



Stadt Haselünne

Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1 „GEWERBEGEBIET LEHRTE 2, 1.ERWEITERUNG“

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 19.03.2024

Inhaltsverzeichnis:

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planaufstellung	4
2.	Darstellung der derzeitigen Nutzungen	5
3.	Darstellung der geplanten Nutzung	5
3.1	<i>Städtebauliche Ziffern und Werte</i>	5
3.2	<i>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</i>	5
3.2.1	Rechtliche Vorgaben	5
3.2.2	Übergeordnete Planungen	5
3.2.2	Art der baulichen Nutzung	7
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	7
3.2.4	Textliche Festsetzungen	7
3.2.5	Hinweise	9
4.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
4.1	<i>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</i>	11
4.1.1	Immissionen	11
4.1.1.1	Landwirtschaftliche Immissionen:	11
4.1.1.2	Lärm:	11
4.1.1.3	Schadstoffe	11
4.1.2	Alllasten	12
4.2	<i>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</i>	12
4.3	<i>Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</i>	12
4.4	<i>Belange der Ver- und Entsorgung</i>	13
4.5	<i>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes</i>	13
4.6	<i>Belange der Land- und Forstwirtschaft</i>	14
4.7	<i>Belange des Verkehrs</i>	14
4.8	<i>Technischer Umweltschutz und Klimaschutz</i>	15
4.8.1	Lärmschutz:	15
4.8.2	Klimaschutz:	15
4.8.3	Luftschadstoffe:	16
4.8.4	Bodenschutz:	16
4.9	<i>Sonstige Belange und Hinweise</i>	16
5.	Umweltbericht	17
5.1	<i>Einleitung</i>	17
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	17
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	17
	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	18
5.1.2	Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	18
5.2	<i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung</i>	19
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	19
5.2.1.1	Untersuchungsgebiet	19
5.2.1.2	Fläche	19
5.2.1.3	Boden	19
5.2.1.4	Wasser	19
5.2.1.5	Tiere, Pflanzen, Artenschutz	20

5.2.1.6	Biotopkartierung, Biologische Vielfalt	20
5.2.1.7	Orts- und Landschaftsbild	22
5.2.1.8	Schutzgebiete	22
5.2.1.9	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	22
5.2.1.10	Alllasten	22
5.2.1.11	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	22
5.2.1.12	Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete	22
5.2.1.13	Klima/Luft	23
5.2.2	Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23
5.2.3	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</i>	23
5.2.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	23
5.2.3.2	Fläche	23
5.2.3.3	Boden	23
5.2.3.4	Wasser	23
5.2.3.5	Pflanzen, Tiere, Artenschutz	24
5.2.3.6	Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs	24
5.2.3.7	Orts- und Landschaftsbild	26
5.2.3.8	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	27
5.2.3.9	Art und Menge erzeugter Abfälle	27
5.2.3.10	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	28
5.2.3.11	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	28
5.2.3.12	Klima/Luft	29
5.2.3.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	29
5.2.3.14	Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB)	30
5.3	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen</i>	31
5.4	<i>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	31
5.5	<i>Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben</i>	32
5.6	<i>Zusätzliche Angaben</i>	33
5.6.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	33
5.6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	34
5.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
5.6.4	Quellenangaben	34
6.	Verfahren und Abwägung	35
6.1	<i>Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss</i>	35
6.2	<i>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</i>	36
6.3	<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB</i>	36
7.	Schlussbemerkung/Abwägung	36

Anlagen:

Anlage 1)	SCHALL TECHNISCHER BERICHT NR. LL 15358.1/01 zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes in 49740 Haselünne/Lehrte; ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 30.01.2020
Anlage 2)	Versickerungsuntersuchung Projekt: 6277-2023 Prüfung der Eignung des Untergrundes zur Versickerung von Niederschlagswasser; in der Straße „Hasenöver Tannen“, 49740 Haselünne; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 48480 Spelle, 03.05.2023
Anlage 3)	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 8.1 „Gewerbegebiet Lehrte 2 - 1. Erweiterung“, Ortschaft Lehrte, Stadt Haselünne auf Verbote nach § 44 BNatSchG; Arbeitsgemeinschaft COPRIS, 37696 Marienmünster, März 2024
Anlage 4)	Bestandsplan

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

In der Stadt Haselünne besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Diese sollen auch in den Ortschaften je nach Bedarf vorgehalten werden, um auch wohnortnahe Arbeitsplätze zu ermöglichen.

In der Ortschaft Lehrte der Stadt Haselünne ist die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes im Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet vorgesehen, da es dort konkrete Ansiedlungsabsichten von Unternehmen gibt und die Erweiterungsflächen aus dem Jahr 2020 weitestgehend vergeben bzw. nicht ausreichend sind. Das südlich des „Heideweg“ bestehende Gewerbegebiet soll nun nach Süden hin erweitert werden.

Lehrte als Ortsteil der Stadt Haselünne ist ein stetig wachsender Ortsteil. Grundsätzliches Ziel der Stadt Haselünne ist es, auch in den Ortsteilen wenig störende Gewerbegebiete vorzuhalten, um damit insbesondere lokalen Betriebe die Möglichkeit einer Expansion zu eröffnen. Damit wird auch der potenziellen Abwanderung von Betrieben entgegengewirkt. Durch die Schaffung derartiger wohnortnaher Arbeitsplätze entfallen weite Anfahrwege und bieten den Einwohnern Arbeitsmöglichkeiten direkt vor Ort. Weiterhin können lokale Betriebe mit der Möglichkeit sich zu erweitern zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Insofern hat die Stadt Haselünne Interesse an einer bedarfs- und nachfragegerechten gewerblichen Entwicklung in den Ortsteilen.

Im Stadtgebiet von Haselünne sind zwar noch gewerbliche Bauflächen vorhanden. Diese sind aber für die erwähnten lokalen Unternehmen weniger interessant, da sie nicht ortsnah liegen und in erster Linie flächenintensiven und emissionsstärkeren Betriebsansiedlungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Die nunmehr geplante ortsnaher Erweiterung gewerblicher Bauflächen soll insbesondere für emissionsärmere klein- und mittelständische Betriebsansiedlungen vorgesehen werden.

Die Stadt Haselünne hat sich zusammen mit dem Ortsvorsteher der Ortschaft Lehrte schon vor einigen Jahren intensive Gedanken um die Schaffung von gewerblichen Bauflächen gemacht, um Betrieben die Ansiedlung und den Ausbau der Unternehmen in Lehrte zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der Wohnbauflächen in Lehrte, des Schutzbedürfnisses der Bereiche entlang der Hase sowie der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit ergab sich als einzig sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich im Anschluss an schon bestehende gewerbliche Bauflächen. Sie kann zusätzlich dem für Gewerbebetriebe wichtigen Standortfaktor „Erschließung“ aufgrund der guten Lage zur Kreisstraße gerecht werden. Jetzt sollen in diesem Areal weitere gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden, da ein entsprechender Bedarf erkennbar ist.

Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes sowie der Flächenverfügbarkeit ergab sich als sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Da Gewerbegebiete aufgrund der potenziellen Lärmentwicklungen und Fahrzeugbewegungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns aus Gründen der Lärmvorbeugung als auch des temporären Verkehrsaufkommens sinnvoll und geeignet. Um potenziellen physikalischen und optischen Konflikten (Lärm, Verkehr, Lagerhallen, Produktionsgebäude), die mit einem Gewerbegebiet und deren Einrichtungen einhergehen können, von vorneherein aus dem Weg zu gehen, wird insbesondere auch aufgrund der direkt angrenzenden und schon bestehenden Gewerbegebiete keine Alternative gesehen und die Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

Die Stadt Haselünne ist stets bemüht, durch eine vorausschauende städtebauliche Planung die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur zu stärken und damit auch weiterhin zu erhalten. Ziel ist der Erhalt einer ländlich geprägten Gemeinschaftsstruktur sowie die Schaffung und Erhaltung von örtlichen Arbeitsplätzen. Hierzu wurde in der Vergangenheit immer eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung vorgenommen.

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt und wird im Westen und Norden von vorhandenen Gewerbegebieten begrenzt. Im Süden grenzt die Kreisstraße 223 und daran anschließend finden sich ebenso wie im Osten Waldflächen.

Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 3,65 ha. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert. Besondere Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte der Planung wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	36.479	100%
2.	GE - Gewerbegebiet	35.010	96,0%
	davon: überbaubare Fläche	27.203	
	überbaubar bei GRZ 0,6	21.006	
	Straßenverkehrsfläche	1.469	4,0%
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche GE	21.006	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	14.004	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	1.028	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	441	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

3.2.2 Übergeordnete Planungen

3.2.2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne

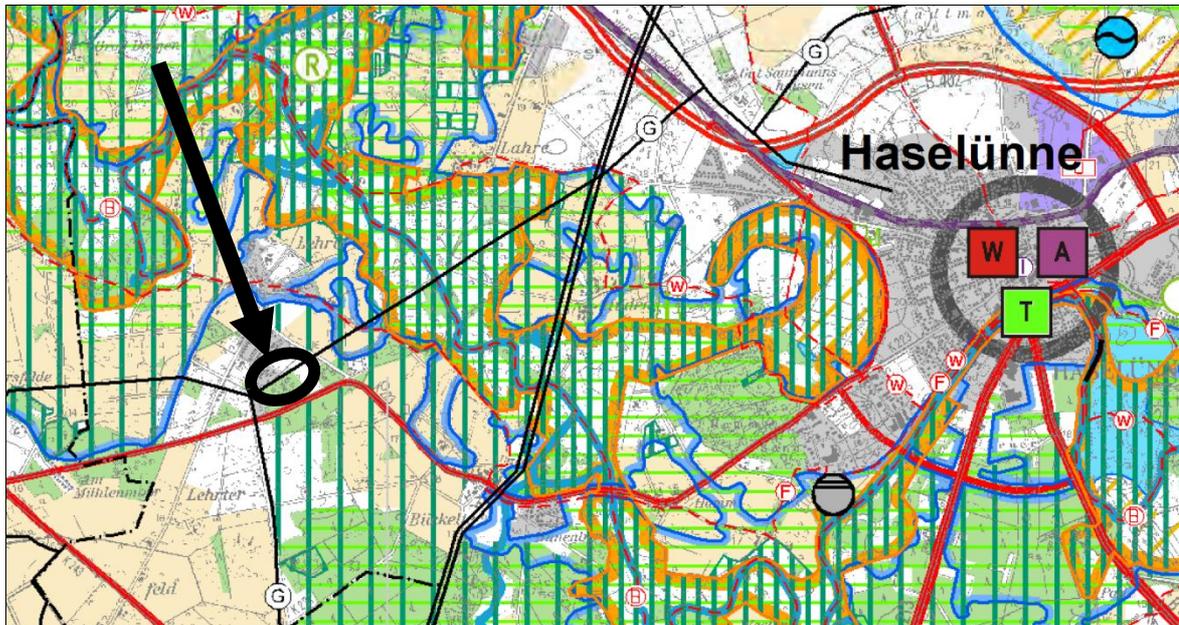
Für das anstehende Plangebiet sowie die nördlich angrenzende Fläche wurde die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auf dem Flurstück 149/2 (aktuell jetzt Flurstücke 149/11, 149/10, 149/8, 149/6, 149/5), Flur 3, Gemarkung Lehrte, zur Größe von 4,63 ha, mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 26.05.1981 (Az: 162-9.5.531) genehmigt. Die Genehmigungsaufgaben wurden mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 09.06.1981 dahingehend geändert, dass entlang des Nordrandes des Flurstücks 149/2 (jetzt aktuell u.a. die Flurstücke 149/8 und 149/6), Flur 3, Gemarkung

Lehrte, ein 9 m breiter Streifen von dem vorhandenen Waldrandbestand zu erhalten ist, der die Windschutzfunktion erfüllt. Daher ist tatsächlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen auszugehen.

Mit der Änderung Nr. 53 A des Flächennutzungsplans der Stadt Haselünne ist der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt worden. Damit wird der Vorgabe, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, entsprochen.

3.2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010)

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010)** ist unter der Rubrik Forstwirtschaft für den Geltungsbereich die Darstellung „Vorbehaltsgebiet Wald“ enthalten. Der zeichnerischen Darstellung zufolge verläuft nördlich des Plangebietes eine Gasfernleitung.



Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen (Landschafts- oder Naturschutzgebiete). Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes als geeignet anzusehen.

Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland ist die Stadt Haselünne als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Darüber hinaus ist die Gemeinde für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten als grundzentraler Standort bestimmt worden. Dies führt dazu, entsprechende Angebote an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln.

3.2.2.3 Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe an ein bestehendes Gewerbegebiet anschließend als geeignet anzusehen.

3.2.2.4 Hochwasserschutz:

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG).

3.2.2.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.2.2.6 Landschaftsplan

Die Stadt Haselünne hat keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als **Gewerbegebiet** (nach § 8 BauNVO) im Geltungsbereich erfolgt, um die gewerbliche Nutzung auch für kleinere und mittelständische Betriebe verwirklichen zu können und damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu folgen, hier auch wohnortnahe Arbeitsplätze anbieten zu können. Die Rahmenbedingungen, die sich aus der lärmtechnischen Begutachtung ergeben, werden übernommen, um das Funktionieren des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer maximal zulässige Gebäudehöhe von 20,0 m analog dem vorhandenen Gewerbegebiet. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an den vorhandenen Gewerbegebieten orientiert. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer zu starken Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt. Der Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1.1 GE - Gewerbegebiet (§8 BauNVO): dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO: Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen.

Begründung: Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird dem Entwicklungsziel des Gewerbegebietes und den Vorstellungen der Stadt Haselünne entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Gesellschaftstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Hierzu zählen beispielsweise und nicht abschließend: Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Spielbanken, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Erotikläden als Begegnungsort, an dem Kunden sexuelle Kontakte anbahnen und gegenseitig durchführen können; Swinger-Clubs, Sex-Life-Shows, Table-Dance-Veranstaltungen, (Flatrate-) Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Partylocation mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm (Motto-Parties), „Musikwerkstätten“ mit diskothekentypischen Öffnungszeiten. (vgl. „Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB“, Rechtsanwalt Dr. Hans-Ulrich Stühler, Leitender Stadtrechtsdirektor a. D., Filderstädter Baurechtstage, Reutlingen, den 06.05.2018)

1.1.2 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment nachfolgender Liste (Haselünner Liste) entspricht:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Bäckerei, Metzgerei, Apotheken (Arzneimittel)
- (Schnitt-) Blumen
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-, Parfümerieartikel, Reformwaren
- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter, inkl. Hygienemittel)

Zentrenrelevante Sortimente:

- Datenverarbeitungsgeräte. Periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
- Textilien (Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche, Schneidereibedarf,
- Handarbeiten, Stoffe, Dekorations-/Möbelstoffe, Meterwaren. Wolle)
- Vorhänge und Gardinen
- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltswaren und -artikel)
- Einrichtungsgegenstände
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Bücher, Zeitschriften und Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Organisationsmittel)
- Bespielte Bild- und Tonträger
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Spielwaren (ohne Videospielekonsole)
- Hobbyartikel, Künstler- und Bastelbedarf
- Bekleidung (inkl. Pelz-/Kürschnerwaren, Miederwaren)
- Schuhe (ohne Sportschuhe)
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren)
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse (inkl. Zubehör, ohne Augenoptik)
- Kunstgegenstände. Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Antiquariate

1.1.3 Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO): Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 1.2. Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist, aus eigener Herstellung stammt und der Vertrieb der Ware nicht die Hauptnutzung darstellt.

1.1.4 Zulässige branchentypische Randsortimente (§ 1 (5) und (9) BauNVO): Im Gewerbegebiet (GE) sind abweichend von der Regelung in 1.1.2. - branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, ausnahmsweise zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wobei einzelne Sortimente einen Anteil von max. 4 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

1.3 Grundflächenzahl: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen:

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 20,00 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.5 Versickerung von Oberflächenwasser: Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsbecken) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von dem Betriebsgrundstück in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.

1.6 Emissionskontingente: Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten. Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

	LEK, tags	LEK, nachts
Teilfläche TF 1	60	48
Teilfläche TF 2	63	48
Teilfläche TF 3	63	48
Teilfläche TF 4	64	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 :2006-12, Abschnitt 5.

Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind. Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind möglich, wenn diese nachweislich durch entsprechende Unterschreitungen anderer Teilflächen desselben Betriebes bzw. derselben Anlage so kompensiert werden, dass die für die betreffenden Teilflächen in Summe verfügbaren Immissionskontingente an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Werden Emissionskontingente von Teilflächen fremder Betriebe bzw. Anlagen in Anspruch genommen, ist eine weitere Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente gesichert auszuschließen bzw. im Bereich der eigenen Betriebsflächen ein ausreichender Ausgleich zu schaffen.

1.7 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lehrte 2“, rechtswirksam seit dem 26.02.2021 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

3.2.5 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

- 1. Abfallentsorgung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- 2. Geruchsimmissionen Landwirtschaft:** Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich

genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

3. **Denkmalschutz/Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland kann unter folgender Rufnummer erreicht werden: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.
4. **Lage der Versorgungsleitungen:** Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
5. **Emissionen:** Von der Kreisstraße 223 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
6. **Artenschutz:** Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
7. **Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien:** Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Haselünne, Rathausplatz 1, 49740 Haselünne eingesehen werden.
8. **Ordnungswidrigkeiten:** Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffener örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende Belange sind von dieser Planung betroffen:

Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.7 Belange des Verkehrs
- 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von Arbeitsplätzen wird mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen, da eine ergänzende, für die Entwicklung der heimischen Wirtschaft erforderliche Gewerbegebietsfläche geschaffen wird. Dem Bedürfnis der Stadt Haselünne hinsichtlich der Sicherung und Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes und von ortsnah gelegenen Arbeitsplätzen wird mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Durch die Schaffung neuer wohnortnaher gewerblicher Bauflächen können potenziell weite Anfahrtswege zum Arbeitsplatz entfallen, so dass letztlich dem einzelnen Arbeitnehmer mehr Geld für Konsumgüter zur Verfügung steht. Durch den damit einhergehenden Wegfall von Pkw-Fahrten wird die Umwelt geschont und CO₂-Emissionen vermieden.

4.1.1 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe. Durch die Planung entstehen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben keine Nachteile.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

4.1.1.2 Lärm:

Das Plangebiet liegt mit der südlichen Grenze nah an der „Helter Straße“ (K223). Für die Planungen wurde vom Ingenieurbüro Zech aus Lingen ein Gutachten erstellt (siehe Anlage 1). In der Zusammenfassung wird dort ausgeführt:

„... Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde für das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 vorgenommen. Die zulässigen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 sind im Bebauungsplan mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen anzugeben. Optional können die in verschiedenen Sektoren zulässigen Zusatzkontingente und die entsprechenden Sektorengrenzen festgesetzt werden. Bei Festsetzung der in diesem Bericht angegebenen Emissionskontingente LEK im Bebauungsplan ergeben sich in Verbindung mit der bestehenden und plangegebenen Gewerbelärmvorbelastung keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bzw. von Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm im Bereich der Nachbarschaft. ...“

Mit Aufnahme entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan (Emissionskontingente) sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten.

4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Unzulässige Schadstoffemissionen aus den gewerblichen Betrieben sind nicht zu erwarten bzw. derzeit nicht zu beschreiben. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Potenzielle Schadstoffemissionen aus ansiedlungswilligen Betrieben werden im Zuge von erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, BIMSchG-Genehmigungen) so geregelt, dass die Nachbarschaft

und insbesondere die angrenzenden Misch-/Wohngebiete nicht unzulässig belastet werden. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als gewerbliche Baufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Eine Unverträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

4.1.2 Altlasten

Unter **Altlasten** versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländedenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Kampfmittel: Das Plangebiet war früher mit Wald bestanden und wird seit vielen Jahren / Jahrzehnten ackerbaulich genutzt. Die im Westen und im Norden angrenzenden Gewerbegebiete wurden aufgrund der dort durchgeführten Erdarbeiten und Gebäudeerstellungen teilweise bis in den Urgrund hin bearbeitet. Nach Kenntnis der Stadt Haselünne gab es keine Verdachtsmomente. Auch in der Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wird von einer weiteren Kampfmittelrecherche abgesehen.

Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Allerdings befinden sich in der weiteren Umgebung zum Plangebiet mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Nach Sichtung der „Übersichtskarte Bodendenkmale“ liegen die Bodendenkmale außerhalb eines Radius von 600-650 m um das Plangebiet und damit nicht mehr in „unmittelbarer Nähe zum Plangebiet“.

Laut NIBIS Kartenserver handelt es sich bei dem Boden in der Bodenlandschaft „Dünen und Flugsande“, Bodengroßlandschaft „Talsandniederungen und Urstromtäler“ und Bodenregion „Geest“ um sehr tiefen Podsol-Regosol. Im Zuge von Versickerungsuntersuchungen hat das Büro für Geowissenschaften M&O GbR aus Spelle im März 2020 mehrere Erkundungsbohrungen durchgeführt. Darin wird ausgeführt: „... Das untersuchte Areal ist laut Geologischer Karte 1:25.000 im Tiefenbereich 0 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK) geprägt von Dünen- und Flugsanden (Fein- bis Mittelsande, lokal feinkiesig) aus dem Holozän. Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:50.000 ist auf der betrachteten Fläche der Bodentyp Podsol zu erwarten. ... In den Rammkernsondierungen wurde bis zu einer Tiefe von 1,00 m unter GOK gestörter humoser Oberboden aus humosem bis schwach humosen Feinsanden aufgeschlossen, welcher bis zu einer Tiefe von ca. 1,90 m unter GOK von einem humusreichen bis schwach humosen, schwach schluffigen Fein- bis Mittelsand unterlagert wird. Hierbei handelt es sich vermutlich um tiefgepflügte Bodenmaterialien. Es ist nicht auszuschließen, dass humose Bodenmaterialien stellenweise auch noch tiefer reichen, als in den Rammkernsondierungen festgestellt wurde. Unterhalb der humushaltigen Böden folgen bis zur jeweiligen Endtiefe der Aufschlussbohrungen bei 3 bzw. 5 m unter GOK schwach schluffige Fein- bis Mittelsande. ...“

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden kann den Angaben aus dem Nibis-Kartenserver weder für das Plangebiet noch die Umgebung festgestellt werden. Bei der Erschließung der direkt nördlich angrenzenden Flächen sind bei den Bodenarbeiten zur Erschließung und der Baufeldfreimachung keine Hinweise auf archäologische Besonderheiten festgestellt worden. Insofern wird eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen für nicht erforderlich gehalten.

Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland kann unter den Rufnummern (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605 erreicht werden.

4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann weiterhin durch den Erhalt der umgebenden Gehölzstrukturen sowie aufwertende Eingrünungen mit heimischen Gehölzen auf den Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Durch die Anbindung an ein schon bestehendes Gewerbegebiet sind die Auswirkungen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der umgebenden Grünstrukturen nur als gering einzustufen.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Eine zentrale Erdgasversorgung wird es künftig in Neubaugebieten durch die EWE nicht mehr geben. Es bleibt dem jeweiligen Eigentümer selbst überlassen, für eine nachhaltige Wärmeversorgung zu sorgen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) „Bourtanger Moor“.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einem anderen Anbieter.

Das innerhalb der geplanten Bauflächen anfallende Schmutzwasser wird über Sammelleitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation an die Kläranlage in Haselünne abgeführt.

Allgemeiner Hinweis: Die Abstimmung mit den Ver-/Entsorgungsträgern erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn. Für den Fall von Anpflanzungsmaßnahmen wird die Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Versorgungsträger vorgenommen.

Regen-/Oberflächenwasser

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen im geplanten Gewerbegebiet soll über ein Rohrleitungsnetz mit Einleitung in einen Versickerungsgraben nordwestlich des Plangebietes erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Abläufe in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor (Schreiben Landkreis Emsland vom 07.01.2022, Az: 671/220-19.2021.264)

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und dort zu versickern. Die Versickerungsuntersuchung des Büros Büro für Geowissenschaften M&O GbR (vom 03.05.2023; vgl. Anlage 2) hat im Ergebnis festgestellt, dass das Plangebiet entsprechend den Untersuchungsergebnissen grundsätzlich für eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet ist. In Anlehnung an die DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhochstand eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Zur Bemessung von Versickerungsanlagen kann für den untersuchten humusfreien Sand aus sehr schwach schluffigem, mittelsandigem Feinsand ein kf-Wert von etwa 5×10^{-5} m/s angesetzt werden.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW)

und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Um den nötigen Objektschutz gewährleisten zu können, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Bauvorhaben mit den Fachbehörden des Brandschutzes und mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine der baulichen Anlage entsprechende Löschwasserversorgung ist nachzuweisen. Wenn der nötige Objektschutz durch die Löschwasserversorgung nicht erreicht werden kann, ist ggf. eine Löschwasservorhaltung auf eigenem Grund und eigene Kosten entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen zu gewährleisten.

Der TAV hat im Rahmen der Beteiligung zu diesem Bauleitplan in seiner Stellungnahme vom 18.09.2023 ausgeführt: „Der Hydrant mit der Bezeichnung THL 1309 liefert eine Löschwasser-Entnahmemenge von 50 m³/Stunde und der Hydrant mit der Bezeichnung THL0312 eine Löschwasser-Entnahmemenge von 48 m³/Stunde. Da diese zwei Hydranten in unterschiedlichen Versorgungszonen liegen, können die Mengen addiert werden und es ergibt sich eine gesamte Löschwasser-Entnahmemenge von 98 m³/Stunde.“

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 22.034 WE verbleibt.

Ersatzmaßnahme / Kompensation

Mit Schreiben vom 08.12.2023 hat der Landkreis Emsland der Stadt Haselünne nach Prüfung der vorgelegten Maßnahmenblätter zum ökologischen Waldumbau der Stadtwaldflächen anteilig 248.300 Werteinheiten (WE) zum Einsatz bei Eingriffsvorhaben freigegeben. Aus diesem Kompensationspool soll das ermittelte Kompensationsdefizit von 22.034 WE ausgeglichen werden.

Fazit:

Mit Anrechnung der vorgenannten Werteinheiten kann das durch diese Bauleitplanung erforderliche Kompensationsdefizit von 22.034 WE ausreichend ausgeglichen werden. Die verbleibenden 226.266 Werteinheiten können für weitere Kompensationsverpflichtungen in Anrechnung gebracht werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit ausreichend berücksichtigt werden.

4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau) beansprucht und umgewandelt wird. Da jedoch die Verfügbarkeit gegeben ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten.

Die Nutzer des zukünftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Das zukünftige Baugebiet ist aufgrund der ländlichen Lage und der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Belange der Forstwirtschaft: Forstwirtschaftliche Belange sind nicht berührt, da keine Waldflächen umgewandelt oder beansprucht werden.

Abstände zu Wald: Im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland (2011) sind für die Region außer für Windkraftanlagen keine Vorgaben hinsichtlich eines einzuhaltenden Abstandes von baulichen Anlagen (Wohn-/Gewerbegebiet) zu Wald oder Waldrändern dargelegt. Konkrete Gefahren für die künftigen Nutzer sind hier nicht gegeben und es entsteht auch keine Gefährdung für die Bestockung des Waldes durch eine Verringerung der Mindestabstände. Es handelt sich bei dem Wald sich augenscheinlich um eine gesunde Baumbestockung, weshalb die Gefahr durch umfallende Bäume für die Anlieger eher gering ist.

In Niedersachsen existiert keine Regelung, die einen bestimmten Abstand zwischen baulichen Anlagen und Wald vorschreibt. Auf eine konkrete Regelung hinsichtlich notwendiger Mindestabstände zwischen Bebauung und Wald zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand hat der Landesgesetzgeber verzichtet. In §3 Abs.1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Stand letzte Änderung 25.09.2017) wird ausgeführt: „Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Insbesondere dürfen Leben, Gesundheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht bedroht werden. Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.“ Aus bauordnungsrechtlicher Sicht dürfte bei baulichen Anlagen nah am Wald kein Verstoß gegen § 3 Abs. 1 NBauO vorliegen, da die Voraussetzung dafür eine Gefahr wäre. Es kann offenbleiben, ob diese abstrakt oder konkret sein muss. Maßgeblich ist jedenfalls, dass ein auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 NBauO einhergehender bauaufsichtlicher Eingriff wie z.B. eine hierauf gestützte Versagung einer Baugenehmigung voraussetzt, dass die Grenze zur Gefahr überschritten ist und nicht allein nur das Risiko, d. h., dass zwar eine Schadensmöglichkeit angenommen, Schadensverlauf und Eintrittswahrscheinlichkeit aber nicht hinreichend sicher beurteilt werden können. Dies folgt daraus, dass ein bloßer Schadensverdacht nicht hinreicht, wie ebenso wenig der Vorsorgegrundsatz von der baurechtlichen Generalklausel erfasst ist. Eine über ein bloßes Risiko hinausgehende Gefahr liegt hier also nicht vor. Es besteht kein zwingender oder rechtlich vorgegebener Anlass für einen festgesetzten Abstand zum Wald. (vgl. auch Niedersächsisches OVG, Urteil vom 24.02.2021 - 1 KN 75/18)

4.7 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der zukünftigen gewerblichen Bauflächen soll über die direkt nördlich angrenzende Gemeindestraße, die weiter über den „Heideweg“ zur „Helter Straße“ (K 223) führt, von der aus die regionalen und überregionalen Verkehrsachsen erreicht werden können.

Über die innere Erschließungsstraße ist mit der Anbindung die äußere Erschließung gewährleistet. Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden. Die „Helter Straße“ liegt von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches rund 170 m entfernt, so dass von ihr aus augenscheinlich keine unzulässigen Immissionen in das zukünftige Gewerbegebiet einwirken werden.

Eine Zu- und Abfahrt von oder auf die im Süden angrenzende Kreisstraße 223 ist nicht zulässig.

- Entlang der K 223 ist die 20 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) einzuhalten.
- Es dürfen keine direkten Erschließungen zur K 223 hergestellt werden. Im F-Plan ist zeichnerisch ein Zu- und Abfahrtsverbot zur K 223 darzustellen.
- Entlang der Kreisstraße 223 ist das Plangebiet (auch während sämtlicher Baumaßnahmen) so begrenzt zu halten, dass ein willkürliches Zu- und Abfahren wirksam unterbunden wird.
- Von der Kreisstraße 223 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.8.1 Lärmschutz:

An den Geltungsbereich nördlich angrenzend befinden sich eine gemeindeeigene Erschließungsstraße, die westlich weiter an die gemeindeeigene Straße „Heideweg“ anschließt. Das anstehende zukünftige Gewerbegebiet schließt direkt an ein schon vorhandenes Gewerbegebiet an. Das Plangebiet grenzt im Süden an die „Helter Straße“ (K223), von der Emissionen ausgehen können.

Für die Planungen wurde vom Ingenieurbüro Zech aus Lingen ein Gutachten erstellt (siehe Anlage 1). Bei Festsetzung der in diesem Bericht angegebenen Emissionskontingente LEK im Bebauungsplan ergeben sich in Verbindung mit der bestehenden und plangegebenen Gewerbelärmvorbelastung keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft.

4.8.2 Klimaschutz:

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz 2023 – GEG; 01.01.2023) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holz hackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Diese Bauleitplanung trifft keine Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.8.3 Luftschadstoffe:

Dem LÜN-Jahresberichtes 2022 vom 18.08.2023 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht wesentlich auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

4.8.4 Bodenschutz:

Laut NIBIS Kartenserver handelt es sich bei dem Boden in der Bodenlandschaft „Dünen und Flugsande“, Bodengroßlandschaft „Talsandniederungen und Urstromtäler“ und Bodenregion „Geest“ um sehr tiefen Podsol-Regosol. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.

Bergbau: Den Angaben aus dem NIBIS® Kartenserver sind Erlaubnisse gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten nach entsprechender Recherche offensichtlich nicht verzeichnet.

Hinweis: Vorhandener Mutterboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639).

Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die von dieser Änderung Nr. 53 A des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche hat eine Größe von rd. 3,7 ha. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den voraussichtlichen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planungen auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

In der Stadt Haselünne besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Diese sollen auch in den Ortschaften je nach Bedarf vorgehalten werden, um auch wohnortnahe Arbeitsplätze zu ermöglichen.

In der Ortschaft Lehrte der Stadt Haselünne ist die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes im Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet vorgesehen, da es dort konkrete Ansiedlungsabsichten von Unternehmen gibt und die Erweiterungsflächen aus dem Jahr 2020 weitestgehend vergeben bzw. nicht ausreichend sind. Das südlich des „Heideweg“ bestehende Gewerbegebiet soll nun nach Süden hin erweitert werden.

Lehrte als Ortsteil der Stadt Haselünne ist ein stetig wachsender Ortsteil. Grundsätzliches Ziel der Stadt Haselünne ist es, auch in den Ortsteilen wenig störende Gewerbegebiete vorzuhalten, um damit insbesondere lokalen Betriebe die Möglichkeit einer Expansion zu eröffnen. Damit wird auch der potenziellen Abwanderung von Betrieben entgegengewirkt. Durch die Schaffung derartiger wohnortnaher Arbeitsplätze entfallen weite Anfahrwege und bieten den Einwohnern Arbeitsmöglichkeiten direkt vor Ort. Weiterhin können lokale Betriebe mit der Möglichkeit sich zu erweitern zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Insofern hat die Stadt Haselünne Interesse an einer bedarfs- und nachfragegerechten gewerblichen Entwicklung in den Ortsteilen.

Im Stadtgebiet von Haselünne sind zwar noch gewerbliche Bauflächen vorhanden. Diese sind aber für die erwähnten lokalen Unternehmen weniger interessant, da sie nicht ortsnah liegen und in erster Linie flächenintensiven und emissionsstärkeren Betriebsansiedlungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Die nunmehr geplante ortsnaher Erweiterung gewerblicher Bauflächen soll insbesondere für emissionsärmere Klein- und mittelständische Betriebsansiedlungen vorgesehen werden.

Die Stadt Haselünne hat sich zusammen mit dem Ortsvorsteher der Ortschaft Lehrte schon vor einigen Jahren intensive Gedanken um die Schaffung von gewerblichen Bauflächen gemacht, um Betrieben die Ansiedlung und den Ausbau der Unternehmen in Lehrte zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der Wohnbauflächen in Lehrte, des Schutzbedürfnisses der Bereiche entlang der Hase sowie der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit ergab sich als einzig sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich im Anschluss an schon bestehende gewerbliche Bauflächen. Sie kann zusätzlich dem für Gewerbebetriebe wichtigen Standortfaktor „Erschließung“ aufgrund der guten Lage zur Kreisstraße gerecht werden. Jetzt sollen in diesem Areal weitere gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden, da ein entsprechender Bedarf erkennbar ist.

Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes sowie der Flächenverfügbarkeit ergab sich als sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Da Gewerbegebiete

aufgrund der potenziellen Lärmentwicklungen und Fahrzeugbewegungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns aus Gründen der Lärmvorbeugung als auch des temporären Verkehrsaufkommens sinnvoll und geeignet. Um potenziellen physikalischen und optischen Konflikten (Lärm, Verkehr, Lagerhallen, Produktionsgebäude), die mit einem Gewerbegebiet und deren Einrichtungen einhergehen können, von vorneherein aus dem Weg zu gehen, wird insbesondere auch aufgrund der direkt angrenzenden und schon bestehenden Gewerbegebiete keine Alternative gesehen und die Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

Die Stadt Haselünne ist stets bemüht, durch eine vorausschauende städtebauliche Planung die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur zu stärken und damit auch weiterhin zu erhalten. Ziel ist der Erhalt einer ländlich geprägten Gemeinschaftsstruktur sowie die Schaffung und Erhaltung von örtlichen Arbeitsplätzen. Hierzu wurde in der Vergangenheit immer eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung vorgenommen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Mit Bekanntmachung vom 30.08.2023 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen eines Erörterungstermines am 26.09.2023 um 16:00 Uhr hingewiesen. Zu diesem Termin sind keine Personen erschienen. Bedenken, Anregungen bzw. Hinweise sind nicht vorgetragen worden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Stadt Haselünne vom 30.08.2023.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die nachfolgende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung ein.

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von gewerblichen Bauflächen in Ortsrandlage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Waldumwandlungsgenehmigung für die Flächen des Plangebietes (Landkreis Emsland 26.05.1981; Az: 162-9.5.531) ist im Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne für

die Planfläche landwirtschaftliche Nutzung dargestellt (ohne zeichnerische Darstellung). Im RROP 2010 für den Landkreis Emsland sind für das Plangebiet Darstellungen „Vorbehaltsgebiet Wald“ enthalten.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2.1.1 Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Größe von rund 3,6479 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen bzw. mit betrachtet.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001): Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Landschaftsplan: Die Stadt Haselünne hat keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

5.2.1.2 Fläche

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird ackerbaulich genutzt.

5.2.1.3 Boden

Nach Aussagen der „Bodenkundlichen Standortkarte“ (Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; M. 1:200000) liegt das Plangebiet innerhalb der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest. Bei den Böden handelt es sich um mäßig trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme und verwehbare Sandböden aus Podsol (fluviatiler Sand und Flugsand). Die nachfolgenden Aussagen zu den Bodenverhältnissen der Geltungsbereiche stützen sich auf Angaben aus der Digitalen Bodenkarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung (NLFb, Hannover 1997). Im Bereich des Plangebietes herrschen Podsole vor (Bodentyp: Podsol, Profiltyp. Sand). Podsole sind Böden aus verschiedenartigem, sandigem Ausgangssubstrat, durch Auswaschung im Oberboden stark verarmt und versauert, im Unterboden Anreicherung der ausgewaschenen Humusstoffe sowie Eisen- und Aluminiumoxide als Orterde oder Ortstein. Nährstoffarme Standorte, verwehungsgefährdet. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden. Eine kulturhistorische Bedeutung des Bodens (z.B. Esch) kann hier nicht erkannt werden. Hinweise auf Altlastenverdacht gibt es nicht.

Im Zuge von Versickerungsuntersuchungen hat das Büro für Geowissenschaften M&O GbR aus Spelle im Mai 2023 (vgl. Anlage 2) mehrere Erkundungsbohrungen durchgeführt. Darin wird ausgeführt:

„... Das untersuchte Areal ist laut Geologischer Karte 1:25.000 im Tiefenbereich 0 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK) geprägt von Dünen- und Flugsanden (Fein- bis Mittelsande, lokal feinkiesig) aus dem Holozän. Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:50.000 (NIBIS-Kartenserver) ist im Untersuchungsgebiet der Bodentyp sehr tiefer Podsol-Regosol zu erwarten. ... An den Standorten der Aufschlussbohrungen wurde ab Geländeoberkante bis zu einer Tiefe von etwa 0,3 bis 0,4 m unter GOK humoser Oberboden erbohrt. Darunter folgt ein sehr schwach schluffiger, mittelsandiger bis stark mittelsandiger Feinsand bis zu einer Tiefe von ca. 1,7 bis 4,8 m unter GOK. Dieser wurde an den Standorten der RKS 1, RKS 2 und RKS 4 bis zu einer Tiefe von etwa 4,3 bis zur Aufschlussendtiefe bei 5 m unter GOK von einem sehr schwach feinkiesigen, (sehr) schwach grobsandigen Fein- bis Mittelsand unterlagert. Unterhalb des Mittelsandes bzw. am Standort der RKS 3 unterhalb des sehr schwach schluffigen Sandes folgen bis zur Aufschlussendtiefe stark schluffige Feinsande. ...“

5.2.1.4 Wasser

Grundwasser

In dem Gutachten des Büros für Geowissenschaften M&O GbR aus Spelle (vgl. Anlage 2) wurde für die nördlich angrenzende Fläche ein Bodengutachten erstellt. Aufgrund der Lage und der geologischen Verhältnisse vor Ort ist eine Übertragung der Informationen auf das jetzt anstehenden Plangebiet möglich. In dem Gutachten wird zum Grundwasser ausgeführt:

„Die in den Bohrlöchern der Rammkernsondierungen gemessenen Grundwasserstände (Ruhewasserstand) sind in nachfolgender Tabelle 1 aufgeführt.“

Tabelle 1: Lage des Grundwasserspiegels

Messpunkt	Messdatum	Grundwasserstand	
		[m unter GOK]	[m rel. Höhe]
RKS 1	10.01.2020	2,70	-2,88
RKS 2		2,80	-3,20
RKS 3		3,60	-3,01

Infolge der jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels sind Aussagen zum maximal bzw. minimal zu erwartenden Wasserstand ausschließlich nach Langzeitmessungen in geeigneten Messstellen möglich. Es muss damit gerechnet werden, dass in extrem niederschlagsreichen Witterungsperioden der maximale Grundwasserhöchststand noch ca. 0,8 m über den gemessenen Werten liegen kann. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass der mittlere Grundwasserhochstand ca. 0,3 m über den gemessenen Werten liegen kann.“

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend befinden sich keine Gräben oder sonstige offene Gewässer. Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben.

Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben.

5.2.1.5 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

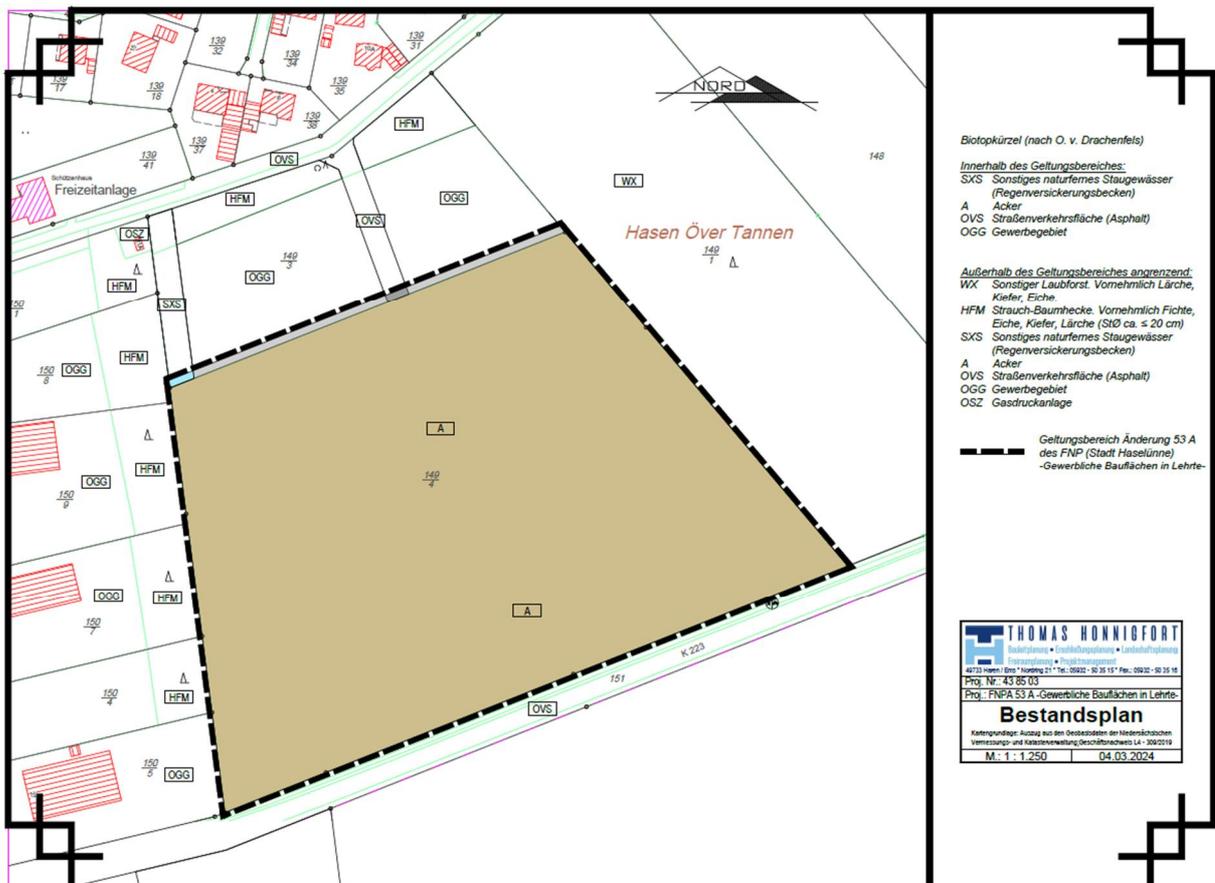
Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Da bei der anstehenden Bauleitplanung das spezielle **Artenschutz**recht berücksichtigt werden soll, hat das Büro Arbeitsgemeinschaft copris aus Marienmünster eine Potenzialanalyse basierend auf den Untersuchungen 2020 durchgeführt (vgl. Anlage 3): **„2020 wurde für das B-Planverfahren Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“ eine Untersuchung der Avi- und Fledermausfauna vorgenommen. Auf diesen Ergebnissen gründet die hier vorgenommene Potenzialanalyse. Die Liste der in Niedersachsen vorkommenden 231 streng geschützten Arten⁴⁷ wurde im Rahmen der 1. Abschichtung komplett geprüft (vgl. Anhang II.1), um auch ggf. national geschützte Arten identifizieren zu können, die im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt werden müssen.“**

In 2020 wurden folgende Artengruppen untersucht: Fledermäuse und Brutvögel. Im Ergebnis der Untersuchungen wird festgehalten (Auszüge): Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden 4 Fledermausarten als potenziell vorkommend identifiziert und in der 1. Vorprüfung als relevant eingestuft. Die in Frage kommenden 4 Arten (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler) sind als reine Nahrungsgäste zu beschreiben, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung zu vermuten sind. Bei Rotmilan, Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Waldkauz, Mehl- und Rauchschnalbe handelt es sich hierbei um Arten, die den Geltungsbereich ausschließlich als Nahrungshabitat nutzen. Waldohreule, Grünspecht, Haussperling und Star brüten in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs, so dass eine baubedingte Beeinträchtigung der Brutplätze auszuschließen ist. Sie sind ebenfalls als reine Nahrungsgäste für das Plangebiet zu betrachten. Der Feldsperling brütet 2020 mit einem Brutpaar in den vorhandenen Gehölzen im Norden des Geltungsbereichs. Gartengrasmücke, Bluthänfling und Goldammer sind für diesen Bereich potenziell ebenfalls als Brutvögel möglich.

5.2.1.6 Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Natur und Landschaft: Die Bestandsaufnahme zeigte folgendes Ergebnis (siehe nachfolgendes Luftbild):



Innerhalb des Geltungsbereiches:
 A Acker
 Außerhalb des Geltungsbereiches angrenzend:

OSZ	Gasdruckanlage
SXS	Regenversickerungsbecken
WX	Sonstiger Laubforst. Vornehmlich Lärche, Kiefer, Eiche.
A	Acker
HFM	Strauch-Baumhecke. Vornehmlich Fichte, Eiche, Kiefer, Lärche (StØ ca. ≤ 20 cm)
OVS	Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße)
OVS	Straßenverkehrsfläche (K223)
OGG	Gewerbegebiet

Einschätzung der Flächen bzgl. der Wertigkeit für die Belange des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild: Hier sind besonders die vorhandenen, linearen und flächigen Gehölzstrukturen (HFM, WZK) hervorzuheben. Derartige Strukturen sind, aufgrund des Alters und der Präsenz von heimischen Arten, von Bedeutung vor allem für das Landschaftsbild. Sie besitzen zudem auch eine Bedeutung als (Teil-) Lebensraum für angepasste Vogelarten (Kulturfolger) so z. B. als Nistfunktion, Ansitzwarte etc.. Diese Funktionen sind aber aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Straßenverkehrsfläche und bestehenden Bebauungen zu relativieren.

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotop vorhanden.

5.2.1.7 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich in Ortsrandlage von Lehrte zwischen einem vorhandenen Gewerbegebiet und sich daran anschließender vorhandener Wohnbebauung (Mischgebiet) im Norden, Gewerbegebiet im Westen, die Kreisstraße 223 im Süden und östlich liegender Waldfläche. Das Landschaftsbild ist somit schon deutlich anthropogen vorbelastet und geprägt.

5.2.1.8 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebiet nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten/-objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

5.2.1.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Das Plangebiet liegt nördlich der Kreisstraße 223 („Helter Straße“) und südlich der Erschließungsstraße, die am Schützenplatz vorbei zum vorhandenen Gewerbegebiet führt. Von diesem geht eine Erschließungsstraße in das vorhandene Gewerbegebiet hinein, an die das neue Plangebiet verkehrlich angeschlossen werden soll. Eine entsprechende Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. Weitere lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

5.2.1.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

5.2.1.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt. Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt.

5.2.1.12 Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben nächstgelegener Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

5.2.1.13 Klima/Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 650-700 mm. Die klimatische Wasserbilanz weist einen hohen Wasserüberschuss von 200-300 mm/Jahr auf bei mittlerem bis sehr hohem Defizit im Sommerhalbjahr (<50-75 mm). Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 8,4 °C (mittel). Die Jahrestemperaturschwankungen sind mit 16,4 °C mittel. Die Vegetationszeit wird als mittel bis lang bezeichnet (Ø 220 Tage/Jahr).

Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird durch die Emissionen der Landwirtschaft und durch Kraftfahrzeugverkehr geringfügig belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes

Die Immissionsgrenzwerte der TA Luft und der niedersächsischen Smogverordnung (vgl. Ergebnisse Luftüberwachungsstationen LÜN unter www.umwelt.niedersachsen.de; Station Emsland) werden nicht überschritten. Die Vorhabenfläche besitzt keine mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

5.2.2 Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung des Status Quo, also ohne die Realisierung des Planvorhabens, lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren. Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine nennenswerten höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den schon bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf die Entwicklung gewerblicher Baugebiete nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde dadurch in Frage gestellt werden müssen.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist eine gewerbliche Baufläche. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen werden im Zuge der Planumsetzung und Erschließung des Gewerbegebietes erforderlich.

5.2.3.2 Fläche

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanung hat eine Größe von rund 3,6479 ha, wovon für die Erschließungsstraße 0,1469 ha vorgesehen sind und für die gewerbliche Bebauung und sonstigen baulichen Anlagen bei einer Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ) insgesamt 2,1006 ha versiegelt werden können.

5.2.3.3 Boden

Beschreibung: Im Zuge der Planungen werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und in ein Gewerbegebiet umgewandelt.

Baubedingte Auswirkungen: Potenzieller Abtrag sowie Auftrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder und Schaffung der baulichen Anlagen und Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung von Regenwasser. Die bisherigen Funktionen gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in gewerbliche Bauflächen vermindert. Durch die Anlage von offenen Flächenversickerungen und belassen der Freiflächen als Grünflächen kann ein Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

Ergebnis: Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Seine Funktion als potenzielle landwirtschaftliche Produktionsfläche geht vollständig verloren. Die anderen Funktionen werden durch die Umwandlung ebenfalls abgewertet.

5.2.3.4 Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich sind keine Entwässerungsgräben als Oberflächengewässer vorhanden. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Auswirkungen: Auf der Fläche wird durch die auf den gewerblichen Grundstücksflächen maximal zulässigen 60%igen Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2.3.5 Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Beschreibung: Die Flächen des Plangebietes haben für lokale sowie geschützte Tierarten nur bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen. Allerdings haben die angrenzenden Grünstrukturen eine deutlich größere Bedeutung für verschiedene Brutvögel und Fledermäuse. Innerhalb des Plangebietes sind keine potenziellen Bäume, die sich für die Anlage von Höhlen eignen, vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen: Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker) durch die Herstellung der Straße sowie des Baufeldes und dem dafür erforderlichen Ab- bzw. Auftrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung jedoch ausreichend vorhanden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potenzielle Jagdfläche dar. Die Plangebietsfläche kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt eher als uninteressant beschrieben werden.

Artenschutz: Im artenschutzrechtlichen Gutachten (vgl. Anlage 3) wird zusammenfassend ausgeführt: *„Der Geltungsbereich der Änderung 53 A des Flächennutzungsplans der Stadt Haselünne und des Bebauungsplans Nr. 8.1 „Gewerbegebiet Lehrte 2, 1. Erweiterung“ liegt südlich des Ortskernes von Lehrte und östlich der Gemeindestraße „Heideweg. Für beide Verfahren ist die Fläche identisch und besitzt eine Größe 3,5 ha. Sie wird derzeit in der Hauptsache als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich genutzt. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Strauch-Baumhecke. Im Osten liegt ein jüngerer Mischholzbestand aus Kiefer, Eiche, Lärche und Fichte. Die K 223 („Helter Straße“) begrenzt den Geltungsbereich im Süden. Südlich davon befinden sich weitere Waldflächen. Nördlich schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Gewerbegebiet 2“ an.*

Das Vorhaben, dessen Vereinbarkeit mit den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG zu untersuchen ist, umfasst den Bau von gewerblich genutzten Gebäuden, Erschließungsstraßen und die Gestaltung von Grünflächen, basierend auf dem Bebauungsplan Nr. 8.1 „Gewerbegebiet Lehrte 2, 1. Erweiterung“ nebst textlicher Festsetzung.

Die in der vorliegenden saP genannten Maßnahmen zur Vermeidung bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind möglicherweise nicht in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan enthalten. Dies ist insbesondere bei den baubedingten Maßnahmen der Fall, da die textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan diese nicht berücksichtigen müssen. Dabei handelt es sich allerdings im Wesentlichen um Rechtsvorschriften und untergesetzliche Umwelanforderungen, die über die Bestimmungen der § 1 bzw. 1a BauGB hinaus berücksichtigt werden müssen bzw. sollen.

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Niedersachsen vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL
- die besonders und streng geschützten Verantwortungsarten

Die Liste der 231 in Niedersachsen streng geschützten Arten wurde hierfür komplett geprüft. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde 2020 außerdem eine Untersuchung der Artengruppen der Fledermäuse und der Avifauna für das nördlich angrenzende B-Plan-Verfahren Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“ vorgenommen.

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden 4 Fledermausarten als nachgewiesen und der Wolf als potenziell vorkommend identifiziert (vgl. Anhang II.1) und in der 1. Vorprüfung als relevant eingestuft. Die in Frage kommenden 4 Fledermausarten (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler) sind als reine Nahrungsgäste zu beschreiben, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung zu vermuten sind. Die Breitflügel- und Zwergfledermäuse jagen gerne an Beleuchtungskörpern und der Große Abendsegler ist ein Jäger des freien Luftraumes. Allerdings ist das Braune Langohr negativ phototaktisch, so dass mit geeigneten Maßnahmen bzgl. der Beleuchtung eine Störung der westlich und östlich angrenzender Jagdhabitats (Gehölzstrukturen) vermieden werden muss. Damit kommt es nicht zu einer signifikanten Verkleinerung ihrer jeweiligen Jagdhabitats, die die Aufgabe von Quartieren außerhalb des Geltungsbereichs zur Folge haben könnte. Auch ist innerhalb des zu überbauenden Bereichs und seiner näheren Umgebung kein Verlust raumbedeutsamer Verbindungsachsen (Flugstraßen) durch das Vorhaben zu verzeichnen.

Wölfe leben in Familienverbänden, den sogenannten Rudeln, die sich durchschnittlich aus etwa drei bis 11 Individuen zusammensetzen. In Niedersachsen kann von einer durchschnittlichen Rudelgröße von sechs bis sieben Tieren ausgegangen werden. Wesentliche Faktoren bei der Wahl des Territoriums sind ein gutes Nahrungsangebot und die strukturelle Ausstattung, wie störungsarme Bereiche für die Welpenaufzucht. Die niedersächsischen Wolfsvorkommen konzentrieren sich auf den Osten des Landes. Nach Westen werden die Sichtungen spärlicher. 2022/2023 wurde östlich der Stadt Haselünne ein Wolfrudel bestätigt. Insofern ist es möglich, dass das Vorhabengebiet zukünftig im Streifgebiet eines Einzeltieres, eines Paares oder Rudels liegen kann. Aufgrund des derzeit vorfindbaren Biotopbestandes (Ackerflächen, umgebende Gehölze) handelt es sich großräumig nicht um ein für Wölfe attraktives Jagdhabitat, so dass bau-, anlage und betriebsbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für die 5 Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie nicht notwendig.

Bei den europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie wurden 16 Vogelarten als relevant eingestuft.

Bei Rotmilan, Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Waldkauz, Mehl- und Rauchschnalbe handelt es sich hierbei um Arten, die den Geltungsbereich ausschließlich als Nahrungshabitats nutzen. Deshalb war insbesondere der Frage nachzugehen, ob der vorhabenbedingte Verlust von Nahrungsflächen derart erheblich ist, dass Fortpflanzungsstätten andernorts davon beeinträchtigt würden. Dies ist bei diesen Arten nicht der Fall. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für diese 8 Vogelarten nicht notwendig.

Waldohreule, Grünspecht, Bluthänfling, Feldsperling, Gartengrasmücke, Goldammer und Star brüten in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs, so dass eine baubedingte Beeinträchtigung der Brutplätze auszuschließen ist. Sie sind überwiegend ebenfalls als reine Nahrungsgäste für das Plangebiet zu betrachten. Waldohreule und Grünspecht haben genügend Nahrungsflächen in den umliegenden Gehölzstrukturen. Aufgrund der Bewirtschaftungsweise kommt der Geltungsbereich für Feldsperling und Star nur in einem relativ geringen Zeitfenster als Nahrungshabitats in Betracht. Dieser Verlust kann durch eine Nutzung der relativ strukturreichen Umgebung ausgeglichen, zumal der Geltungsbereich auch mit der geplanten Bebauung weiterhin genutzt werden kann. Bluthänfling, Gartengrasmücke und Goldammer haben ihre Nahrungshabitats in der unmittelbaren Umgebung ihrer Brutplätze. Da die vorgesehenen Bebauungsflächen jedoch nicht unmittelbar an die umgebenden Gehölzstrukturen angrenzen, sind genügend Saumstrukturen für den Nahrungserwerb vorhanden. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für diese 7 Vogelarten ebenfalls nicht notwendig.

Für die Feldlerche ist bereits baubedingt der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG) einschlägig. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG notwendig (vgl. Kap. 5.1.2). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Mit der Bebauung der beiden B-Plan-Geltungsbereiche Nr. 8 „Gewerbegebiet Lehrte 2“ und dem beabsichtigten Nr. 8.1 „Gewerbegebiet Lehrte 2, 1. Erweiterung“ steht die komplette Ackerfläche dem einen 2020 nachgewiesenen Brutpaar der Art nicht mehr zur Verfügung. Bei der Feldlerche handelt es sich nicht um einen Traditionsbrüter, der seine Niststätten mehrjährig nutzt. Eine großräumige Analyse der, der lokalen Population zur Verfügung stehenden Habitatflächen zeigt, dass genügend Ausweichhabitats vorhanden sind und die Art in der Lage ist, in geeignete Habitats auszuweichen und somit der geforderte Fortbestand der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang (vgl. § 44 (5)) erfüllt wird. Unter Rückgriff auf Art. 2 VS-RL ist diese Voraussetzung ebenfalls zu bejahen, da sich die Population, als Art der niedersächsischen Rote Liste der Brutvögel, nicht wesentlich verkleinern wird und somit der derzeitige günstige Erhaltungszustand der Population auf lokaler wie biogeographischer Ebene gewahrt bleibt bzw. nicht weiter verschlechtert wird.

Eine Ausnahme ist deshalb für die Feldlerche nach Artikel 1 Vogelschutz-Richtlinie, aufgrund der für dieses Vorhaben anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG nicht notwendig.

Nicht in die engere artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen wurden 32 besonders geschützte Brutvögel und Nahrungsgäste, die sowohl ungefährdet sind als auch einen günstigen Erhaltungszustand der Populationen auf biogeographischer Ebene aufweisen (vgl. Anhang II.2). Zwar wird für die Brutvögel durch das Vorhaben der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 „Entnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ einschlägig. Für diese Arten kann jedoch von einer ausnahmsweisen Zulassung abgesehen werden, da trotz vorhabenbedingter Verluste an Brut- bzw. Nahrungshabitaten die ökologische Funktion der in der Umgebung vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Da für die Arten in der näheren Umgebung genügend Ausweichhabitate vorhanden sind, wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

Durch die benannten Vermeidungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass Beeinträchtigungen für die betroffenen europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie soweit wie möglich eingeschränkt werden.

Besonders oder streng geschützte nationale Verantwortungsarten sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht zu beschreiben (vgl. Kap. 1.4).

Es wurde keine national streng geschützte Art, die in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist, in der Vorprüfung als relevant identifiziert. Dies liegt im Wesentlichen am Ausschlusskriterium hinsichtlich der artspezifischen Lebensräume. Diese sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.1 „Gewerbegebiet Lehrte 2, 1. Erweiterung“ nicht vorhanden.

Die wichtigsten Maßnahmen zur Vermeidung sind:

- Bauzeitenregelung: Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber, Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit, Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen
- Vegetationsbeseitigung außerhalb der Reproduktionszeit zwischen 01.10. und 28.02.
- Geeignete Wahl der Beleuchtung an den Gebäuden und Verkehrswegen

CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig

Eine Ausnahme ist aufgrund der für diesen Bebauungsplan anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG nicht notwendig.

Nach Ansicht der Gutachter ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.1 „Gewerbegebiet Lehrte 2, 1. Erweiterung“ in der Ortschaft Lehrte, Stadt Haselünne im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig. Gleiches gilt für die dafür notwendige Änderung 53 A des Flächennutzungsplans der Stadt Haselünne.

5.2.3.6 Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung wird die Umwandlung einer Ackerfläche in gewerbliche Baufläche ermöglicht. Dabei handelt es sich um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Im direkten und nahen Umfeld finden sich Waldflächen, Feldgehölze, Gewerbegebiet, Straßen und Wohngebiete sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Die angrenzenden Gehölze bleiben alle erhalten. Sie werden von der Planung nicht nachteilig tangiert. Die anderen Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von geringer Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann. Für die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes werden folgenden städtebaulichen Annahmen zugrunde gelegt:

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	36.479	100%
2.	GE - Gewerbegebiet	35.010	96,0%
	davon: überbaubare Fläche	27.203	
	überbaubar bei GRZ 0,6	21.006	
	Straßenverkehrsfläche	1.469	4,0%
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche GE	21.006	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	14.004	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 50%)	1.028	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	441	

GE ges. versiegelbare Fläche	21.006 m ²
zzgl. versiegelte Verkehrsfläche gesamt =	1.028 m ²
gesamt versiegelbare Fläche =	22.034 m ²

Die Bestandssituation kann wie folgt dargestellt werden:

Bestand:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
innerhalb des Geltungsbereichs:				---
A - Ackerfläche	36.479	1	36.479	---
SUMME	36.479		36.479	
Außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend:				
OVS - Kreisstraße 223 und Gemeindestraße "Heideweg"	nördlich angrenzend			---
HFM - Feldgehölz im Westen	direkt westlich angrenzend: keine Veränderung; bleibt erhalten			Landschaftsbild
WZK - Nadelwald im Osten	direkt östlich angrenzend: keine Veränderung; bleibt erhalten			Landschaftsbild
Gewerbegebiet nördlich angrenzend	nördlich angrenzend			---
SUMME			36.479	

Dem Bestand kann folgende Planung gegenübergestellt werden:

Planung/Kompensation:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
gesamt versiegelbare Flächen GE und Straßenfläche	22.034	0	0
unversiegelte Flächen GE und Straßenrandbereich	14.445	1	14.445
SUMME	36.479		14.445

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung der Werteinheiten (WE):

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	36.479
Flächenwert Kompensation	14.445
Differenz	-22.034

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 22.034 WE verbleibt.

5.2.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die aktuell einer intensiven Nutzung unterliegt. In der direkten Umgebung finden sich Waldflächen, Feldgehölze, Gewerbegebiete (im Norden und Westen), Straßenflächen im Norden und Süden angrenzend sowie Ackerfläche in der näheren und weiteren Umgebung.

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baufläche) zu erwarten. Weiterhin ist mit Baulärm temporär zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die mögliche gewerbliche Bebauung wird sich das lokale Erscheinungsbild deutlich von offener Agrarlandschaft zu Gewerbegebiet verändern. Mit dem Erhalt der umgebenden Wald- und Gehölzstrukturen werden die Auswirkungen jedoch abgemildert. Trotzdem geht eine geringe Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

Ergebnis: Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung und Nutzung wird eine optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Allerdings ist aufgrund des vorgesehenen Erhalts der umgebenden Grünstrukturen und der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

5.2.3.8 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu

erwarten. Das vorliegende Lärmschutzgutachten (vgl. Anlage 1) attestiert, dass bei Einhaltung der dort aufgeführten Vorgaben und der Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Die Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm sind bekannt. Maßnahmen des vorsorgenden Lärmschutzes sind nicht erforderlich. Gleiches gilt auch für die möglichen Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft (Flächenbewirtschaftung, Tierhaltung).

Von der Straßenbeleuchtung geht häufig eine stark attrahierende Wirkung auf nachtaktive Insektenarten aus, wobei in einer offenen Landschaft Tiere auch aus weiteren Entfernungen angelockt werden. Das Insektenauge nimmt überwiegend den UV-Anteil des Lichtes wahr, die nachtaktiven Arten werden von einer derartigen Lichtquelle stark angezogen und vermögen meist nicht, sich dem Bannkreis einer solchen Lampe zu entziehen. Sie umflattern die Lichtquelle bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Weiterhin kann sich bei Vögeln und Säugern der diurnale Rhythmus (Tagesrhythmik bzw. Aktivität nur während der Lichtphase eines täglichen Licht-Dunkel-Wechsels) verschieben. Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen und Wegen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2012, Anhang 1 „Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten - und Vorschläge zu deren Minderung“ (*Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012, Stand 08.10.2012*).

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind nicht zu erwarten ebenso wie von dem neuen Baugebiet keine Belästigungen verursacht werden.

5.2.3.9 Art und Menge erzeugter Abfälle

Da es sich um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt, können zu jetzigem Zeitpunkt keine detaillierten Angaben zu erzeugten Abfällen gemacht werden. Es fallen aller Voraussicht nach Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

5.2.3.10 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Geplant ist die Entwicklung eines weiteren Gewerbegebietes in Erweiterung der nördlich direkt angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen. Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Das vorliegende Lärmschutzgutachten attestiert, dass bei Einhaltung der dort aufgeführten Vorgaben und der Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

Bau- oder Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt und werden aufgrund der nachfolgenden Erläuterung auch nicht erwartet.

Der „*Übersichtskarte Bodendenkmale*“ zufolge liegen verschiedene Bodendenkmale außerhalb eines Radius von 600-650 m um den Geltungsbereich und damit nicht mehr in „unmittelbarer Nähe zum Plangebiet“.

Laut NIBIS Kartenserver handelt es sich bei dem Boden in der Bodenlandschaft „Dünen und Flugsande“, Bodengroßlandschaft „Talsandniederungen und Urstromtäler“ und Bodenregion „Geest“ um sehr tiefen Podsol-Regosol. Im Zuge von Versickerungsuntersuchungen hat das Büro für Geowissenschaften M&O GbR aus Spelle im März 2020 mehrere Erkundungsbohrungen durchgeführt.

Darin wird ausgeführt: „... Das untersuchte Areal ist laut Geologischer Karte 1:25.000 im Tiefenbereich 0 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK) geprägt von Dünen- und Flugsanden (Fein- bis Mittelsande, lokal feinkiesig) aus dem Holozän. Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:50.000 ist auf der betrachteten Fläche der Bodentyp Podsol zu erwarten. ... In den Rammkernsondierungen wurde bis zu einer Tiefe von 1,00 m unter GOK gestörter humoser Oberboden aus humosem bis schwach humosen Feinsanden aufgeschlossen, welcher bis zu einer Tiefe von ca. 1,90 m unter GOK von einem humusfreien bis schwach humosen, schwach schluffigen Fein- bis Mittelsand unterlagert wird. Hierbei handelt es sich vermutlich um tiefgepflügte Bodenmaterialien. Es ist nicht auszuschließen, dass humose Bodenmaterialien stellenweise auch noch tiefer reichen, als in den Rammkernsondierungen festgestellt wurde. Unterhalb der humushaltigen Böden folgen bis zur jeweiligen Endtiefe der Aufschlussbohrungen bei 3 bzw. 5 m unter GOK schwach schluffige Fein- bis Mittelsande. ...“. Ein Suchraum für schutzwürdige Böden kann den Angaben aus dem Nibis-Kartenserver weder für das Plangebiet noch die Umgebung festgestellt werden. Bei der Erschließung der direkt nördlich angrenzenden Flächen sind bei den Bodenarbeiten zur Erschließung und der Baufeldfreimachung keine Hinweise auf archäologische Besonderheiten festgestellt worden.

Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht abschließend geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

5.2.3.11 Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Bestehende Umweltprobleme sind nicht bekannt. Die Kumulierung von Umweltproblemen tritt nicht auf und ist nicht zu befürchten.

5.2.3.12 Klima/Luft

Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz 2023 – GEG; 01.01.2023) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Im Zuge der Bauphase kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, baubedingte Emissionen von Schadstoffen und damit auf die Klimafolgen, wengleich diese sich weder lokal noch regional nachweisen lassen. Nach Herstellung des Baugebietes kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung, damit einhergehend zu Vergrößerung der Temperaturamplitude und der Änderung von Luftströmungen. Die Wechselwirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen. Die Luftqualität an sich wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt und ein Risiko für den Menschen und die Gesundheit ist nicht zu beschreiben.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des

Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Darstellung von gewerblicher Baufläche sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch eher nicht zu erwarten. Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht.

5.2.3.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei der Ausweisung einer Fläche für gewerbliche Bebauung nicht relevant. Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Versorgungsanlagen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

5.2.3.14 Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB)

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Ausmaß gegenseitig, wobei das Wirkungsgefüge stark von der jeweiligen Qualität und der Struktur des direkten Umfelds abhängt. Die einzelnen Auswirkungen auf Schutzgüter betreffen grundsätzlich ein stark vernetztes und komplex aufgebautes Wirkungsgefüge. So beeinflussen beispielsweise Bodenart und Wasserhaushalt die natürlich vorkommenden Pflanzenarten. Ohne entscheidende Beeinflussung durch den Menschen entwickeln sich hier Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum genutzt werden.

Zwischen den Schutzgütern besteht stets ein weites Netz aus Wechselwirkungen in Form von Stoffkreisläufen und eine enge Abhängigkeit von Lebensräumen und ihrem faunistischem Arteninventar. Eine Sonderrolle nimmt innerhalb der Definition von Wechselwirkungen der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das ökosystemare Wirkungsgefüge integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf Natur und Landschaft werden vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen berücksichtigt. Die Wechselwirkungen wurden, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits bei den einzelnen Betrachtungen der Schutzgüter behandelt und entsprechend berücksichtigt.

Im Plangebiet führt die zukünftig geplante Überbauung von Boden durch Gebäude, Stell- und Lagerflächen zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen größtenteils (intensiven) Bewirtschaftung der Böden einerseits und der moderaten maximalen Neuversiegelung bei gleichzeitig möglicher Aufwertung durch Grün-/Anpflanzungsflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Mit der vorliegenden Planung entstehen keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Der als Intensivackerland bewirtschaftete Boden bedingt eine artenarme Vegetationsbedeckung und gleichermaßen eine artenarme Fauna. Der gedüngte Boden begünstigt grundsätzlich nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Bereich der bestehenden umliegenden Bebauungen und Überprägungen sowie durch die Meliorationsmaßnahmen bereits stark verändert worden. Mit der Planumsetzung wird sich das Wirkungsgefüge verändern. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust bzw. Veränderung von gewachsenem Boden, von landwirtschaftlicher Nutzfläche, von Lebensräumen sowie Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	§ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	►
	§ Verlust und Neugliederung des Raumes	►
Pflanzen und Tiere	§ Verlust von Teillebensräumen und Möglichkeit zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	►
Boden	§ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	§ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	§ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	§ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	§ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	§ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	►
Landschaft	§ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	►
Kultur- / Sachgüter	Keine	
Wechselwirkungen	§ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landwirtschaft-Gewerbegebiet	►

▲ ▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ► weniger erheblich, ▼ nicht erheblich

Die Umweltwirkungen der zukünftigen Nutzung liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung sind eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten möglichen Lärmbelastungen, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben im Gewerbegebiet unvermeidbar sind. Positiv zu werten ist die Gewinnung von benötigten Baupotenzialen und die damit einhergehende Sicherung bestehender Betriebe und Möglichkeiten für Neuansiedlungen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich einzuschätzen.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die mögliche Umwandlung von Ackerland in gewerbliche Baufläche werden keine schützenswerten Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen eher nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten, sollte auf eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewirkt werden. Dezentrale Versickerungsanlagen sowie Regenrückhaltebecken führen zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und damit zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.

Schutzgut Mensch: Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden aufgrund der Lage und der Entfernung zu den Wohngebieten und ausweislich der gutachterlichen Betrachtungen nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet sind keine erkennbaren Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 6605.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollten nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es werden Kompensation Guthaben gegengehalten. Es sollte eine geeignete Wahl der Beleuchtung im

Bereich von Außenanlagen und Wegen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2012, Anhang 1 „Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten - und Vorschläge zu deren Minderung“ (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012, Stand 08.10.2012) erfolgen, z.B. Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland) und Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß. Weiterhin wird empfohlen, Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber bei Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit durchzuführen und lärmgedämpfte Baumaschinen einzusetzen. Die Vegetationsbeseitigung soll nur außerhalb der Reproduktionszeit zwischen dem 01.10. und 28.02. stattfinden.

Artenschutz: Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1 März bis zum 31 Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 1 März bis zum 30 September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Schutzgut Boden: Der zulässige Versiegelungsgrad sollte nicht überschritten werden. Versiegelbare Fahr- und Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden. Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) und fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

Schutzgut Landschaftsbild: Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliches Ziel der Stadt Haselünne ist es, auch in den Ortsteilen wenig störende Gewerbegebiete vorzuhalten, um damit insbesondere lokalen Betriebe die Möglichkeit einer Expansion zu eröffnen. Damit wird auch der potenziellen Abwanderung von Betrieben entgegengewirkt. Durch die Schaffung derartiger wohnortnaher Arbeitsplätze entfallen weite Anfahrwege und bieten den Einwohnern Arbeitsmöglichkeiten direkt vor Ort. Weiterhin können lokale Betriebe mit der Möglichkeit sich zu erweitern zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Insofern hat die Stadt Haselünne Interesse an einer bedarfs- und nachfragegerechten gewerblichen Entwicklung in den Ortsteilen.

Im Stadtgebiet von Haselünne sind zwar noch gewerbliche Bauflächen vorhanden. Diese sind aber für die erwähnten lokalen Unternehmen weniger interessant, da sie nicht ortsnah liegen und in erster Linie flächenintensiven und emissionsstärkeren Betriebsansiedlungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Die nunmehr geplante ortsnaher Erweiterung gewerblicher Bauflächen soll insbesondere für emissionsärmere klein- und mittelständische Betriebsansiedlungen vorgesehen werden.

Die Stadt Haselünne hat sich zusammen mit dem Ortsvorsteher der Ortschaft Lehrte schon vor einigen Jahren intensive Gedanken um die Schaffung von gewerblichen Bauflächen gemacht, um Betrieben die Ansiedlung und den Ausbau der Unternehmen in Lehrte zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der Wohnbauflächen in Lehrte, des Schutzbedürfnisses der Bereiche entlang der Hase sowie der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit ergab sich als einzig sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich im Anschluss an schon bestehende gewerbliche Bauflächen. Sie kann zusätzlich dem für Gewerbebetriebe wichtigen Standortfaktor „Erschließung“ aufgrund der guten Lage zur Kreisstraße gerecht werden. Jetzt sollen in diesem Areal weitere gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden, da ein entsprechender Bedarf erkennbar ist. Hier

soll sich der gewerbliche Schwerpunkt weiter entwickeln können. Daher ist nach Vorprüfung die Standortwahl so getroffen worden.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Ziel ist es, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und den Außenbereich zu schonen. Weiterhin soll die Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche gestärkt werden. Eine „Außen“- Entwicklung ist jedoch auch weiterhin möglich. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Da ein Gewerbegebiet aufgrund der potenziellen Lärmentwicklungen und Fahrzeugbewegungen typischerweise nicht in den Ortsinnenbereich gehören, ist ein Standort außerhalb des Ortskerns aus Gründen der Lärmvorbeugung als auch des temporären Verkehrsaufkommens sinnvoll und geeignet.

Um potenziellen physikalischen und optischen Konflikten (Lärm, Verkehr, Lagerhallen, Produktionsgebäude), die mit einem Gewerbegebiet und deren Einrichtungen einhergehen können, von vorneherein aus dem Weg zu gehen, wird insbesondere auch aufgrund des direkt angrenzenden und schon bestehenden Gewerbegebietes keine Möglichkeit gesehen bzw. Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

5.5 Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Gewerbegebiet bzw. die gewerblichen Bauflächen erzeugen keine Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

5.6 Zusätzliche Angaben

5.6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2021) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) sowie des NIBIS® - Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de>; Herausgeber: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Für die Planungen wurden Begutachtungen durchgeführt. Für die Planungen wurde vom Ingenieurbüro Zech aus Lingen ein Gutachten erstellt (siehe Anlage 1). Mit Aufnahme entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan (Emissionskontingente) sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten.

Die vorgelegte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (vgl. Anlage 3) kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.1 „Gewerbegebiet Lehrte 2, 1. Erweiterung“ in der Ortschaft Lehrte, Stadt Haselünne, im Sinne des Artenschutzes vollzugsfähig ist.

2023 wurde ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden bei der Beurteilung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers berücksichtigt.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Bebauungsplan nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt, sondern lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft und in der Regel ein nachgelagertes materielles Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) erforderlich ist. Daraus folgt, dass bei Aufstellung des Plans noch nicht bekannte Details einzelner Vorhaben nicht ermittelt und bewertet werden können, sondern dies einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten bleibt.

5.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 22.034 WE verbleibt. Mit Schreiben vom 08.12.2023 hat der Landkreis Emsland der Stadt Haselünne nach Prüfung der vorgelegten Maßnahmenblätter zum ökologischen Waldumbau der Stadtwaldflächen anteilig 248.300 Werteinheiten (WE) zum Einsatz bei Eingriffsvorhaben freigegeben. Aus diesem Kompensationspool soll das ermittelte Kompensationsdefizit von 22.034 WE ausgeglichen werden. Mit Anrechnung auf das Kompensationsguthaben kann das ermittelte Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Bauausführung wird die Stadt Haselünne die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers als auch die Überwachung der Kompensationsmaßnahmen. Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

5.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr.

Prognose: Aufgrund der geplanten Nutzung und der Kleinflächigkeit des zukünftigen Gewerbegebietes sind keine Risiken zu beschreiben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust einer Ackerfläche.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich und kompensierbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Artenschutzrechtlichen Konflikte sind nicht zu erwarten. CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenumbau.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen sowie Veränderung der zukünftigen Bauflächen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Lebensraum nicht mehr bzw. nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Eine Kompensation ist erforderlich.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser auf.

Prognose: Durch die angestrebte fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers und Rückhalten des anfallenden Wassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen: Es sind kleinflächige Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die punktuelle Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen: Die vorhandene Ackerfläche wird durch eine zukünftig mögliche gewerbliche Bebauung ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist anthropogen überformt und schließt sich an ein vorhandenes Gewerbegebiet an. Die umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten und erleichtern die Einbindung in das Landschaftsbild. Eine wesentliche Verschlechterung ist daher eher nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen

Auswirkungen/ Prognose: Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

5.6.4 Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

NIBIS® Kartenserver: verschiedene Karten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

SCHALL TECHNISCHER BERICHT NR. LL 15358.1/01 zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes in 49740 Haselünne/Lehrte; ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 30.01.2020

Versickerungsuntersuchung Projekt: 3887-2019 Grundstück am Heideweg, Gemarkung Lehrte, Flur 3, Flurstück 149/3; Büro für Geowissenschaften M&O GbR, 48480 Spelle, 06.03.2020

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 8.1 „Gewerbegebiet Lehrte 2 - 1. Erweiterung“, Ortschaft Lehrte, Stadt Haselünne auf Verbote nach § 44 BNatSchG; Arbeitsgemeinschaft COPRIS, 37696 Marienmünster, März 2024

Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012, Stand 08.10.2012

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haselünne hat am 22.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 „Gewerbegebiet Lehrte 2, 1. Erweiterung“ beschlossen.

Der Rat der Stadt Haselünne hat am _____ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 „Gewerbegebiet Lehrte 2, 1. Erweiterung“ beschlossen.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Mit Bekanntmachung vom 30.08.2023 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen eines Erörterungstermines am 26.09.2023 um 16:00 Uhr hingewiesen. Zu diesem Termin sind keine Personen erschienen. Bedenken, Anregungen bzw. Hinweise sind nicht vorgetragen worden.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Stadt Haselünne vom 30.08.2023.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 27 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Erfordernis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Biotoptypenkartierung
- Verkehrliche Erschließung des Plangebiets: Hinweise auf Bauverbotszone, keine direkte Erschließung zur Kreisstraße 223, von der K223 ausgehende Emissionen, Kreuzungsbereich K 223/Heideweg
- Brandschutz und Löschwasserversorgung
- Denkmalpflege und Bodendenkmale
- bestehende technische Infrastruktur (Leitungsbestand, Versorgung) und Hinweise zur Erschließung
- Empfehlungen/Hinweise zu Waldabstand
- Hinweise zu Kampfmitteln

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 „Gewerbegebiet Lehrte 2, 1. Erweiterung“ der Stadt Haselünne. Weitere Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

7. Schlussbemerkung/Abwägung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 8.1 „Gewerbegebiet Lehrte 2, 1. Erweiterung“ trägt die Stadt Haselünne als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem Geltungsbereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Die Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat ergeben, dass die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche für die Entwicklung der gewerblichen Baufläche unausweichlich ist. Die Notwendigkeit der Umwandlung ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen ist begründet. Es erfolgt der städtebaulich sinnvolle Anschluss an vorhandene Gewerbegebiete westlich und nördlich des Plangebietes.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen im geplanten Gewerbegebiet soll über ein Rohrleitungsnetz mit Einleitung in einen Versickerungsgraben nordwestlich des Plangebietes erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Abläufe in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor (Schreiben Landkreis Emsland vom 07.01.2022, Az: 671/220-19.2021.264).

Artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Vögel und Fledermäuse sind unter Beachtung der aufgeführten Hinweise nicht zu erwarten. Demnach ist das Vorhaben artenschutzrechtlich unbedenklich. Das ermittelte Kompensationsdefizit kann aus dem Kompensationsguthaben der Stadt Haselünne (Anerkennung von Ökopunkten für den ökologischen Waldumbau auf Stadtwaldflächen) ausgeglichen werden.

Erhebliche negative und nicht kompensierbare Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen, so dass diese Bauleitplanung aus Sicht der Stadt Haselünne vollzugsfähig ist.

Bearbeitet:

Haren (Ems), den _____



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nording 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * info@honnigfort.de

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Haselünne hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 8.1 „Gewerbegebiet Lehrte 2, 1. Erweiterung“ nebst Begründung einschließlich Umweltbericht in seiner Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Haselünne, _____ 2024

(Werner Schräer)
Bürgermeister