STADT HASELÜNNE

Ortsteil: Haselünne

Änderung 58 A des Flächennutzungsplanes
und

Bebauungsplan Nr. 93

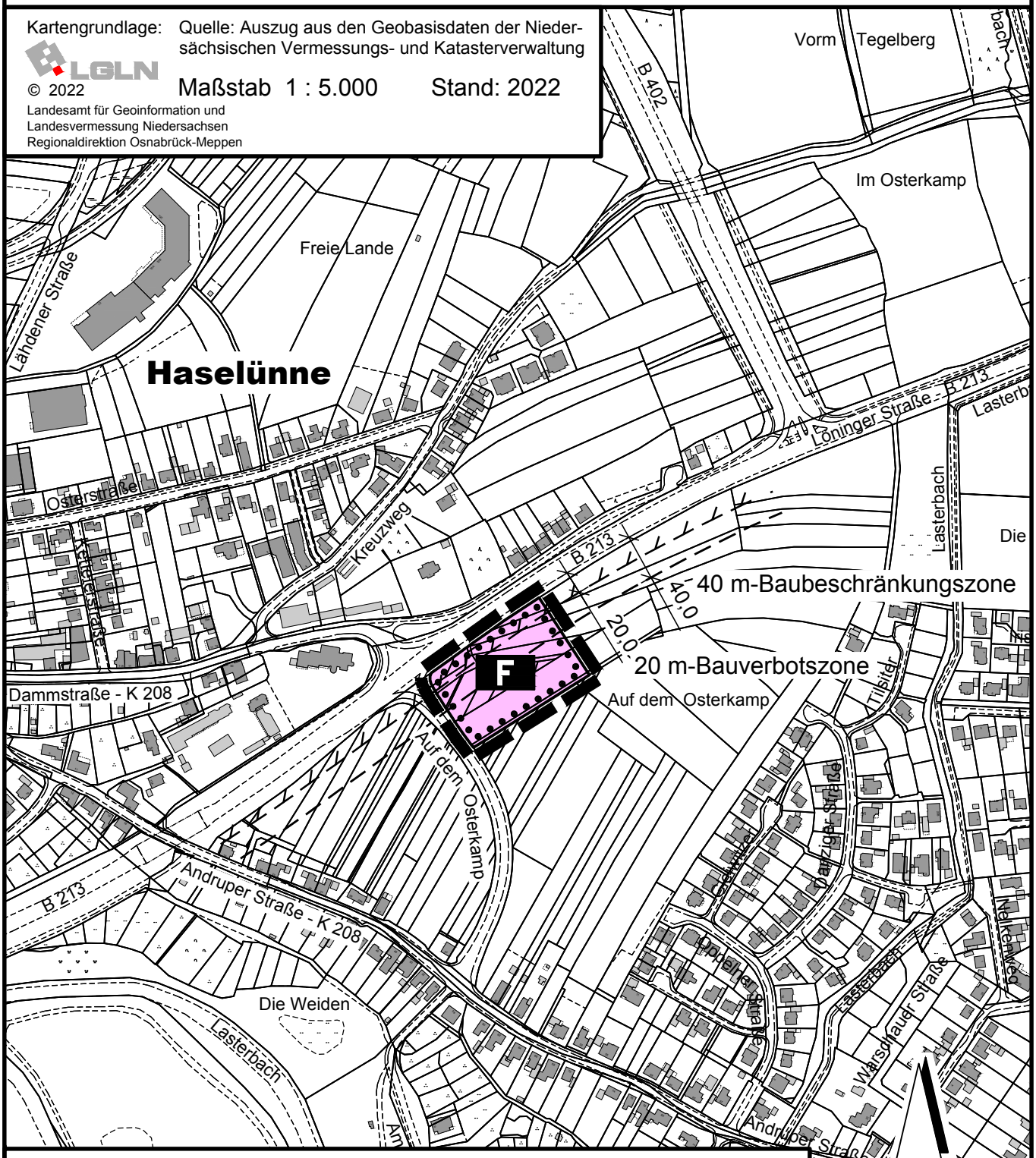
" Feuerwehrgerätehaus – Südlich der Löninger Straße "

Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2022

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Maßstab 1 : 5.000 Stand: 2022



Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:

F = " Feuerwehr "

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M. 1 : 5000

Stand: April 2025

Stadt Haselünne
Landkreis Emsland

Änderung 58 A des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 93 „Feuerwehrgerätehaus - Südlich der Löninger Straße“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung 58 A und des Bebauungsplanes Nr. 93 „Feuerwehrgerätehaus - Südlich der Löninger Straße“ der Stadt Haselünne befindet sich östlich der ursprünglichen Ortslage von Haselünne. Es liegt direkt südöstlich des bisherigen Feuerwehrstandortes südöstlich der Bundesstraße 213 (Löninger Straße) und östlich angrenzend zur Zufahrt von der Kreisstraße 208 (Andruper Straße) auf die B 213.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,93 ha.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Planungsanlass und Ziele

Das bestehende Feuerwehrgebäude der Feuerwehr Haselünne entspricht nicht mehr dem Bedarf für die vorhandenen Fahrzeuge und die Ausrüstung. Des Weiteren entspricht die Gebäudesubstanz nicht mehr dem energetischen Standard und das Gebäude hat eine zu geringe Größe (u.a. kein Übungsplatz möglich, kein verfügbarer Hubschrauberlandeplatz, zu wenig Stellplätze vorhanden).

Die Stadt Haselünne hat daher beschlossen ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten, das zudem mit einem ausreichend großen Gelände versehen ist und somit Erweiterungsmöglichkeiten bietet.

Zu diesem Zweck konnte der Bereich des vorliegenden Plangebietes in relativ zentraler Lage erworben werden, so dass der neue Feuerwehrstandort für Haselünne hier errichtet werden kann.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne ist das Plangebiet als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft und als Wohnbaufläche dargestellt.

Um die geplante Nutzung verwirklichen zu können, ist daher der Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne zu ändern.

Des Weiteren handelt es sich bei der Fläche planungsrechtlich um Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Für die geplante Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordrlich, da eine derartige Nutzung im Außenbereich nicht zulässig ist.

Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist wiederum eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes.

Festsetzungen

Neben der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ soll im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0.8 und eine maximale Gebäudehöhe von ca. 12 m festgesetzt werden. Die Festsetzungen im Plangebiet sollen sich im Übrigen nach dem Bedarf für die Feuerwehr richten

3. Bestehende Nutzungen / Planungsvorgaben / Flächennutzungsplan

Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland ist das Plangebiet als dem Siedlungsbereich zugehörig bzw. als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Die nordwestlich angrenzend verlaufende Bundesstraße 213 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Sonstige Darstellungen liegen im Bereich des Plangebietes nicht vor.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne ist der nordwestliche Randbereich des Plangebietes entlang der B 213 und der westliche Randbereich an der Auffahrt von der Andruper Straße zur B 213 als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt.

Die restliche Fläche des Plangebietes ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Nördlich des Plangebietes ist die B 213 als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die westlich angrenzende Auffahrt zur B 213 ist ebenfalls als Verkehrsfläche dargestellt.

Östlich und südlich angrenzend zum Plangebiet ist Wohnbaufläche ausgewiesen.

Westlich der Auffahrt zur B 213 ist Mischgebietsfläche dargestellt. In einem Streifen von ca. 30 m Breite östlich der Auffahrt zur B 213 ist südlich des Plangebietes ebenfalls Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist bis unbebaut und als Acker genutzt.

Östlich und südlich liegen ebenfalls Ackerflächen.

Nördlich bzw. nordwestlich entlang des Plangebietes verläuft die B 213 (Löninger Straße) die in diesem Bereich dreispurig ausgebaut ist.

Nördlich davon befindet sich eine Abfahrt von der B 213 Richtung Norden / Innenstadt.

Nordwestlich ist hier der bisherige Standort der Feuerwehr vorhanden.

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Auffahrt von der Andruper Straße (K 208) zur B 213. Westlich davon befinden sich weitere Ackerflächen.

4. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrserschließung

Die Fläche des Plangebietes bzw. des geplanten Feuerwehrstandortes wird von der Auffahrt zwischen der K 208 und der B 213 aus erschlossen. Diese befindet sich im Eigentum der Stadt, so dass dieses problemlos möglich ist.

Sie ist zweispurig ausgebaut und somit in beide Richtungen befahrbar.

Ver- und Entsorgung

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung werden für das Plangebiet Möglichkeiten der Regenwasserversickerung geprüft. Eine entsprechende Bodenuntersuchung wird durchgeführt.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Um die vom Pangebiet ausgehenden Lärmemissionen bzw. die Immissionssituation in der Nachbarschaft zu ermitteln wird ein Lärmgutachten erstellt.

Ebenso wird die Immissionsbelastung des Plangebietes durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen ermittelt.

Erhebliche Geruchsimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da Tierhaltungsanlagen im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden sind.

Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung wird eine ackerbaulich genutzte Fläche in bebaute Flächen umgewandelt. Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Durch die Überplanung der Ackerfläche können außerdem artenschutzrechtliche Auswirkungen entstehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung der Niedersächsischen Städtetages“ (2013) durchgeführt.

Der Ausgleich der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll, soweit nicht innerhalb des Plangebietes möglich, auf externen Kompensationsflächen erfolgen.

Eine faunistische Untersuchung des Plangebietes wird zurzeit durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in das weitere Verfahren ein. Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt an der B 213 und der Ausstattung des Plangebietes (Ackerfläche) sind erhebliche Auswirkungen bezüglich des Artenschutzes für das Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt die Veröffentlichung des Planentwurfes einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Gewerbelärmgutachten
- Verkehrslärmgutachten
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Versickerungsuntersuchung