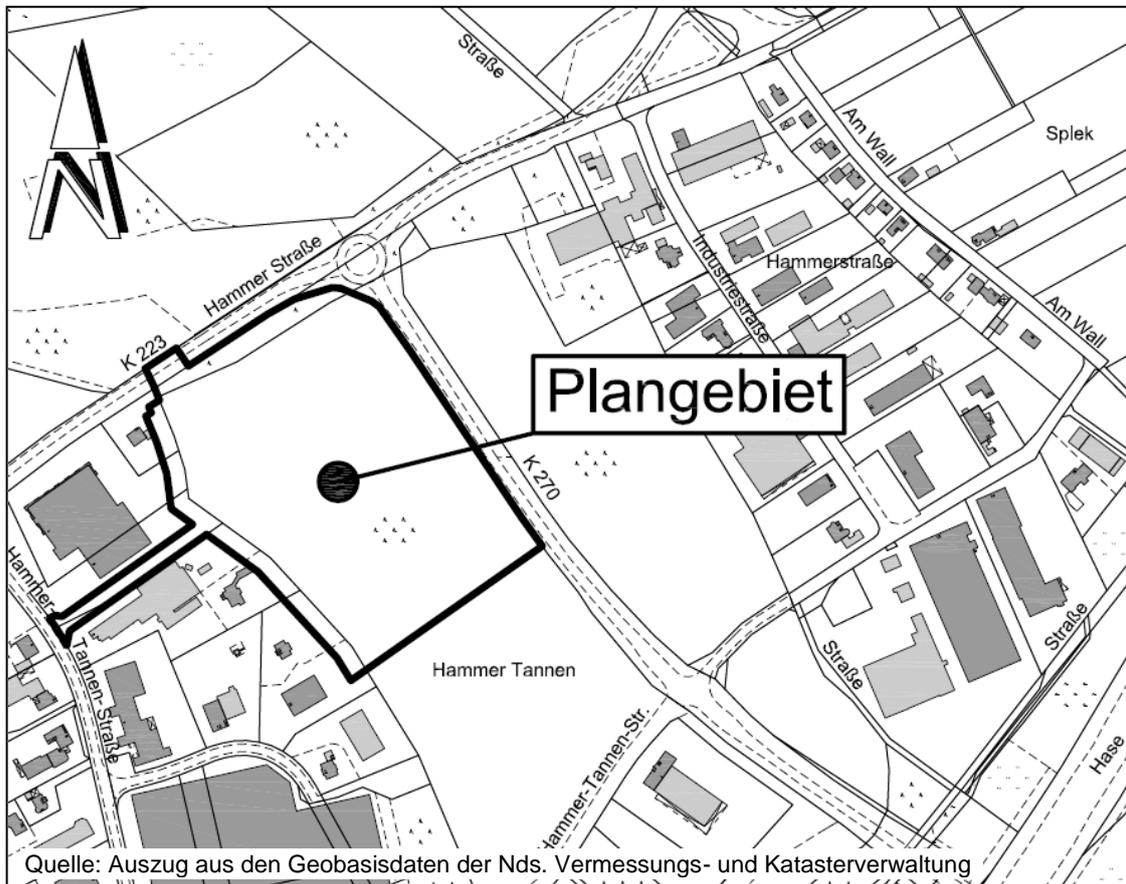




**Begründung mit Umweltbericht  
zum Bebauungsplan Nr. 16.6  
„Gewerbegebiet Hammer Tannen, 1. Erweiterung“**



**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH  
Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 951012  
FAX: 05951 951020  
e-mail: [j.mueller@bfs-werlte.de](mailto:j.mueller@bfs-werlte.de)

**Büro für Landschaftsplanung**

Dipl.-Ing. Richard Gertken  
Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 95100  
Fax: 05951 951020  
e-mail: [r.gertken@bfl-werlte.de](mailto:r.gertken@bfl-werlte.de)

Inhalt	Seite
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1    GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2    ANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
1.3    STÄDTEBAULICHE ZIELE .....	5
1.4    MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	5
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>5</b>
2.1    ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET HASE.....	5
2.2    REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM.....	6
2.3    FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
2.4    BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	6
2.5    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	6
<b>3 KONZEPT ZUR STANDORTAUSWEISUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>4 INHALT DES PLANES .....</b>	<b>7</b>
4.1    PLANUNGSKONZEPT .....	7
4.2    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
4.3    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
4.4    BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	12
4.5    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	13
4.6    ERSCHLIEßUNG .....	13
4.6.1    Verkehrerschließung.....	13
4.6.2    Ver- und Entsorgung .....	14
<b>5 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>16</b>
5.1    EINLEITUNG .....	16
5.1.1    Kurzdarstellung des Planinhalts .....	16
5.1.2    Ziele des Umweltschutzes .....	16
5.1.3    FFH und Vogelschutzgebiete .....	21
5.2    BESTANDSAUFNAHME.....	21
5.2.1    Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur .....	21
5.2.2    Beschreibung von Natur und Landschaft .....	23
5.3    NULLVARIANTE.....	29
5.4    PROGNOSE.....	29
5.4.2    Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und.....	33
5.4.3    Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter/ Risiken für das kultur. Erbe	39
5.4.4    Wechselwirkungen .....	39
5.4.5    Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben/ benachbarter Plangebiete .	40
5.4.6    Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften.....	40
5.4.7    Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	41
5.5    MAßNAHMEN.....	42
5.5.1    Immissionsschutzregelungen .....	42
5.5.2    Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft.....	42

5.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung .....	42
5.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen .....	52
5.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB .....	52
5.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG) .....	52
5.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT .....	53
5.8.1	Methodik .....	53
5.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	54
5.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	54
5.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis .....	55
<b>6</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS .....</b>	<b>56</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>57</b>
<b>8</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>57</b>

# 1 Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes 16.6 „Gewerbegebiet Hammer Tannen, 1. Erweiterung“ der Stadt Haselünne liegt ca. 1,8 km südwestlich der Stadtmitte östlich des bestehenden Industriegebietes „Hammer Tannen II“.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Hammer Straße (K 223) und nordöstlich verläuft die Ortsentlastungsstraße (K 270). Das Plangebiet wird im Süden durch eine Waldfläche begrenzt. Im Westen wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16.5 „Industriegebiet Hammer Tannen II, Neufassung“, 1. Änderung, überplant. Die dort festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird nicht mehr benötigt und aufgehoben.

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

## 1.2 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Haselünne besteht zurzeit ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen, der sich durch das Vorliegen mehrerer Nachfragen nach gewerblichen Baugrundstücken manifestiert. Insbesondere ein an das Plangebiet angrenzender Gewerbebetrieb möchte sich durch die Aufstockung seiner Lagerkapazitäten großflächig erweitern und dadurch bereits einen Großteil der Gewerbegebietsfläche in Anspruch nehmen. Die Erweiterung kann durch die vorliegende Planung ermöglicht werden.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung können die erforderlichen Flächen für die Erweiterung des Gewerbebestandes nicht zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der Erweiterungsabsichten des bestehenden Betriebes am Standort erübrigt sich auch die Suche nach Standortalternativen.

Um für den bestehenden angrenzenden Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen und im geringen Ausmaß auch Ansiedlungen von neuen gewerblichen Betrieben zu ermöglichen, ist daher die Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich.

Die Fläche liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Außenbereich ist eine gewerbliche Nutzung in der Regel ohne Bauleitplanung nicht zulässig. Im Plangebiet soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Fläche ergänzt den bestehenden Gewerbebestand städtebaulich sinnvoll und die Plangebietsfläche steht kurzfristig zur Verfügung, so dass die Umsetzung zeitnah möglich ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne ist der überwiegende Bereich des Plangebietes als Waldfläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen erfolgt daher im Parallelverfahren.

### 1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Stadt Haselünne für diesen Bebauungsplan die folgenden besonderen Ziele gesetzt:

- Sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Industriegebietes
- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Nutzungen unter Einbeziehung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden,
- die Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Nutzungen sowie des Immissionsschutzes.

### 1.4 Mögliche Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung kann insbesondere auf folgende Belange und Schutzgüter erhebliche Auswirkungen haben:

#### a) Städtebau

Auswirkungen auf die zukünftige Gesamtentwicklung des Industriegebietes Hammer Tannen , Auswirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet, die angrenzenden Nutzungen und auf den Verkehr.

#### b) Umwelt

Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes – Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Überschwemmungsgebiet Hase

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Hase.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Teilbereiche des Plangebietes - außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Hase - in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz, WHG) liegen. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann (s.a. Kap. 4.6.2).

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland weist für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen auf. Nördlich des Plangebietes ist ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, für Erholung und für die Landwirtschaft (auf Grund besonderer Funktion) sowie eine Natura 2000-Gebiet ausgewiesen. In diesem Bereich befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 45 „Untere Haseniederung“ sowie ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz.

Die direkt angrenzenden Kreisstraßen 223 und 270 sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Die südlich angrenzenden Waldflächen sind als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich aufgenommen.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Wald dargestellt.

Der Flächennutzungsplan muss in der Weise geändert werden, dass im Plangebiet gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (Änd. Nr. 39 A).

## 2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 16.6 „Gewerbegebiet Hammer Tannen, 1. Erweiterung“ befindet sich überwiegend im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die Realisierung des Planvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im westlichen Plangebiet wird in die bestehenden Bebauungspläne 16.4 „Hammer Tannen Neufassung II“ und 16.5 „Hammer Tannen Neufassung II“, 1. Änderung, eingegriffen.

## 2.5 Örtliche Gegebenheiten

Die überwiegende Fläche des Plangebietes stellt sich als Wald dar. Westlich und südwestlich angrenzend befindet sich das Industriegebiet Hammer Tannen II. Dort sind neben den gewerblichen Gebäuden und Anlagen auch Betriebsleiterwohnungen vorhanden. Nördlich des Plangebietes, durch die Hammer Straße (K 223) vom Plangebiet getrennt, befinden sich das FFH-Gebiet Nr. 45 „Untere Haseniederung“ sowie das Überschwemmungsgebiet der Hase. Östlich der Ortsentlastungsstraße schließt sich eine weitere Waldfläche an, für die bereits ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan eingeleitet worden ist.

### **3 Konzept zur Standortausweisung**

Wie bereits ausgeführt, befindet sich östlich und westlich des Plangebietes der großflächige Industrie- und Gewerbestandort „Hammer Tannen“ der Stadt Haselünne. Um der bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen in Haselünne nachzukommen, soll mit der vorliegenden Planung der Gewerbestandort erweitert werden. Die dafür vorgesehene Fläche schließt städtebaulich sinnvoll östlich an den Gewerbestandort (Hammer Tannen II) an und ist an drei Seiten von gewerblicher Bebauung umgeben. Außerdem befindet sich die Fläche im Eigentum der Stadt, sodass eine zeitnahe Umsetzung der Planung möglich ist.

Die vorliegende Planung stellt daher eine städtebaulich sinnvolle Industriegebietsentwicklung für Haselünne dar.

### **4 Inhalt des Planes**

#### **4.1 Planungskonzept**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Haselünne gedeckt werden. Der Bedarf setzt sich zusammen aus dem Erfordernis nach einer Erweiterungsfläche für einen bereits ansässigen Betrieb und einer weiteren wirtschaftlichen Entwicklung zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Bereiche östlich und westlich der Ortsentlastungsstraße bieten sich aufgrund ihrer Lage zwischen den bestehenden Industriegebieten Hammer Tannen I und II für eine weitere gewerbliche Entwicklung an. Mit der Ortsentlastungsstraße ist eine gute Erreichbarkeit gegeben, ohne die bestehenden Siedlungsstrukturen zusätzlich zu belasten. Die innere Erschließung kann über die bereits bestehenden Straßen organisiert werden.

Mit der vorliegenden Planung entsteht, unter Berücksichtigung des östlich der Ortsentlastungsstraße ebenfalls in der Planung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4.6 „Gewerbegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung“, an diesem Standort ein zusammenhängendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Der Bedarf für eine Eingrünung des vorliegenden Plangebiets ist aufgrund des hier großflächig entstehenden Gewerbestandorts nicht gegeben.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Im überwiegenden Plangebiet wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Festsetzung entspricht den Anforderungen des hier geplanten Lagergebäudes sowie den Ansprüchen der vorliegenden Anfragen für Neuansiedlungen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16.5 „Industriegebiet Hammer Tannen II Neufassung“, 1. Änderung, festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird aufgrund der Neuanbindung des Plangebietes direkt an die Kreisstraße nicht mehr benötigt und daher entsprechend der angrenzend vorhandenen Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Baufachmarkt“

überplant. Für diese zusätzlichen Sondergebietsflächen bleiben die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 16.5 und damit auch die Verkaufsflächenobergrenzen, weiterhin gültig.

### **Emissionskontingente:**

Um die Belange des Schallschutzes für die in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen angemessen zu berücksichtigen, wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der Immissionen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten  $L_{EK}$  (gemäß DIN 45691) eingeschränkt (s. Anlage 1).

Die Einschränkung erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach dem Gewerbegebiete hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander gegliedert werden können. Ein Gewerbegebiet, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (ohne Einschränkungen) untergebracht werden können, ist im Bebauungsplan „Industriegebiet westlich der Lähdener Straße, Teil 4“ vorhanden. Die Gliederung erfolgt daher im Verhältnis zu diesem Gebiet.

Im Plangebiet werden folgende Emissionskontingente von Norden nach Süden festgesetzt:

tags/nachts 66/51, 62/47, 57/42, 63/48 und 61/46 dB(A)/qm

Die DIN 45691 ermöglicht über den Anhang A. 2, dass in Gebieten für einzelne Richtungssektoren die Kontingente erhöht werden können. Diese Möglichkeit soll für den Bebauungsplan Nr. 16.6 zum Tragen kommen und es sollen für Richtungssektoren Zusatzkontingente festgesetzt werden. Dabei werden die vom Gutachter ermittelten Zusatzkontingente im Sektor C Richtung Süden nicht vollständig ausgenutzt, damit für ggf. zukünftig erforderlich werdende Erweiterungen noch ein Potenzial an Emissionsmöglichkeiten verbleibt. Für die Richtungssektoren werden daher folgende Zusatzkontingente festgesetzt:

#### **L EK, tags / nachts**

Sektor A (247,5 – 60,9 °) +0 / +0 dB (A)

Sektor B (60,9 – 138,1 °) +3 / +3 dB (A)

Sektor C (138,1/247,5 °) +6 / +6 dB (A)

In Richtung Norden (Sektor A) dürfen keine Zusatzkontingente ausgeschöpft werden, hier sind von künftigen Gewerbetreibenden entsprechende Konzepte (z .B durch Stellung der Gebäude), die das Grundstück nach Norden hin abschirmen, zu entwickeln.

### **Ausschluss von Nutzungen:**

#### Vergnügungsstätten

Das vorliegende Gewerbegebiet soll dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbe vorbehalten werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diesem Ziel entgegenstehen. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist daher nicht Bestand-

teil dieses Bebauungsplanes und wird deshalb entsprechend ausgeschlossen. In der Stadt Haselünne sind Vergnügungsstätten in anderen Bereichen des Stadtgebietes zulässig.

#### Ausschluss von Bordellen und bordellartig geführten Gewerbebetrieben

Bis zur Novellierung der BauNVO 1990 waren Vergnügungsstätten als Unterbegriff eines Gewerbebetriebes zu bewerten und in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Mit der BauNVO 1990 wurden sie jedoch als eigenständige Nutzungsart aufgenommen und sind in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dies gilt unverändert für die neueste Novellierung der BauNVO 2017.

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen, die sich unter Ansprache bzw. Ausnutzung des Sexual- (z.B. Amüsierbetrieb, Swingerclub), Spiel- (z.B. Spielhalle, Wettbüros) und/oder Geselligkeitstriebes (z.B. Diskothek) einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen (Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 4a Rn 22.2).

Besondere Schwierigkeiten bei der Einstufung in diese Definition bereiten Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig geführte Massageclubs und vergleichbare Einrichtungen.

Das BVerwG hat in seinem Urteil vom 25.11.1983 entschieden, dass ein Bordell, in dem die Dirnen nicht wohnen, sondern "untergebracht" sind, um gewerbsmäßig der Prostitution nachzugehen, bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe „Sui generis“ einzuordnen sind. Solche Betriebe sind damit gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 8 Rn 5.3).

Nach Auffassung der Stadt ist die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit derartiger wesensähnlicher Betriebe auf Grundlage des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht sinnvoll.

Für die Stadt besteht jedoch die Möglichkeit einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wonach einzelne Nutzungsarten, die der Gesetzgeber in einer Nummer der BauNVO zusammengefasst hat, einer besonderen Regelung zugeführt werden können. Die weiteren, unter die jeweilige Nummer fallenden Betriebsarten, bleiben dadurch weiter zulässig.

Aus den o.g. Gründen werden daher auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen im festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

#### Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 8 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierbei ist nicht entscheidend, ob in einem solchen Gebiet wirklich

derartige Betriebe vorhanden sind oder sich voraussichtlich ansiedeln werden. Maßgebend ist, dass sich solche Betriebe dort ansiedeln können. Damit sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt, welches von der BBE Handelsberatung Münster erarbeitet und vom Rat am 18.10.2012 beschlossen wurde, wurde die Zielsetzung formuliert, dass zur Stärkung des Hauptzentrums (zentraler Versorgungsbereich) die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere solche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, in Gewerbe- und Industriegebieten restriktiv gehandhabt werden soll.

Im vorliegenden Fall wird das westlich angrenzende Gebiet durch einen Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geprägt. Dieser Betrieb möchte sich mit Lagerflächen in das Plangebiet erweitern. Das übrige Industriegebiet Hammer Tannen II ist durch das produzierende und verarbeitende Gewerbe geprägt. Aufgrund dieser Bestandssituation sollen im Plangebiet daher Einzelhandelsnutzungen mit dem Angebot von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechen der im Einzelhandelskonzept definierten „Haselünner Liste“.

Abweichend von dieser Regelung sind 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. Bei den branchentypischen Sortimenten aus eigener Herstellung handelt es sich um Produkte, die selbst hergestellt werden und auch zu dem jeweiligen Handwerk passen.

Ebenfalls abweichend von dieser Regelung sind zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente ausnahmsweise zulässig, wenn sie branchentypisch sind und maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wobei einzelne Sortimente einen Anteil von max. 4 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

Nach Auffassung der Stadt ist durch den Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. Dem Einzelhandelskonzept der Stadt Haselünne wird mit den getroffenen Festsetzungen somit entsprochen.

### **Prüfung der Entwicklung einer raumbedeutsamen Agglomeration:**

Die Definition der Agglomeration ist der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP zu entnehmen. Dort wird beschrieben, dass eine Gemeinde auf jeden Fall die Möglichkeit, dass sich eine Agglomeration im Sinne des LROP bilden kann, berücksichtigen muss und nicht unbesehen ein Baugebiet, in dem Einzelhandel allgemein zulässig ist, als unbeschränktes Baugebiet ausweisen darf (vgl. Urteil des BVerwG vom 10.11.2011 - 4 CN 9.10 -, BVerwGE 141, 144 = juris-Rn. 20). Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Haselünne mit dem Plangebiet

und den möglichen Ansiedlungen auseinandergesetzt und die Gefahr einer Agglomeration, die raumbedeutsame Auswirkungen haben könnte, bewertet. Diese Gefahr wird laut dem Landkreis im Wesentlichen wegen des bestehenden Baumarktes und der Flächengröße des Plangebietes gesehen.

**Baufachmarkt:** Der Baumarkt wird von der Hammer-Tannen-Straße aus erschlossen. Dort befindet sich auch der Parkplatz für den Kundenverkehr. Das Plangebiet liegt östlich des Baumarktes und wird über eine neue eigene Erschließungsstraße über die K 223 erschlossen. Um fußläufig aus dem Gebiet an der Hammer-Tannen-Straße in das Plangebiet zu kommen, müsste der Besucher eine ca. 300 m weite Strecke überwiegend entlang der K 223 in Kauf nehmen. Es ist davon auszugehen, dass die Kunden diese Strecke nicht zurücklegen würden. Vor diesem Hintergrund ist eine Agglomeration aufgrund neuer Einzelhandelsbetriebe mit dem Bestand nicht wahrscheinlich.

Im Plangebiet soll u. a. für den o.g. Baufachmarkt eine Lagerhalle errichtet werden. Kunden haben hier keinen Zutritt. Zusätzliche Verkaufsfläche ist hier nicht geplant und auch nicht zulässig, da diese dann dem Baumarkt zugeschlagen werden müsste, der bereits großflächig ist. Im Gewerbegebiet ist aber ein großflächiger Markt nicht zulässig. Eine fußläufige Verbindung zwischen dem Sonder-/Industriegebiet und dem Plangebiet ist nicht vorgesehen. Eine Agglomeration in Verbindung mit dem Baufachmarkt kann daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

**Flächengröße:** Es muss bewertet werden, ob aufgrund der Flächengröße des Gewerbegebietes (ausgewiesenes GE ca. 4 ha) eine Agglomeration durch mehrere Einzelhandelsnutzungen mit raumbedeutsamen Auswirkungen realistisch ist. Ein Anhaltspunkt dafür ist die Attraktivität des Gebietes für die Ansiedlung von Einzelhandel. Dieses ist in der Regel dann gegeben, wenn die Lage gut ist, eine Vorprägung durch bestehenden Einzelhandel vorhanden ist und das Gebiet uneingeschränkt für Einzelhandel nutzbar ist.

Die Lage an zwei Kreisstraßen kann zwar tendenziell als guter Standort bezeichnet werden, dafür gelten andere Einschränkungen: Die Stadt Haselünne hat ein Einzelhandelskonzept erstellen und beschließen lassen. Dieses Konzept befasst sich mit der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Haselünne. Um dieses Ziel zu erreichen wurde darin festgelegt, dass außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden sollen. Diese werden daher im Plangebiet ausgeschlossen.

Eine Vorprägung durch Einzelhandelsnutzungen ist nicht gegeben. Dieser befindet sich zwar mit dem Baumarkt und einem Autohaus im westlich angrenzenden Sonder- und Industriegebiet, eine Verbindung dieses Bereichs mit dem Plangebiet ist jedoch nicht vorhanden und auch nicht geplant. Es fehlt dem Gebiet demnach an Attraktivität zur Ansiedlung von Betrieben, die ausschließlich Einzelhandel betreiben:

- Großflächigkeit ist nicht zulässig,
- zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind ausgeschlossen, zentrenrelevante branchentypische Randsortimente sind nur **ausnahmsweise** bis max. 10 % der VKF zulässig
- es gibt keine Einzelhandelsvorprägung
- 

Die Gefahr der Agglomeration ist nach Auffassung der Stadt daher nicht wahrscheinlich. Die getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend erachtet, um eine geordnete städtebauliche Gewerbegebietentwicklung zu ermöglichen, die keine raumbedeutsame Auswirkungen verursacht.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, wie bisher, festgesetzt. Die Stadt möchte mit der Ausschöpfung der höchstzulässigen GRZ gemäß § 17 BauNVO eine möglichst optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten und damit einem weitergehenden Landschaftsverbrauch vorbeugen.

Die Baumassenzahl wird wie in den angrenzenden Bebauungsplänen auf den Wert von 9,0 entsprechend dem Höchstwert der BauNVO 1968 für Industriegebiete festgesetzt. Eine Erhöhung der Baumassenzahl auf den Höchstwert von 10,0 ist nach Auffassung der Stadt nicht erforderlich, da der Wert von 9,0 im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet bisher nicht ausgeschöpft ist. Gleichzeitig möchte die Stadt den Rahmen für etwaige Verdichtungen nicht zu eng ziehen.

Um unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Plangebiet die maximale Gebäudehöhe auf 18 m festgesetzt. Bis zu dieser Höhe fügen sich die Gebäude in die umgebende Bebauung ein.

Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhenbeschränkung ist die Oberkante der Fahrbahn der K 223 im nördlichen Plangebiet.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen). Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 18 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 30 m festgesetzt. Im Bereich der Richtfunktrassen gelten unabhängig von den sonstigen Höhenfestsetzungen die hier erforderlichen maximalen Bauhöhen.

### 4.4 Bauweise und Baugrenzen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände ausschließlich aus der Niedersächsischen Bauordnung ergeben und auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, sind nach Auffassung der Stadt Gebäudelängen von über 50 m erforderlich.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (z. B. Freihaltung von Sichtflächen im Bereich von Grundstückszufahrten) gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht werden.

#### **4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan Nr. 16.5 „Industriegebiet Hammer Tannen, Neufassung“ wurde entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine 10 m breite private Grünfläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Um für die Erweiterungsabsichten einen nahtlosen Übergang in das Gewerbegebiet zu ermöglichen, wird diese Fläche in den Geltungsbereich für die Erweiterung aufgenommen und als Gewerbegebiet überplant.

Auf grünordnerische Festsetzungen innerhalb des neuen Gewerbegebietes wird weitestgehend verzichtet, um eine optimale gewerbliche Nutzung sicherstellen zu können. Lediglich im nordwestlichen Plangebiet ist zwischen dem Sondergebiet und der innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes geplanten Verkehrsfläche ein Gehölzstreifen festgesetzt, der mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt wird. Diese Pflanzfläche darf zugunsten einer Zufahrt mit einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden. Damit soll eine ausreichend große Abstandsfläche zwischen der Zufahrt ins Gewerbegebiet und dem westlich des Plangebiets bestehenden Betriebsleiterwohnhaus sichergestellt werden.

Die vorliegende Plangebietsfläche wird im Osten von der Ortsentlastungsstraße und im Norden von der Hammer Straße begrenzt. Östlich der Ortsentlastungsstraße befindet sich das, mit dem Bebauungsplan Nr. 4.6 in Planung befindliche Gewerbegebiet „Hammer Tannen, 3. Erweiterung“ und südwestlich und westlich das Industriegebiet „Hammer Tannen II“.

Unter Berücksichtigung des in der Planung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4.6 „Industriegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung“ entsteht in diesem Bereich ein zusammenhängendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Der Bedarf für eine Eingrünung ist aufgrund des hier großflächig entstehenden Gewerbebestands nicht gegeben.

#### **4.6 Erschließung**

##### **4.6.1 Verkehrserschließung**

Die im Bebauungsplan Nr. 16.5 ursprünglich angedachte öffentliche Verkehrsfläche wird künftig als private Erschließung für die Erweiterung des angrenzenden Betriebes erforderlich. Aus diesem Grund wird die Fläche im vorlie-

genden Bebauungsplan als Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Baufachmarkt“ ausgewiesen.

Die verkehrliche Erschließung für die Erweiterung soll daher über eine neue Zufahrt ausgehend von der K 223 erfolgen. Damit ist eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz gegeben. In den übrigen Bereichen der Kreisstraßen wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird ein ungeordnetes Zu- und Abfahren auf die Kreisstraßen ausgeschlossen bzw. verhindert.

Des Weiteren gelten für die Kreisstraßen die Anbaubeschränkungen des § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)

- 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (NStrG)
- 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (NStrG)

Die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone sind zu beachten.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße von Nordwesten nach Südosten und mündet in einen Wendeplatz. Von dort wird in einer Breite von 12 m eine Fläche, die mit einem Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet werden kann, festgesetzt. Diese Fläche kann ggf. als Erschließung für eine Erweiterung herangezogen werden.

Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich wurden nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

#### **4.6.2 Ver- und Entsorgung**

##### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist, wie bisher, durch die zentrale Wasserversorgung des Trink und Abwasserverbandes (TAV Bourtanger Moor) mit Sitz in Geeste gewährleistet.

##### Abwasser

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Haselünne angeschlossen.

##### Oberflächenwasser

Aufgrund des vorgesehenen hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sind die wenigen verbleibenden unversiegelten Flächen für eine ausreichende Versickerung nicht geeignet. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird daher über einen im Plangebiet neu zu errichtenden Regenwasserkanal abgeführt und über eine nahegelegene Rückhalteanlage entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt der örtlichen Vorflut zugeführt. Die Rückhalteanlage ist für das vorliegende Plangebiet bereits mit ausgelegt.

##### Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Hammer Straße und der Hammer-Tannen-Straße. Die Straßen haben angrenzend zum Plangebiet ein Höhenniveau zwischen ca. 17,70 m und 17,50 m. Das Bemessungshochwasser für

einen Hochwasserfall HQextrem liegt im vorliegenden Siedlungsbereich bei ca. 17,96 m NHN. Es ist zu erwarten, dass das Gelände im Zuge der Erschließungsarbeiten nach dem Abtragen der vorhandenen Dünen, höher als das Straßenniveau liegen wird. Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit sowie erhebliche Sachschäden sind daher wenig wahrscheinlich, zumal sich das Risikogebiet lediglich auf einen kleinen Teilbereich im südwestlichen Plangebiet bezieht.

#### Altlasten

Nach Aussagen des Landkreises liegt das Plangebiet im Nahbereich der Altablagerung „Hammer Straße“ Anlagen Nr. 454 019 413 und dem Altstandort „Leitex Textilfabrik“ Anlagen Nr. 454 019 5 010 0008.

Aus Gründen der Vorsorge wird festgelegt, dass im vorliegenden Plangebiet

- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland -Fachbereich Umwelt- abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen sind.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig sind. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig sind, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Nutzung unbedenklich ist.

#### Energieversorgung

Die Energieversorgung im Plangebiet erfolgt wie im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet.

#### Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

#### Brandschutz

Erforderliche Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1.2 dient die vorliegende Planung der Erweiterung des bestehenden Industriegebietes „Hammer Tannen II“ der Stadt Haselünne. Für die Planung wird im Wesentlichen eine forstwirtschaftliche Fläche in einer Größe von ca. 5,3 ha in Anspruch genommen. Zukünftig können die Flächen im Plangebiet durch Gebäude mit einer Höhe von bis zu 18 m bebaut sowie durch Lager-, Wege- und Verkehrsflächen bis zu 80 % versiegelt werden.

Der wesentliche Planinhalt ist in Kapitel 4 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Im Plangebiet ist, aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung, von einer hohen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Die bestehende Waldfläche muss zu Gunsten des Industriegebietes weichen. Durch den hohen Versiegelungsgrad durch die geplante Bebauung und deren Nebenanlagen können insbesondere auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind im vorliegenden Fall insbesondere Umweltauswirkungen auf benachbarte stöempfindliche Wohnnutzungen möglich. Darüber hinaus sind auch Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm in den Blick zu nehmen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 18 m ermöglicht. Diese Festsetzung entspricht der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16.5 „Industriegebiet Hammer Tannen II, Neufassung“, 1. Änderung, getroffenen Höhenfestsetzung. Die geplante Bebauung im vorliegenden Gebiet soll damit in ihrer Höhenentwicklung an das angrenzende Baugebiet angepasst werden.

#### 5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

### *Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG*

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

### Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (beson-

ders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NAGBNatSchG, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

#### Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Gemäß dem § 8 Abs. 2 des NWaldLG bedarf es für eine Waldumwandlung, die aufgrund einer Regelung in einem Bebauungsplan oder städtebaulichen Satzung erforderlich wird, keiner Genehmigung der Waldbehörde. In diesem Fall haben Bau- oder Naturschutzbehörde zu entscheiden, ob eine Genehmigung aufgrund der Sicherung von Schutzfunktionen versagt werden soll oder Belange der Allgemeinheit eine Waldumwandlung rechtfertigen.

Nach § 8 Abs. 4 NWaldLG ist eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung zu genehmigen.

#### Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gemäß § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist die Plangebietsfläche als Wald und damit als Integrationsfläche I. Priorität dargestellt.

Waldflächen sollen in Anlehnung an das Programm der langfristigen ökologischen Waldentwicklung in den Landesforsten (LÖWE), dem Waldprogramm-Niedersachsen (1999) und den Ausführungen des Deutschen Forstwirtschaftsrates (1995) entwickelt werden.

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Nordwestlich der K 223 (Hammer Straße) schließt sich das Naturschutzgebiet „Koppelwiesen“ an. In diesem Bereich befinden sich auch die Naturschutzgebiete „Städtische Koppel und Wilde Kop-

pel“. Beim Naturschutzgebiet „Koppelwiesen“ handelt es sich um einen ausgedehnten Grünlandkomplex auf Niedermoor. Die „Städtische Koppel“ ist ein verlandender Altwasserrest und die „Wilde Koppel“ ein durch Torfstiche zerkuhlter Birken-Bruchwald. Diese Naturschutzgebiete sind jedoch durch die Kreisstraße 223 vom Plangebiet getrennt.

Die Aussagen des LRP werden bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt berücksichtigt.

#### Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

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

#### Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

#### *Lärmimmissionen*

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002). Im vorliegenden Fall gehen von der geplanten Industriegebietsnutzung Immissionen aus. Darüber hinaus sind im Plangebiet Lärmbelastungen durch die Hammer Straße (K 223) und die Ortsumgehung (K 270) denkbar. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Gewerbe- und Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-1			
	Gewerbegebiet	Mischgebiet / Außenbereich	Allgemeines Wohngebiet
Tags	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	55 / 50 dB (A)	50 / 45 dB (A)	45 / 40 dB (A)

Für Industriegebiete sind in der DIN 18005-1 keine Orientierungswerte angegeben.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

#### *Verkehrslärm (Vorsorgewerte)*

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005-1 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr	
	Gewerbe- und Industriegebiete
tags	69 dB(A)
nachts	59 dB(A)

#### *Landwirtschaftliche Immissionen*

Nach dem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 (veröffentlicht im Nds. Mbl. Nr. 36/2009) ist für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie<sup>1</sup> anzuwenden. Nur sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach der aktuellen Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL, Stand 2008) zur Anwendung.

Die GIRL 2008 enthält für verschiedene Baugebietsarten Richtwerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der GIRL-Richtwert für Gewerbe- und Industriegebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 15 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,15).

In den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL 2008 wird ausgeführt, dass im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich ist.

#### *Sonstige Immissionen*

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Geruch, Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren,

<sup>1</sup> Die früheren VDI-Richtlinien 3471 bis 3474 (Emissionsminderung für unterschiedliche Tierarten) wurden zwischenzeitlich durch die VDI-Richtlinie 3894 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen“, Blatt 1 und 2, Sept. 2011, ersetzt.

erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

### **5.1.3 FFH und Vogelschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem EU- Vogelschutzgebiet. Nördlich der K 223 (Hammer Straße) schließt sich das FFH-Gebiet „Untere Haseniederung“ an. Da die K 223 zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegt und sich beidseitig des Plangebietes bereits vorhandene Industriegebiete anschließen, sind Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke dieses FFH-Gebietes durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gemäß § 34 (1) BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

## **5.2 Bestandsaufnahme**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

### **5.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)**

#### **5.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit**

Die Fläche des Plangebietes stellt überwiegend eine Waldfläche dar. Mit der vorliegenden Planung soll das Gebiet als Gewerbegebiet entwickelt und damit der bestehende großflächige Industrie- und Gewerbebestandort erweitert werden.

Die westlich und südwestlich angrenzenden baulichen Anlagen liegen innerhalb von festgesetzten Industriegebieten.

Die nächstgelegene Wohnnutzung außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten liegt in ca. 670 m Entfernung südwestlich des Plangebietes an der Straße „Lienkolk“ im planungsrechtlichen Außenbereich. In ca. 400 m Entfernung östlich des Plangebietes liegen die Wohnhäuser an der Straße „Am Wall“ mit dem Schutzstatus eines Mischgebietes.

Diese Wohnnutzungen stellen die maßgebliche Bebauung dar, auf die sich das geplante Industriegebiet auswirken könnte.

### 5.2.1.2 Immissionssituation

#### Bestehende Gewerbelärsituation sowie planerische Vorbelastung

Die westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Industriegebiet festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Industrie- und Gewerbestandort erweitert.

Zur Ermittlung der Gewerbelärsituation wurde ein schalltechnischer Bericht von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt (Anlage 1). Es wurde dabei zunächst die Vorbelastung durch den vorhandenen großflächigen Gewerbestandort betrachtet.

#### Verkehrsimmissionen

Mit der Hammer Straße (K 223) und der Ortsumgehung (K 270) verlaufen die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen direkt an dem Plangebiet entlang. Bei der Verkehrszählung 2010 wurde ausgehend von dem Kreisverkehr auf der K 223 Richtung Meppen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 2251 Kfz (davon 283 Schwerlastverkehr), auf der K 223 Richtung Lehrte von 3970 Kfz (davon 155 Schwerlastverkehr) und auf der K 270 2981 Kfz (davon 490 Schwerlastverkehr) ermittelt.

#### Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen

Die nächstgelegenen Tierhaltungsanlagen liegen in Entfernungen von ca. - 1.100 m westlich des vorliegenden Bebauungsplanes. Erhebliche Geruchsimmissionen sind im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

#### Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91 Meppen. Die Bundeswehr weist auf folgendes hin:

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Das Schießen findet regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z.B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

#### Sonstige Immissionen

Die städtische Kläranlage befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung und dem bereits in unmittelbarer Nähe zur Kläranlage befindlichen Industriestandort ist mit keinen unzumutbaren Geruchsimmissionen zu rechnen.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine sonstigen Anlagen (z.B. Sportanlagen) vorhanden, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind.

### 5.2.1.3 Erholungsfunktion

Nördlich des Plangebietes befinden sich das FFH-Gebiet Nr. 45 „Untere Hase-niederung“ sowie das Überschwemmungsgebiet. Die Plangebietsfläche stellt sich komplett als Wald dar, wird aber im Südosten, Süden und Westen durch das bestehende Industriegebiet und im Norden und Osten durch die Kreisstraßen eingerahmt. Eine Erholungsfunktion kann dem Plangebiet daher nicht zugesprochen werden. Dieses dürfte hingegen für die nordöstlich des Plangebiets befindlichen Schutzgebiete zutreffen. Diese Erholungsfunktion wird allerdings durch das Plangebiet nicht zusätzlich beeinträchtigt, da bereits eine Vorbelastung (Visuelle Beeinträchtigungen) durch das bestehende Industriegebiet und die vorhandenen Straßenverkehrsflächen gegeben ist.

## 5.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

### 5.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Naturraum **Hasetal**, das sich innerhalb der Haupteinheit **Lingener Land** befindet.

Der Naturraum Hasetal umfasst den unteren Abschnitt der Hase zwischen Meppen und Herzlake. Die Niederung ist in diesem Bereich stark erweitert. Die Hase pendelt in starken Windungen bis zur Mündung in die Ems bei Meppen. Die eigentliche Flussaue besteht aus alluvialen Sanden und einzelnen zwischen den größeren Windungen stehen gebliebenen Talsandinseln, deren grundwassernahe Böden früher feuchte bis nasse Eichen-Hainbuchenwälder und auf kleinen Flachmooren am Geestrand auch Erlenbrüche trugen. Die Aue wird begleitet von ausgedehnten, kuppigen, unübersichtlichen Flugsandfeldern, die den Talsanden, in welche die Hase eingeschnitten hat, aufgesetzt sind. Die Dünenfelder tragen Kiefernforste und vereinzelt eingestreute Ackerflächen.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959)

### 5.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Zentrums der Stadt Haselünne und schließt nordöstlich an das bestehende Industriegebiet „Hammer Tannen II“ der Stadt Haselünne an.

Das Landschaftsbild des Planbereichs wird vornehmlich geprägt durch die Umgehungsstraße von Haselünne, die im Bereich des Plangebietes ein ehemals zusammenhängendes Waldgebiet durchschneidet. Diese Umgehungsstraße mündet nordöstlich der Plangebietsfläche auf die Hammer Straße (K 223), die am nördlichen Rand des Plangebietes von Norden kommend in westliche Richtung verläuft. Die Plangebietsfläche stellt sich als Kiefernwald dar, der auf dünnem Gelände stockt. Unmittelbar südwestlich schließt sich das vorhandene Gewerbegebiet „Hammer Tannen II“ mit seinen gewerblichen Bauten an. Südlich der Plangebietsfläche verbleibt eine Restwaldfläche zwischen dem vorliegenden Geltungsbereich und der südöstlich verlaufenden

Hammer-Tannen-Straße. Die Flächen unmittelbar östlich der Umgehungsstraße stellen sich als Wald und die dahinter liegenden als Gewerbeflächen dar.

Die vorliegende Plangebietsfläche, ist an zwei Seiten von Straßenverkehrsflächen und am südwestlichen Rand von vorhandener gewerblicher Nutzung umgeben. Am südlichen Plangebietsrand verbleibt zwischen dem vorliegenden Geltungsbereich und der südlich verlaufenden Erschließungsstraße (Hammer-Tannen-Straße) eine Restwaldfläche. Aufgrund der umgebenden intensiven Nutzungen ist das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Planung das bestehende Gewerbegebiet städtebaulich sinnvoll erweitert.

### **5.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten**

#### **a) Boden**

Laut des Niedersächsischen Bodeninformationssystems **NIBIS®** hat sich im Bereich des Plangebietes aus dem anstehenden Flugsand als Bodentyp ein Podsol entwickelt.

Dieser Bodentyp zeichnet sich aus durch ein geringes Ertragspotential, ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden, eine geringe Pufferkapazität und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Der Boden ist weniger verdichtungsempfindlich, berechnungsbedürftig und winderosionsgefährdet.

Quelle: [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)

#### **b) Wasserhaushalt**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlich oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 200.000) liegt im Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von 151 – 200 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt, aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, im nördlichen Teil des Plangebietes als „gering“, im südlichen Teil der Plangebietsfläche jedoch als „mittel“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel unter 200 mm/a liegt.

Quelle: [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)

### c) Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Altablagerung Haselünne, Hammer Str. (EVA Nr. 454 019 4 013) und des Altstandortes ehem. Betriebsgelände Fa. Leitex (EVA-Nr. 454 019 5 010 0008). Im Zuge des östlich der K 270 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4.6 „Gewerbegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung“ wurde eine Untersuchung beauftragt, mit der geklärt werden sollte, ob eine Gefährdung über den Schadstofftransfer mit dem Grundwasserabstrom für das Plangebiet besteht. Gleiches gilt für mögliche Gefahren bei der Absenkung von Grundwasser. Das Büro für Geowissenschaften M&O aus Spelle hat eine entsprechende Grundwasseruntersuchung und eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein Schadstofftransfer aus dem Deponiekörper der Altablagerung „Haselünner Hammer Straße“ in Richtung des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, bei der Höhe der Schadstoffkonzentrationen aber eine Gefährdung für das Plangebiet nicht wahrscheinlich ist. Ein Schadstofftransfer mit dem Grundwasser aus dem Gebiet des Altstandortes „Ehemalige Firma Leitex“ ist aufgrund der Fließrichtung nicht zu befürchten. Ein Schadstofftransfer über den Grundwasserpfad wäre jedoch möglich, wenn Grundwasserentnahmen durchgeführt werden, welche einen Absenkungstrichter bis auf den Altstandort erzeugen. Auch hier lassen die Grundwasseranalysen zusammen mit den in der Vergangenheit durchgeführten Bodengutachten jedoch keine relevante Gefährdung besorgen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass auf der betrachteten Erweiterungsfläche des Industrie- und Gewerbegebietes „Hammer Tannen“ eine Gefährdung über einen Schadstofftransfer aus der Altablagerung „Haselünne Hammer Straße“ und des Altstandortes „ehem. Betriebsgelände Fa. Leitex“ nicht zu besorgen ist. Dies gilt für die Wirkungspfade Boden-Mensch über die Bodenluft oder über Stäube aufgrund von vorliegenden Bodengutachten. Weiterhin gilt dies für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unter den vorliegenden, ungestörten hydrogeologischen Bedingungen sowie für die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung oder zur Brauchwassergewinnung. Eine Gefährdung über die Gewinnung von Grundwasser zu Trinkwasserzwecken wäre gesondert auf Grundlage ergänzender Untersuchungen zu prüfen. Vorsorglich wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig sind.

#### 5.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen, hügeligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

Quelle: Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung.

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001

### **5.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)**

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1 : 50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaften kämen Hänge-Birke, Zitter-Pappel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform. d. Naturschutz Niedersachsen 2003

#### **Biotoptypen**

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2016). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 2.

#### **Kiefernwald armer, trockener Sandböden**

Die Plangebietsfläche stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (April 2015) als Kiefernwald armer Sandböden dar, der auf düinigem Gelände stockt. Die relativ gut ausgebildete Strauchschicht setzt sich zum überwiegenden Teil aus der Späten Traubenkirsche und dem Kiefern-Jungwuchs zusammen. Gemäß Städtetagmodell ist dieser Kiefernwald mit dem **Wertfaktor 5 WF** zu bewerten.

#### **Gem. BBP „Industriegebiet Hammer Tannen II, Neufassung“, 1. Änderung festgesetzte Flächen**

Am westlichen Rand greift der vorliegende Bebauungsplan in die Festsetzungen des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplans ein. Der rechtskräftige B-Plan setzt in diesem Bereich eine Straßenverkehrsfläche, nicht überbaubare Son-

dergebietsfläche und private Grünfläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern fest.

Um in diesem Bereich durchgängig nutzbare Bauteppiche zu erhalten, werden diese Bereiche als Sondergebiets- und Gewerbegebietsfläche festgesetzt.

### **Gem. BBP „Industriegebiet Hammer Tannen II, Neufassung“, festgesetzte Flächen**

Am südwestlichen Rand greift der vorliegende Bebauungsplan zusätzlich noch in die Festsetzungen des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplanes ein. Dieser setzt im überplanten Bereich private Grünfläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und nicht überbaubare Industriegebietsfläche fest. Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese Bereiche als Gewerbegebiet festgesetzt

### **Fauna (Artenschutz)**

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
  - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
  - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
    - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
    - bb) europäische Vogelarten,
  - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
  
- streng geschützte Arten:
  - besonders geschützte Arten, die
    - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
    - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
    - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

### **Situation im Plangebiet**

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurden im Jahr 2017 die Brutvögel und die Fledermäuse mittels sechs Begehungen erfasst (Anlage 3).

#### *Brutvögel*

Bei den Begehungen wurden insgesamt 31 Vogelarten als Brut- oder Gastvögel im Untersuchungsgebiet festgestellt. Fünf Arten, die als Brutvogel (mindestens „Brutverdacht“) bestätigt wurden, stehen als mindestens Vorwarnliste (Kategorie V) auf der Roten Liste Niedersachsens/Tiefland West bzw. Deutschlands. Mit dem Trauerschnäpper wurde eine Vogelart als Brutvogel nachgewiesen, die nach Bundesartenschutzverordnung in der Kategorie "streng geschützt" oder in einer Gefährdungskategorie der o.g. Roten Liste gelistet ist. Trotzdem kommt der vorliegende faunistische Fachbeitrag (Anlage 3) zum Ergebnis, dass dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für seltene und geschützte Vogelarten zuzuschreiben ist.

#### *Fledermäuse*

Im Erfassungszeitraum in 2017 konnten 5 Fledermausarten jagend im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Dabei konzentrierten sich die Kontakte entlang des Waldrands und vereinzelt entlang von Waldschneisen. Der vorliegende faunistische Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass unter Betrachtung des Kultur-Gehölzbestands mit einem mittelstarken Stammholz im Untersuchungsgebiet von einem für Fledermäuse mäßig wertvollen Lebensraum ausgegangen werden kann. Der Waldrand bietet allen erfassten Arten Leitlinie und Jagdhabitat in ausreichender Eignung, was durch die Insekten anlockende Straßenbeleuchtung verstärkt wird. Die Eignung des Gehölzes für Quartierstät-

ten ist aufgrund des relativ geringen Alters der Bäume und des geringen Laubbaumanteils nur in geringem Umfang und nur für kleine Fledermausarten gegeben.

Der faunistische Fachbeitrag ist als Anlage 3 der vorliegenden Begründung angefügt.

#### **5.2.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen könnten, sind nicht vorhanden.

### **5.3 Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der im Plangebiet vorhandene Wald bestehen bleiben.

Das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander blieben in der jetzigen Form erhalten.

Die derzeitige Immissionssituation für die nächstgelegenen Wohnnutzungen würde unverändert bestehen bleiben.

Da Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

### **5.4 Prognose**

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)**

##### **5.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz**

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

##### **5.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet**

###### Verkehrslärmimmissionen

Wie bereits beschrieben, verlaufen mit der Hammer Straße und der Ortsentlastungsstraße zwei Kreisstraßen direkt am Plangebiet entlang. Wenngleich gewerbliche Nutzungen in der Regel weniger störanfällig sind als Nutzungen in Wohn- oder Mischgebieten, sind die einwirkenden Verkehrsimmissionen in

Bezug auf mögliche Betriebswohnungen, Aufenthalts- und Büroräume bei der Planung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet soll nun als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Für Gewerbegebiete sind in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm Orientierungswerte von 65/55 dB (A) tags/nachts genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Bei der Verkehrszählung von 2010 ist auf der Hammer Straße (K 223) westlich des Kreisverkehrs K 223 / K 270 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 3.970 Kfz ermittelt worden. Der Lkw-Anteil betrug mit 155 Fahrzeugen 3,9 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien bis 2030) gehen für den Prognosehorizont 2030 nicht von einem weiteren Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen bis ca. 2030 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das heutige Niveau zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Aus diesem Grund wird das bei der Verkehrszählung im Jahre 2010 ermittelte Verkehrsaufkommen bei der vorliegenden Planung (s. Anlage 6) berücksichtigt. Diese Berechnung war Grundlage für den 2015 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 16.5 „Industriegebiet Hammer Tannen II, Neufassung“, 1. Änderung.

Die Berechnungen ergeben unter der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung und unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 100/80 km/h Pkw/Lkw im Bereich der nördlichen Baugrenze des Baumarktes eine Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet um ca. 3,8 bzw. 3,3, dB (A). Das vorliegende Plangebiet liegt östlich direkt angrenzend zum Bebauungsplan Nr. 16.5 „Industriegebiet Hammer Tannen II, Neufassung“, 1. Änderung. Aus diesem Grund kann die Betrachtung zum Verkehrslärm auch für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen werden (Anlage 6). Im Plangebiet sind folgerichtig keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der K 223 zu erwarten. Da auf diesem Streckenabschnitt eine höhere Verkehrsbelastung ermittelt wurde als auf der K 270, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet die Orientierungswerte auch entlang der K 270 eingehalten bzw. unterschritten werden.

#### Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Aufgrund der großen Entfernung von Tierhaltungsanlagen zum Plangebiet von mindestens 1.1 km sind erhebliche Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen im Plangebiet nicht zu erwarten. Seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind daher im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken bezüglich der Planung vorgetragen worden.

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, die durch das Ausbringen von Gülle auf die in der Nähe gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen möglich sind, sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung

nicht zu vermeiden und daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

#### Altablagerungen

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Altablagerung Haselünne, Hammer Str. (EVA Nr. 454 019 4 013) und des Altstandortes ehem. Betriebsgelände Fa. Leitex (EVA-Nr. 454 019 5 010 0008). Dem Landkreis liegt eine Grundwasseruntersuchung und eine Gefährdungsabschätzung des Büros für Geowissenschaften M&O aus Spelle vor. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein Schadstofftransfer aus dem Deponiekörper der Altablagerung „Haselünner Hammer Straße“ in Richtung des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, bei der Höhe der Schadstoffkonzentrationen aber eine Gefährdung für das Plangebiet nicht wahrscheinlich ist. Ein Schadstofftransfer mit dem Grundwasser aus dem Gebiet des Altstandortes „Ehemalige Firma Leitex“ ist aufgrund der Fließrichtung nicht zu befürchten. Ein Schadstofftransfer über den Grundwasserpfad wäre jedoch möglich, wenn Grundwasserentnahmen durchgeführt werden, welche einen Absenkungstrichter bis auf den Altstandort erzeugen. Auch hier lassen die Grundwasseranalysen zusammen mit den in der Vergangenheit durchgeführten Bodengutachten jedoch keine relevante Gefährdung besorgen.

Vorsorglich wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig sind. Eine Entnahme von Grundwasser als Brauchwasser ist ebenfalls nicht zulässig, es sei denn, das Wasser wird wiederkehrend auf mögliche Verunreinigungen untersucht und seine gefahrlose Verwendung anhand eines entsprechenden Gutachtens nachgewiesen.

#### Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Wie unter Punkt 5.2.1.2 ausgeführt, sind die Immissionen des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 hinzunehmen, da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt, die Immissionen bekannt sind und diese als ortsübliche Vorbelastung anerkannt werden.

#### Sonstige Immissionen

Wie bereits beschrieben, sind im Umfeld des Plangebietes keine sonstigen Anlagen (z.B. Sportanlagen) vorhanden, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind. Es sind im Plangebiet daher keine sonstigen Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von anderen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

### **5.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld**

#### *Gewerbliche Immissionen*

##### Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung urbaner und gewerb-

lich/industrieller Standorte. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

### Betriebsphase

#### *Optisches Erscheinungsbild*

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen optische Auswirkungen. Das Plangebiet ist jedoch in wesentlichen Teilen vom bestehenden Gewerbestandort und vorhandener Bebauung umgeben. Außerdem wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen an die umliegend vorhandenen Gebäudehöhen bzw. die dort getroffenen Höhenfestsetzungen angepasst. Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten und Westen an bestehende Industrie- und Sondergebiete ohne Wohnbebauung und somit lediglich an eine gewerblich genutzte Nachbarbebauung an. Unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper sind somit nicht anzunehmen.

#### *Lärmimmissionen (Anlage 1)*

Durch die Ausweitung des Gewerbestandortes und die damit verbundene gewerbliche Nutzung der Flächen im Plangebiet sind für den Menschen insbesondere Auswirkungen aufgrund von Lärmeinwirkungen möglich.

Zur Bewertung der Lärmimmissionen, die durch die geplante Nutzung in der Nachbarschaft des Plangebietes hervorgerufen werden, ist von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH ein schalltechnischer Bericht gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ i.V. mit der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ erarbeitet worden (Anlage 1).

In diesem schalltechnischen Bericht wurde zunächst die Vorbelastung durch die westlich, südlich und östlich bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietsflächen bzw. durch gewerbliche Anlagen betrachtet.

Neben dem südlich in ca. 670 m Entfernung liegenden Wohngebäude an der Straße Lienkolk (Immissionspunkt 07 (IP 07)) wurde weitere Wohnbebauung östlich des Plangebietes an der Straße „Am Wall“ in einer Entfernung von ca. 400 m als maßgebliche Immissionspunkte berücksichtigt (IP 01-06).

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung (vgl. Kapitel 5.2.1.2) sollten die Emissionskontingente für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16.6 so festgesetzt werden, dass die betroffenen Immissionspunkte außerhalb des Einwirkungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes liegen. Dies ist der Fall, wenn an den maßgeblichen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB unterschritten werden.

Die Berechnungen ergeben, dass bei in Teilbereichen festgesetzten Emissionskontingenten (LEK) von 66/51, 62/47, 63/48, 61/46 und 57/42 dB(A) tags/nachts für das Plangebiet die Orientierungswerte für gewerbliche Lärm-

immissionen an allen maßgebenden Immissionsorten entsprechend unterschritten werden (s. Anlage 1).

Es sind an den maßgebenden Immissionsorten daher keine Beeinträchtigungen durch gewerbliche Lärmimmissionen zu erwarten.

#### *Sonstige gewerbliche Immissionen*

Sonstige Immissionen (z.B. durch Geruch, Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind in erheblichem Umfang aus dem Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Da solche Immissionen bei Gewerbebetrieben in der Regel nur im Einzelfall auftreten, können sie sinnvoll aber auch ausreichend auf der Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden.

### **5.4.1.3 Erholungsfunktion**

Das Plangebiet stellt, aufgrund seiner Lage zwischen den Kreisstraßen 223 und 270 sowie dem bestehenden Industriegebiet „Hammer Tannen“ kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Durch die Lage an dem bestehenden Gewerbebestandort ist die Naherholungsfunktion nur gering.

### **5.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

## **5.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

### **5.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild**

#### Bauphase

Mit der Rodung des vorhandenen Waldbestandes und der Einebnung des Dünnengeländes wird sich das Landschaftsbild vollständig verändern.

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten oder -hilfsmitteln wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und auch zeitlich begrenzt zu erwarten.

#### Betriebsphase

Mit der vorliegenden Planung wird die vorhandene Waldfläche zum überwiegenden Teil überplant und geht somit verloren. Lediglich der südliche Teil die-

ses Waldbestandes, zwischen dem vorliegenden Geltungsbereich und der südöstlich verlaufenden Hammer-Tannen-Straße bleibt als Waldfläche erhalten. Damit wird sich das Landschaftsbild des Planbereiches grundlegend verändern. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper auf dieser bisherigen Waldfläche hervorgerufen. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch die westlich unmittelbar angrenzend festgesetzte Industriegebietsfläche städtebaulich sinnvoll erweitert und unter Berücksichtigung des östlich der K 270 ebenfalls in der Planung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4.6 „Industriegebiet Hammer Tannen, 3. Erweiterung“, entsteht in diesem Bereich ein großer zusammenhängender Gewerbe- bzw. Industriestandort.

Durch die Begrenzung der Bauhöhe und die Festsetzung einer höchstzulässigen Höhe der baulichen Anlagen, die sich der Bauhöhe der angrenzend vorhandenen Bebauung anpasst, werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes soweit möglich vermieden.

Aufgrund der infrastrukturellen Vorprägung dieses Bereichs durch die vorhandene Umgehungsstraße und die östlich, südlich und westlich bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen stellt die vorliegende Planung unter Mitbetrachtung des gleichzeitig in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4.6 und unter Berücksichtigung, dass der vorhandene Wald entsprechend seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion an anderer Stelle kompensiert werden muss, keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Mit der vorliegenden Planung wird die in diesem Bereich bereits vorhandene Intensivnutzung gebündelt, so dass ein optimal erschlossener, großflächiger und zusammenhängender Gewerbe- und Industriestandort entsteht.

#### **5.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser**

##### **Fläche**

Es wird eine Waldfläche in der Größe von ca. 5,3 ha in Anspruch genommen und überplant. Aufgrund der infrastrukturellen Vorprägung dieses Bereichs durch die vorhandene Umgehungsstraße und die östlich, südlich und westlich bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen und der mit dieser Planung möglichen Abrundung bzw. Vergrößerung eines bestehenden Gewerbebestandorts erscheint die vorliegende Planung städtebaulich sinnvoll. Der entstehende zusammenhängende, großflächige Gewerbebestandort südwestlich der Stadtmitte von Haselünne, südlich der Hammer Straße ist zudem über die Hammer Straße und die Umgehungsstraße optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

## **Boden/Wasser**

### Bauphase

Durch die Überplanung der Waldfläche, insbesondere durch die Beseitigung des Baumbestandes und durch die künftige Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen, verloren.

Die Überplanung dieses Waldbestandes stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Diese, aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche und der Überplanung einer Waldfläche verursachten erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen bzw. Ersatzaufforstungen kompensiert bzw. ausgeglichen werden.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser müssen durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen des Oberflächenwassers ausgeglichen werden. Aufgrund der hohen Versiegelungsrate verbleibt zu wenig Fläche für eine vollständige Versickerung im Plangebiet. Aus diesem Grund soll das anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle gesammelt und einer nahe gelegenen Rückhalteanlage zugeleitet werden. Die Rückhalteanlage ist für das vorliegende Plangebiet bereits mit ausgelegt.

Durch die geplanten Ersatzaufforstungen auf einer externen Kompensationsfläche werden sich darüber hinaus positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

### Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung der vorhandenen Waldfläche gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen.

Die verbleibenden Freiflächen innerhalb der künftigen Gewerbefläche können nur zu einem geringen Anteil zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden beitragen. Die aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche und der Überplanung einer Waldfläche verursachten erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen bzw. Ersatzaufforstungen kompensiert bzw. ausgeglichen werden.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Da die geplante Versiegelung eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht zulässt, müssen die Beeinträchtigungen für das

Schutzgut Wasser durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen des Oberflächenwassers ausgeglichen werden.

Durch die Bereitstellung externer Kompensationsflächen, die u.a. als Ersatzaufforstungsflächen hergerichtet werden, werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

#### **5.4.2.3 Klima / Luft**

##### Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.

##### Betriebsphase

Der durch das eigene Bestandsinnenklima des Waldes hervorgerufene Luftaustausch (Frischluftproduktionsstätte) wird mit der Beseitigung der Waldfläche reduziert. Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer größeren und schnelleren Erwärmung.

Die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Freiflächen leisten ihren, wenn auch nur kleinflächigen Beitrag zur Erhaltung der örtlichen und regionalen Klimaverhältnisse. Darüber hinaus erfolgt auf externen Kompensationsflächen eine Neuaufforstung. Diese geplanten Aufforstungsmaßnahmen, in erster Linie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, führen auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **5.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird durch die ausschließliche Überplanung einer Kiefernwaldfläche verursacht.

##### **Artenschutzprüfung**

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
  - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
  - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
    - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
    - bb) europäische Vogelarten,
    - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:

besonders geschützte Arten, die

  - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
  - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
  - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

### **Artenschutzrechtliches Fazit und Empfehlungen der vorliegenden Brutvogel- und Fledermauserfassung (Anlage 3)**

Unter Betrachtung der Situation zu den Begehungen in 2017 ist die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Hammer Tannen“, ein geringer Eingriff in

das bestehende Ökosystem der ansässigen europäischen Vogel- und Fledermausarten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Bauvorhaben unter Beachtung der in den jeweiligen Artengilden beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (Anlage 3) nicht als bedenklich einzustufen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die im Untersuchungsgebiet (UG) angetroffenen europäischen Vogel- und Fledermausarten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit besonders bei den meist landesweit günstigen Erhaltungszuständen, gerade der sog. „Allerweltsarten“, bei Eingriffen nicht mit populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist und somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG verstoßen wird. Das allgemein für alle Vogel- und Fledermausarten gültige Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Einhaltung der Fristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Stand 01. März 2010) für notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten (Verbot vom 1. März bis 30. September),

Außerdem müssen, als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern für die gefälltten Bäume 30 Höhlenbrüternistkästen (15 Kästen Kohlmeise/Kleiber, Schlupflochdurchmesser 32 mm und 15 Kästen Blaumeise/Sumpfmehlschäfer, Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der Umgebung (etwa 50 - 100 m Abstand zum Baufeld) angebracht werden.

Für den Verlust potenzieller Quartierstätten von Fledermäusen müssen für die gefälltten Bäume 20 Fledermauskästen (Sommerquartiere, wartungsfreie Flachkästen) an Bäumen der direkten Umgebung angebracht werden (etwa 50 - 100 m Abstand zum Baufeld).

#### **5.4.2.5 Wirkungsgefüge**

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung geht eine Waldfläche verloren.

Das Landschaftsbild wird vor allem durch die Rodung des vorhandenen Waldbestandes, die Einebnung des vorhandenen Dünengeländes sowie die künftige Bebauung verändert. Durch die Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Die derzeitige Waldfläche steht nicht mehr als Nahrungs- und Lebensraum für die Fauna des Gebietes zur Verfügung und geht als wichtiges Element für die Schutzgüter Boden und Klima/Luft verloren.

Durch die Begrenzung der Bauhöhe und unter Berücksichtigung der Lage der Plangebietsfläche angrenzend zum bestehenden großflächigen Gewerbestandort, der mit der Planung städtebaulich sinnvoll erweitert wird, sind erheb-

liche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Der Verlust der Waldfläche und deren Funktionen vor allem für die Schutzgüter Boden und Klima/Luft wird durch die Zuordnung anzupflanzender Ersatzwaldflächen ausgeglichen, dieses wirkt sich auch positiv auf alle übrigen Schutzgüter aus.

Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie eine Reduzierung der Verdunstungsrate werden vermieden, da das anfallende Oberflächenwasser im Nahbereich des Plangebietes zurückgehalten wird.

Insgesamt wird daher mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **5.4.2.6 Risiken für die Umwelt**

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes am vorliegenden Standort und der ggf. damit verbundenen Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sind Betriebe, die ein erhöhtes Unfall- und Katastrophenrisiko beinhalten, eher unwahrscheinlich. Eine Prüfung erfolgt auf der Ebene der Anlagengenehmigungsprüfung.

#### **5.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe**

Im Plangebiet sind keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung oder sonstige wertvolle Sachgüter bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten jedoch ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

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).“

#### **5.4.4 Wechselwirkungen**

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 Kapiteln 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 vorliegend geplanten Erweiterung eines Gewerbestandortes entstehen somit 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.

#### **5.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete**

Westlich und südwestlich des Plangebietes grenzt der bestehende Gewerbestandort von Haselünne an. Durch die dort ansässigen bzw. möglichen Nutzungen ist im Plangebietsbereich, insbesondere hinsichtlich möglicher Lärmemissionen, eine Vorbelastung gegeben. Durch die vorliegende Planung ist mit weiteren Lärmemissionen zu rechnen.

Im vorliegenden Fall wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durchgeführt (Anlage 1, Schalltechnischer Bericht). Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass unter

Berücksichtigung der vorgeschlagenen Emissionskontingente im Plangebiet sichergestellt werden kann, dass sich aus der Zusatzbelastung für die maßgeblichen Immissionspunkte keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben. Eine Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Gebiete ergibt sich somit nicht.

#### **5.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften**

##### **5.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem EU- Vogelschutzgebiet. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Untere Haseniederung“. Dieser Bereich ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland als Naturschutzgebiet „Koppelwiesen“ dargestellt. Hier befinden sich die Naturschutzgebiete „Städtische Koppel und Wilde Koppel“. Beim Naturschutzgebiet „Koppelwiesen“ handelt es sich um einen ausgedehnten Grünlandkomplex auf Niedermoor. Die „Städtische Koppel“ ist ein verlandender Altwasserrest und die „Wilde Koppel“ ein durch Torfstiche zerkuhlter Birken-Bruchwald. Diese Naturschutzgebiete sind jedoch durch die Kreisstraße 223 vom Plangebiet getrennt.

##### **5.4.6.2 Besonderer Artenschutz**

Unter Berücksichtigung, dass die Bauflächenvorbereitung, insbesondere die dafür notwendigen Rodungs- und Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließung

außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen darf, kann der Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern sowie potenzieller Quartierstätten von Fledermäusen müssen für die gefälltten Bäume 30 Höhlenbrüternistkästen (15 Kästen Kohlmeise / Kleiber, Schlupflochdurchmesser 32 mm und 15 Kästen Blaumeise / Sumpfmeise, Schlupflochdurchmesser 26 mm) sowie 20 Fledermauskästen (Sommerquartiere, wartungsfreie Flachkästen) an Bäumen der direkten Umgebung angebracht werden (etwa 50 - 100 m Abstand zum Baufeld).

#### **5.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes**

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verwiesen, welches am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

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 Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. Energieeinsparverordnung, EEWärmeG u.ä.).

## **5.5 Maßnahmen**

**Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen**

### **5.5.1 Immissionsschutzregelungen**

Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen im Bereich der nächstgelegenen maßgeblichen Wohnbebauung, die durch den Betrieb der geplanten Anlagen sowie durch das Zusammenwirken mit anderen am Gewerbeort bestehenden gewerblichen Anlagen entstehen könnten, werden Emissionskontingente (LEK) im Bebauungsplan festgesetzt.

Die konkreten Anlagen sind dann so zu errichten und zu betreiben, dass an den jeweiligen Immissionsorten die von den jeweiligen Flächen ausgehende tatsächliche Schallbelastung nicht höher ist als der zulässige Immissionsanteil der sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergibt.

### **5.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft**

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes tragen ebenfalls zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei.

Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie eine Reduzierung der Verdunstungsrate werden vermieden, da das anfallende Oberflächenwasser im Nahbereich des Plangebietes zurückgehalten wird.

Um nicht gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG zu verstoßen, sind Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitung insbesondere für die erforderlichen Rodungs- und Fällungsarbeiten einzuhalten.

### **5.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung**

#### **a) Zulässigkeit des Eingriffs**

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft mit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bedeutsame öffentliche Belange darstellen, sind nach Überzeugung der Stadt Haselünne die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

## **b) Eingriffsbilanzierung**

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird bei der vorliegenden Planung u.a. durch die Überplanung und Beseitigung von Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) ver-

ursacht. Gemäß § 8 (4) NWaldLG soll eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 NWaldLG genannten Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat.

Werden Ersatzmaßnahmen nach Absatz 4 (Ersatzaufforstung) vorgenommen oder durch Maßnahmen nach Absatz 5 (Walderhaltungsabgabe) ersetzt, entfallen daneben Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht (§ 8 (6) NWaldLG).

Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung zusätzlich eine Bewertung des Waldbestandes entsprechend dem NWaldLG und eine Beschreibung der Ersatzaufforstung.

### c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopflächen sind in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopflächen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Kiefernwald armer Sandböden (WKS)</b>	<b>52.502 qm</b>	4 WF	210.008 WE
<b>Gem.BBP HamTan II 1. Änd festges.FI.</b>	<b>3.731 qm</b>	-	-
Fl.z.Anpfl.u.Erhalten v.Bäumen u.Str	1.070 qm	3 WF	3.210 WE
Sondergebiet (GRZ 0,8)	936 qm	-	-
befestigt (80 %)	749 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	187 qm	1 WF	187 WE
Straßenverkehrsfläche	1.725 qm	-	-
befestigt (80 %)	1.380 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	345 qm	1 WF	345 WE
<b>Gem.BBP HamTan II Neuf. festges.FI.</b>	<b>2.502 qm</b>	-	-
Industriegebiet (GRZ 0,8)	1.045 qm	-	-
befestigt (80 %)	836 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt (20 %)	209 qm	1 WF	209 WE
Fl.z.Anpfl.u.Erhalten v.Bäumen u.Str.	1.457 qm	3 WF	4.371 WE
<b>Straße (Hammer Straße)</b>	<b>544 qm</b>	-	-
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>59.279 qm</b>		
<b>Eingriffsflächenwert:</b>			<b>218.330 WE</b>

## Bewertung des Waldbestandes

Nahezu die gesamte Plangebietsfläche stellt sich als Kiefernwald armer, trockener Sandböden dar. Der Bestand stockt z.T. auf düinigem Gelände. Die relativ gut ausgebildete Strauchschicht setzt sich zum überwiegenden Teil aus der Späten Traubenkirsche und dem Kiefern-Jungwuchs zusammen. Gemäß Städtetagmodell ist dieser Kiefernwald dem Wertfaktor 5 WF zuzuordnen. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland kann dieser Waldbestand jedoch aufgrund seiner Lage zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet im Südwesten und den angrenzenden Straßen im Nordwesten und Nordosten mit dem Wertfaktor 4 WF bewertet werden.

In der Waldfunktionenkarte ist dieser Bestand als Bodenschutzwald dargestellt.

Die Waldfläche besitzt aufgrund ihrer Lage, ihrer Gehölzzusammensetzung und ihrer vorhandenen Struktur eine gewisse Bedeutung im Hinblick auf die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann sie jedoch im Verhältnis 1 : 1 ersetzt werden und die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion kann durch Waldumbaumaßnahmen kompensiert werden. Somit ist eine Ersatzwald-Aufforstung in der Größe von 52.500 qm nachzuweisen.

## Kompensation des Waldbestandes nach NWaldLG (Anlage 4)

Für die Ersatzwaldaufforstungen stehen folgende Flurstücke zur Verfügung:

- Flurstück 241/16 der Flur 18, Gemarkung Haselünne (Anlage 4, Seite 1 von 5)

Dieses Flurstück befindet sich südlich der Ortslage Haselünne, südlich des Baugebietes „Distelweide“, zwischen der Poller Straße im Westen und dem Flusslauf der „Hase“ im Osten. Es befindet sich im Eigentum der Markgemeinde und wird durch einen städtebaulichen Vertrag und grundbuchliche Eintragung als Kompensationsfläche gesichert. Das Flurstück ist insgesamt 48.926 qm groß, von denen ca. 39.000 qm als Ersatzwaldfläche hergerichtet werden können. Zur Zeit der Bestandsaufnahme (Juli 2019) stellte sich die Fläche als gerade gedüngte Grasackerfläche dar. Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde wurde diese Fläche aber immer als Grünlandfläche genutzt, so dass sie einen Grünlandstatus besitzt.

Als Ersatzaufforstung wird diese Fläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt, sodass hier eine Waldfläche entsteht, die die nördlich unmittelbar angrenzend vorhandene Waldfläche ergänzt. Die Fläche wird nach dem Städtetagmodell im ursprünglichen Zustand als Grünlandfläche mit dem Wertfaktor 2 WF bewertet. Nach der Herrichtung als naturnahe Laubwaldfläche kann sie dem Wertfaktor 3 WF zugeordnet werden.

39.000 qm x 2 WF = 78.000 WE (Bewertung im ursprünglichen Zustand)

39.000 qm x 3 WF = 117.000 WE (Bew. nach Herrichtung als Waldfläche)

### **39.000 WE Kompensation**

Es ergibt sich somit auf dieser Fläche neben dem Waldersatz eine Aufwertung nach Naturschutzrecht in Höhe von 39.000 WE.

Dieses Flurstück wird dem vorliegenden Bebauungsplan als Waldersatzfläche vollständig zugeordnet und ist damit verbraucht.

- Flurstücke 79 und 80/10 der Flur 2, Gemarkung Huden (Anlage 4, Seite 2 von 5)

Diese Flurstücke befinden sich nordwestlich der Stadtmitte von Haselünne, westlich der Meppener Straße (K 223), südlich des Lahrer Weges. Die Flurstücke in einer Gesamtgröße von 18.165 qm stellen sich als Ackerfläche dar. Die Ackerfläche in einer Größe von ca. 18.165 qm soll als Ersatzaufforstung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden, sodass hier eine Waldfläche entsteht, die die südlich unmittelbar angrenzend vorhandene Waldfläche ergänzt. Die Fläche wird nach dem Städtetagmodell im heutigen Zustand als Ackerfläche mit dem Wertfaktor 1 WF bewertet. Nach der Herrichtung als naturnahe Laubwaldfläche kann sie dem Wertfaktor 3 WF zugeordnet werden.

$18.165 \text{ qm} \times 1 \text{ WF} = 18.165 \text{ WE}$  (Bewertung im heutigen Zustand)

$18.165 \text{ qm} \times 3 \text{ WF} = \underline{54.495 \text{ WE}}$  (Bewertung nach Herrichtung als Waldfläche)

### **36.165 WE Kompensation**

Es ergibt sich somit auf dieser Fläche neben dem Waldersatz eine Aufwertung nach Naturschutzrecht in Höhe von 36.165 WE.

Die Fläche wurde von der Stadt gekauft und ist damit als Kompensationsfläche gesichert. Dem vorliegenden Bebauungsplan werden 32.000 WE als Waldersatzfläche zugeordnet, 4.165 WE stehen damit noch zur Verfügung.

Mit der Bereitstellung und Zuordnung dieser aufgeführten Waldersatzflächen in einer Gesamtgröße von **55.000 qm** ist der im Plangebiet vorhandene Wald in einer Größe von 52.502 qm über das gemäß Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Emsland festgesetzte Verhältnis von 1 : 1 ersetzt.

#### **d) Ermittlung des Kompensationsbedarfes**

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs schutzgutbezogen beschrieben. Im Wesentlichen ist dies lediglich der Verbleib von Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes.

Den Maßnahmen bzw. den entstehenden Biotoptypen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Gewerbegebiet (GRZ 0,8)</b>	<b>50.577 qm</b>	-	-
versiegelt (80%), (X)	40.462 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20%)	10.115 qm	1 WF	10.115 WE
<b>Sondergebiet (GRZ 0,8)</b>	<b>2.975 qm</b>	-	-
versiegelt (80 %)	2.380 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20%)	595 qm	1 WF	595 WE
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>4.800 qm</b>	-	-
versiegelt (80 %)	3.840 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	960 qm	1 WF	960 WE
<b>Private Grünfläche</b>	<b>383 qm</b>	2 WF	766 WE
<b>Straße (Hammer Straße)</b>	<b>544 qm</b>	-	-
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>59.279 qm</b>		
Kompensationswert:			12.436 WE
<i>Waldersatzfläche (Distelweide)</i>	<i>39.000 qm</i>	<i>1 WF</i>	<i>39.000 WE</i>
<i>Waldersatzfläche (Lahrer Weg)</i>	<i>16.000 qm</i>	<i>2 WF</i>	<i>32.000 WE</i>
<b>Gesamtkompensationswert</b>			<b>83.436 WE</b>

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden externen Waldersatzflächen in einer Größe von 55.000 qm entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **83.436 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**218.330 WE**) verbleibt somit ein Kompensationsdefizit von **134.894 WE**, sodass weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

#### e) Externe Kompensation nach Naturschutzrecht (Anlage 4)

Zur Kompensation des noch verbleibenden Kompensationsdefizits in Höhe von 134.894 WE werden folgende Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt:

- Flurstück 241/23, Flur 18, Gemarkung Haselünne (Anlage 4, Seite 3 von 5)

Dieses städtische Flurstück befindet sich am Südrand der Ortslage Haselünne, südlich des Wohngebietes „Distelweide“, zwischen der Bundesstraße 402 im Westen und dem Flusslauf der „Hase“ im Osten und liegt unmittelbar nördlich angrenzend zur erstgenannten Waldersatzfläche.

Bei diesem Flurstück in einer Gesamtgröße von 118.535 qm handelt es sich um eine Waldfläche, die zu einem Anteil von ca. 8 ha mit Nadelgehölzen bestockt ist. Diese Nadelgehölze weisen erhebliche Schäden auf, die durch Rotfäule, Borkenkäfer und Windwurf entstanden sind. Die notwendige Durchforstung hat bereits begonnen, ist aber noch nicht abgeschlossen. Die Nadelholzfläche bestehend aus Rotfichte, Sitka- und Omorikafichte, Japanlärche und

Douglasie soll mit Rotbuchen unterbaut werden. In größeren Lücken werde Stieleichen gepflanzt. In den Bereichen mit Japanlärchen werden Sommer- und Winterlinden sowie Stieleichen gepflanzt. Im Bereich zwischen der vorhandenen Böschung und dem Wohngebiet „Distelweide“ sollen 40-60 standortgerechte Obstbäume alter Sorten gesetzt und im Übergangsbereich von der Böschung zum vorhandenen Wald sollen standortgerechte Straucharten ergänzt werden. Dabei sollen die Spazierwege frei bleiben und es dürfen keine Plätze entstehen, auf denen Grünabfälle entsorgt werden könnten. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt und ist damit dauerhaft gesichert.

Für den Waldumbau werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Scharfe Durchforstung des Nadelholzbestandes (Restschirm ca. 50 %),
- Nach der Holzernte und –rückung wird der Schlagabraum auf der Fläche gemulcht, so dass er für die nächste Waldgeneration erhalten bleibt,
- Der verbleibende Bestand aus Fichte und Douglasie wird mit Rotbuche (Jungpflanzen 50-80 cm) unterpflanzt,
- In größeren Lücken werden Stieleichen (leichte Heister 120-150 cm) gesetzt,
- In den Bereichen der Japanlärche werden Sommer- und Winterlinden sowie Stieleichen gesetzt,
- Die zu erwartende Naturverjüngung aus vorhandenen Bergahorn, Birke, Eberesche und Faulbaum soll übernommen werden,
- Zur offenen Feldflur soll ein 20 m breiter, lückiger Waldsaum mit Bäumen 2. Ordnung angelegt werden,
- Die entstehende Pflanzung wird vor Wildverbiss geschützt,
- Neophyten wie z.B. Traubenkirsche, Goldrute oder Staudenknöterich werden dauerhaft bekämpft,
- Nach ca. 15 Jahren soll der Restschirm entnommen werden,
- Die Nutzung des entstehenden Waldes wird nicht eingeschränkt,
- Für den Bereich des Waldunterbaus wird eine Grunddienstbarkeit „Laubwald“ eingetragen,
- Der Waldunterbau erfolgt auf einer Fläche in der Größe von ca. **5 ha**,

Mit dem Waldumbau auf einer Fläche von ca. **5 ha** ergibt sich unter Berücksichtigung einer Aufwertung von 0,5 WE (mit der Abt. Naturschutz und Forsten, Lkr. Emsland im Sept. 2017 abgestimmt) eine Kompensation von **25.000 WE**.

Von diesen verfügbaren Werteinheiten wurden den folgenden Bebauungsplänen bereits Werteinheiten zugeordnet:

BBP Nr. 49, 1. Änderung	7.153 WE
BBP Nr. 67.1	1.960 WE

Im Bereich dieser 5 ha großen Fläche stehen zurzeit für anderweitige Eingriffe somit noch **15.887 WE** zur Verfügung.

Diese Werteinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan vollständig zugeordnet und sind somit verbraucht.

- Flurstück 86, Flur 20, Gemarkung Haselünne (Anlage 4, Seite 4 von 5)

Dieses Flurstück befindet sich südwestlich der Ortslage von Haselünne zwischen dem Flusslauf der Hase im Westen, der Kreisstraße 270 im Norden und der Lingener Straße (B 213) im Osten. Bis 2014 wurde diese Fläche, die sich im Eigentum der Markgemeinde befindet, in einer Größe von 5.301 qm als Grünlandfläche genutzt. Im Folgejahr ist sie durch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Kompensationsfläche entwickelt worden, aber als solche noch nicht in Ansatz gebracht worden. Die Fläche wird als Grünlandfläche mit dem Wertfaktor 2 WF bewertet. Nach der Herrichtung als naturnahe Laubwaldfläche kann sie dem Wertfaktor 3 WF zugeordnet werden. Diese Fläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag und grundbuchliche Eintragung als Kompensationsfläche gesichert.

5.301 qm x 2 WF = 10.602 WE (Bewertung im ursprünglichen Zustand)

5.301 qm x 3 WF = 15.903 WE (Bewertung nach Herrichtung als Waldfläche)

### **5.301 WE Kompensation**

Diese Werteinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan vollständig zugeordnet und sind somit verbraucht.

### **Als Waldersatzfläche steht dieses Flurstück allerdings noch zur Verfügung!**

Als weitere Kompensation steht die gemäß Kompensationskataster ermittelte, bevorratende Kompensation zur Verfügung.

Im Rahmen der Erstellung eines Kompensationskatasters wurden verschiedene Flurstücke aufgelistet, die der Stadt für eine Kompensation noch zur Verfügung stehen. Mit Schreiben vom 17.03.2016 wurden diese Flurstücke vom Landkreis Emsland als bevorratende Kompensation anerkannt (Anlage 5). Von diesen seinerzeit verfügbaren Werteinheiten in einer Größenordnung von 237.754 WE standen im Jahr 2016 noch 124.069 WE für eine Kompensation zur Verfügung.

#### Von diesen Werteinheiten wurden bereits zugeordnet:

BBP „Industriegebiet westl. Lähdener Str., Teil 5“	15.288 WE
BBP „Nördl. der Schützenstraße, 1. Erweiterung“	4.194 WE
BBP „Eltern – Ringstraße“	7.425 WE
BBP „Zw. Bödikerstr. u. Hülseener Weg, Teil II“	25.243 WE
BBP Nr. 12 „Nördl. der Alten Dorfstr.“, Andrup	<u>19.188 WE</u>

bereits in Anspruch genommen

**71.338 WE**

Zur Verfügung stehen zurzeit somit noch **52.731 WE**. Diese Werteeinheiten werden dem vorliegenden Bebauungsplan vollständig zugeordnet und sind somit ebenfalls verbraucht.

Das noch verbleibende Defizit in einer Größe von 60.975 WE soll durch einen Waldumbau kompensiert werden. Dabei wird ein vorhandener Nadelgehölzbestand zu einem standortgerechten Laubwald umgewandelt.

Für diesen Waldunterbau steht das folgende Flurstück zur Verfügung:

Flurstück 2/10, Flur 5, Gemarkung Haselünne (Anlage 4, Seite 5 von 5)

Das städtische Flurstück befindet sich nördlich von Haselünne, südöstlich der Lähdener Straße (L 65). Die Waldfläche in einer Größe von 128.181 qm setzt sich aus einem mittelalten Kiefernbestand zusammen.

Für den Umbau dieses Nadelholzbestandes zu einem standortgerechten, heimischen Laubwald werden folgende Maßnahmen notwendig:

- scharfe Durchforstung des Nadelholzbestandes (Restschirm ca. 40 %)
- Unterpflanzung mit standorttypischen heimischen Laubholzarten (Birke, Erle, Buche, Eiche) unter Einmischung von Einzelexemplaren seltenerer Baumarten wie Linde, Spitzahorn, Walnuss, etc.. Die Aufforstung erfolgt truppweise im freien Verband. Bei vorhandenen Altbäumen der Zielvegetation sind diese freizustellen und zu zäunen, um eine Verjüngung über Sukzession zu fördern.
- Zäunung der Fläche. Die gesamte Fläche ist mit einem geeigneten Wildschutzzaun gegen Wildbiss einzuzäunen. Der Zaun ist regelmäßig zu kontrollieren und instand zu halten. Durch ein Jagdmanagement soll gewährleistet werden, dass das Gatter wildfrei bleibt und der Zaun dicht. Nach angewachsener Kultur (ca. 8-10 Jahren) ist der Zaun zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dann sind zwei Weiserflächen anzulegen a 10 x 10 m.
- Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist die Anpflanzung zu pflegen, eingegangene Pflanzen sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- nach Standortkartierung
- Durch eine entsprechende Eintragung in das Grundbuch (Grunddienstbarkeit „Laubwald“ ist die vorgenannte Entwicklung auf dem Flurstück abzusichern.  
(Im Regelfall nur bei älteren mind. 45-jährigen Beständen)

Für diese Maßnahmen wird **eine Aufwertung um 0,5 Werteeinheiten** erreicht. Um **eine weitere Aufwertung um 0,5 Werteeinheiten** zu erreichen ist eine einzelstammweise, femelartige und reduzierte Nutzung mit erhöhtem Holzvor-

rat/mehrschichtiges Dauerwaldgefüge mit stehendem und liegendem Totholz (20 m<sup>3</sup> liegendes Starkholz/ha) und Bodenschutz erforderlich.

- Zur Strukturerrhöhung wird der Bestand nach 15 Jahren nach naturschutzfachlichen Kriterien durchforstet. Dies ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Danach erfolgt eine Nutzung nur noch reduziert, femelartig (Lochhieb) mit dem Ziel den Strukturreichtum zu erhöhen und tendiert zur Null-Nutzung. Der überwiegende Teil der nutzbaren Bäume verbleibt ungenutzt im Wald. Sturmbäume, entkronte Baumstümpfe und stehende Wurzelteller verbleiben auf der Fläche.
- Eine Befahrung erfolgt zur Schonung des Waldbodens nur noch über dauerhaft markierte Rückegassen im Abstand von 40 m und mit schonender Technik über Vorfällen.

Durch diese beschriebenen Maßnahmen wird insgesamt eine Aufwertung der Fläche um eine Werteinheit erreicht, so dass auf der 128.181 qm großen Fläche eine Kompensation in Höhe von **128.181 WE** zur Verfügung steht.

Von diesen verfügbaren Werteinheiten werden zur Kompensation des durch die vorliegende Planung noch verbleibenden Defizits **60.975 WE** in Anspruch genommen und dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Da sich die Fläche im Eigentum der Stadt befindet, sind die Maßnahmen dauerhaft gesichert.

Im Bereich dieses Flurstücks stehen für anderweitige Eingriffe somit noch **67.206 WE** zur Verfügung.

#### **f) Schlussbetrachtung**

Innerhalb des Plangebietes entsteht unter Berücksichtigung der Waldersatzaufforstungen durch Vermeidungs- und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **83.436 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**218.330 WE**) verbleibt somit ein Kompensationsdefizit von **134.894 WE**, so dass weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Dieses Defizit wird durch folgende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen:

- Waldumbaumaßnahmen im Bereich des Flurstücks 241/21, Flur 18, Gemarkung Haselünne **15.887 WE**
- Herrichtung eines standortgerechten Laubwaldes im Bereich des Flurstücks 86, Flur 20, Gemarkung Haselünne **5.301 WE**
- Vorhandener Rest aus dem Kompensationskataster **52.731 WE**
- Waldumbaumaßnahmen im Bereich des Flurstücks 2/10, Flur 5, Gemarkung Haselünne **60.975 WE**

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie der internen und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Stadt Haselünne davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 16.6 „Industriegebiet Hammer Tannen II, 1. Er-

weiterung“ ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

#### **5.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen**

##### **5.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB**

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung strebt die Stadt die Ergänzung des bestehenden Gewerbestandortes in Haselünne an, um der bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Es wird ein vorhandener Gewerbestandort städtebaulich sinnvoll erweitert. Für die Planung werden insgesamt ca. 4,9 ha Waldfläche in Anspruch genommen.

Aufgrund der Lage der Fläche direkt angrenzend zum bestehenden Gewerbestandort und der Nähe zu den Kreisstraßen 223 und 270 wird eine anthropogen beeinflusste Fläche in Anspruch genommen. Das Gebiet bietet daher für eine gewerblich/industrielle Entwicklung günstige Standortvoraussetzungen.

Die Stadt ist der Auffassung, dass durch die geplante Ergänzung des vorhandenen Gewerbestandortes auch der Bodenschutzklausel ausreichend Rechnung getragen wird.

#### **5.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB**

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

#### **5.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)**

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Wie in Kap. 1.2 und 3 beschrieben, soll mit der vorliegenden Planung der bestehende Gewerbestandort von Haselünne nach Nordosten erweitert werden. Die hierfür vorgesehene Fläche mit einer Größe von ca. 5,9 ha schließt an den Gewerbestandort an. Aufgrund dieser Lage bietet das Gebiet günstige Voraussetzungen für eine gewerblich/industrielle Entwicklung.

Insgesamt ergänzt das Plangebiet städtebaulich sinnvoll das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet in Haselünne und rundet es ab. Die Planung beugt damit einer nicht gewollten, unnötigen Zersiedelung der Landschaft vor.

Zur Vermeidung unzumutbarer Gewerbelärmbelastungen wird das Gewerbegebiet durch Emissionskontingente so eingeschränkt, dass sich die nächstgelegene maßgebliche Wohnbebauung nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich befindet.

Auch die Ausweisung einer geringeren Baufläche oder eine stärkere Begrenzung der Bodenversiegelung ist unter Berücksichtigung des Bedarfs nicht sinnvoll. Das naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit kann außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung, mit denen die Planungsziele mit weniger Umweltbelastungen erreicht werden könnten, drängen sich nach Auffassung der Stadt Haselünne somit nicht auf.

Im Ergebnis ist die gewählte Fläche daher eine sinnvolle und angemessene Lösung zur gewerblichen Siedlungsentwicklung in Haselünne.

## **5.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht**

### **5.8.1 Methodik**

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) ermittelt.

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wurde auf Grundlage faunistischer Untersuchungen und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen.

Zur Ermittlung der zulässigen Gewerbelärmemissionen wurde ein schalltechnischer Bericht auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006) angefertigt. Die zulässigen Lärmemissionen werden entsprechend des Lärmgutachtens durch die Festsetzung von Emissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) definiert. Das heißt, den Gewerbeflächen werden, bezogen auf die einzelnen Flächen, bestimmte Schallkontingente zugeordnet. Die Immissionsbelastung wurde anhand der DIN 18005-1 bewertet.

Die Ermittlung von landwirtschaftlichen Immissionen war nicht erforderlich.

Eine Betrachtung des Verkehrslärms gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ hat ergeben, dass unter der Annahme einer ungehinderten Schallaus-

breitung und unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 100/80 km/h Pkw/Lkw im Bereich der nördlichen und östlichen Baugrenze die maßgeblichen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet unterschritten werden. Im Plangebiet sind daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### **5.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und geplanten Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Einhaltung der Emissionskontingente (LEK) kann im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Genehmigungsbehörde kann die Genehmigung mit der Forderung verbinden, dass bei Bedarf bzw. wenn Anhaltspunkte die Nichteinhaltung der Emissionskontingente vermuten lassen, Überwachungsmessungen durchgeführt werden und ggf. die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen anordnen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen, die der Stadt dauerhaft zur Verfügung stehen. Auf diesen Flächen wird die Stadt die Durchführung der Maßnahmen sichern. Die Stadt wird nach Anfangskontrollen im ersten und dritten Jahr nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

### **5.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht eine Waldfläche verloren. Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers im Nahbereich des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Eine Entnahme von Grundwasser als Brauchwasser ist aufgrund der in der Nähe vorhandenen Altablagerungen Haselünne, Hammer Str. (EVA Nr. 454 019 4 013) und des Altstandortes ehem. Betriebsgelände Fa. Leitex (EVA-Nr. 454 019 5 010 0008 nicht zulässig, es sei denn, das Wasser wird wiederkeh-

rend auf mögliche Verunreinigungen untersucht und seine gefahrlose Verwendung anhand eines entsprechenden Gutachtens nachgewiesen. Eine Grundwasserentnahme zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten gewerblichen Nutzung, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung, nicht entgegen.

Der zugunsten der Planung zu rodende Wald wird an anderer Stelle ersetzt.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden.

Durch den Waldersatz wird neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen, sodass erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luft nicht zu erwarten sind. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird zudem durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung entsprochen.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (LEK) können die Lärmemissionen des Plangebietes so kontingentiert werden, dass sich die nächstgelegene maßgebliche Wohnnutzung nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich des Plangebietes befindet. Es gehen vom Plangebiet damit keine unzumutbaren Lärmemissionen aus. Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind je nach Art der zukünftigen Betriebe, nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend auf Ebene der Anlagenplanung beordnet werden.

Damit kann sichergestellt werden, dass benachbarte Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) oder durch Verkehrslärmimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Da wertvolle Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sofern ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

#### **5.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis**

- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dez. 2006)
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002)

- Bleibblatt 1 zur DIN 18005 -1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

## 6 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 5 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Der zugunsten der Planung zu rodende Wald wird an anderer Stelle ersetzt.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können auf den zur Verfügung stehenden externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten gewerblichen Nutzung, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung, nicht entgegen.

Der zugunsten der Planung zu rodende Wald wird an anderer Stelle ersetzt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Nahbereich des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung vermieden werden.

Eine Entnahme von Grundwasser als Brauchwasser ist aufgrund der in der Nähe vorhandenen Altablagerungen Haselünne, Hammer Str. (EVA Nr. 454 019 4 013) und des Altstandortes ehem. Betriebsgelände Fa. Leitex (EVA-Nr. 454 019 5 010 0008 nicht zulässig, es sei denn, das Wasser wird wiederkehrend auf mögliche Verunreinigungen untersucht und seine gefahrlose Verwendung anhand eines entsprechenden Gutachtens nachgewiesen. Eine Grundwasserentnahme zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung der Festsetzung der Emissionskontingente (LEK) nicht zu erwarten.

Unzumutbare Immissionen durch Geruchsbelastungen aus Tierhaltungsanlagen oder Verkehrslärmimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch den Waldersatz, den Gehölzanpflanzungen auf den Ersatzflächen (Bindung von CO<sub>2</sub>) sowie die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Wesentliche andere Belange, als die in der Begründung und insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

## 7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Gewerbegebiet	50.577	85,32
Sondergebiet	2.975	5,02
Straßenverkehrsfläche	5.344	9,01
Private Grünflächen	383	0,65
<b>Plangebiet</b>	<b>59.279</b>	<b>100</b>

## 8 Verfahren

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Stadt Haselünne hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, im Rahmen einer Gesamtplanung, öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

## **Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

An der Planung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Vorentwurfs und der dazugehörigen Erörterung. Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB setzte die Stadt den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

## **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom 08.05.2020 bis 08.06.2020 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

## **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 02.07.2020.

Haselünne, den 15.07.2020

gez. Schräer

L.S.

Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Schalltechnischer Bericht
2. Plangebiet –Biototypen-
3. Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
4. Externe Kompensationsmaßnahmen
5. Bevorratende Kompensation (Kompensationskataster)
6. Verkehrslärmuntersuchung