

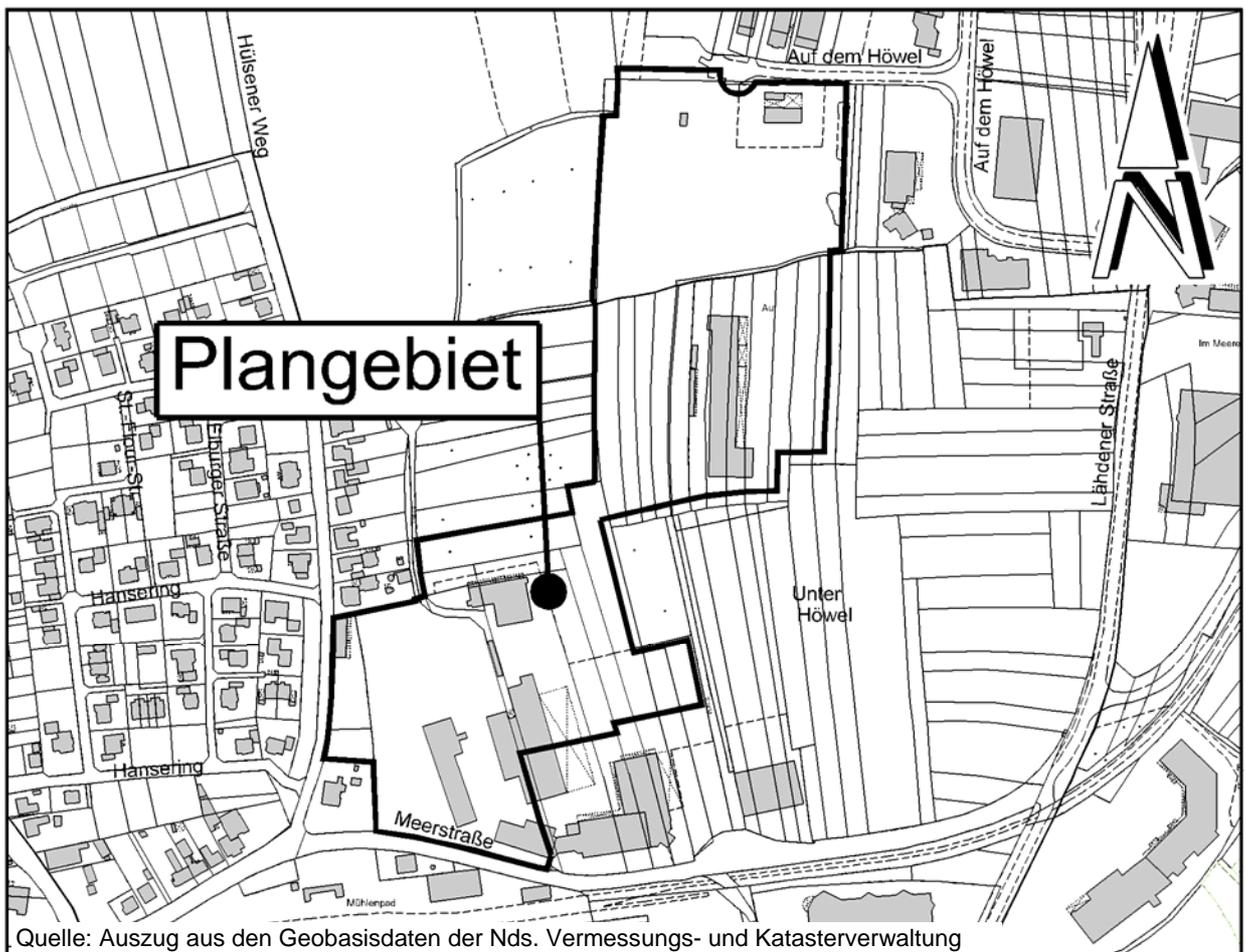


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 49.1**

**„Östlich Hülseener Weg“**

**1. Änderung**

**(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

| Inhalt  | Seite     |
|---|-----------|
| <b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....                 | <b>2</b>  |
| <b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....                       | <b>2</b>  |
| 2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....                     | 2         |
| 2.2    VEREINFACHTES VERFAHREN .....                            | 3         |
| 2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... | 4         |
| <b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....                           | <b>4</b>  |
| 3.1    GRUNDFLÄCHENZAHL .....                                   | 4         |
| 3.2    HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN .....                         | 5         |
| 3.3    ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN .....                | 6         |
| 3.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....                      | 6         |
| <b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....                         | <b>6</b>  |
| 4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....              | 6         |
| 4.2    NATUR UND LANDSCHAFT .....                               | 7         |
| <b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....               | <b>10</b> |
| <b>6 HINWEISE</b> .....   | <b>11</b> |
| <b>7 VERFAHREN</b> .....  | <b>12</b> |
| <b>ANLAGEN</b> .....  | <b>13</b> |

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Östlich Hülseener Weg“ befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage von Haselünne und erstreckt sich nördlich der Meerstraße bis zum Industriegebiet „Westlich der Lähdener Straße“ im Norden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den überwiegenden Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes östlich der Straße „Hülseener Weg“ und nördlich der Meerstraße. Im Norden wird das Gebiet durch die Straße „Auf dem Höwel“ begrenzt.

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 49, rechtskräftig seit dem 15.04.1999, setzt wesentliche Teilflächen als Gewerbegebiet fest. Eine kleine Teilfläche im südwestlichen Bereich wurde als Mischgebiet festgesetzt. Weitere im südöstlichen Bereich als Sondergebiet Einzelhandel „Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzte Teilflächen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes „Östlich Hülseener Weg, Teil II“ überplant.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im vorliegenden Gewerbegebiet auf 0,4 begrenzt. Durch Stellplätze und Nebenanlagen sollten jedoch abweichend von

§ 19 Abs. 4 BauNVO weitergehende Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,8 oder z.T. sogar darüber hinausgehend zulässig sein.

Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen werden vollständig durch ein Holzsägewerk mit im Sondergebiet angegliedertem Bau- und Gartenmarkt genutzt. Die Flächen sind in wesentlichen Teilen als Lagerflächen versiegelt. Der Betrieb plant, weite Teile der Holzlagerflächen und die Ladezonen durch Lagerhallen zu überdachen bzw. einzuhausen.

Die geplanten Gebäude sind als Teil der Hauptnutzung zu betrachten, wodurch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 überschritten wird. Auch halten die geplanten Gebäude die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 11 m teilweise nicht ein.

Nach Auffassung der Stadt ist das geplante Vorhaben jedoch städtebaulich sinnvoll und soll ermöglicht werden. Für das geplante Vorhaben ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus dem gleichen Anlass werden in einem separaten Verfahren auch Teilflächen des direkt angrenzenden Bebauungsplanes „Östlich Hülseener Weg, Teil II“ überplant, um für den Betrieb insgesamt einen ausreichenden Rahmen für die geplanten Baumaßnahmen zu schaffen.

## 2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Stadt eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst mit ca. 8,4 ha wesentliche Teile des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl sollen die Bebauungsmöglichkeiten mit Hauptgebäuden im Gebiet verbessert und durch die Ausweitung der zulässigen Gebäudehöhe insgesamt ein ausreichender Rahmen für den geplanten Ausbau des Betriebes geschaffen werden.

Die Gesamtgröße des Gewerbegebietes, wie auch die weiteren getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, zur Bauweise und die Baugrenzen bleiben unverändert. Damit bleiben das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49 „Östlich Hülseener Weg“ unberührt.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der

Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sowie die Lage oder Größe des Baugebietes und damit auch keine Planungsgrundzüge des Flächennutzungsplanes.

## **3 Geplante Festsetzungen**

### **3.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Gewerbegebiet auf 0,4 begrenzt. Sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, ist eine Überschreitung der GRZ von 50 % durch Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Im vorliegenden Fall wurde durch textliche Festsetzung (Nr. 3.1 des Ursprungsplanes) geregelt, dass im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes (GE) eine Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,8 zulässig sein sollte, sofern die dabei beanspruchten Flächen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 hergestellt werden (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, durchlässiges Pflaster).

Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes (GE\*) sollte die GRZ durch Nebenanlagen (befestigte Betriebsflächen) ohne Einschränkungen bis zu 0,8 überschritten werden können. Darüber hinaus sollten im GE\* weitere geringfügige Überschreitungen zugelassen werden können. Damit sollte dem bereits zum damaligen Zeitpunkt ansässigen Sägewerk mit seinem hohen Bedarf an Lagerflächen Rechnung getragen werden.

Mit der Planänderung wird im festgesetzten Gewerbegebiet (GE und GE\*) die Grundflächenzahl (GRZ) größtenteils mit 0,8 neu festgesetzt und damit insbesondere die Bebaubarkeit des Gebietes mit Hauptgebäuden verbessert.

Im Kernbereich des Betriebes (Flurstücke Nr. 12/4, 13/4, 14/4 und 15/4) sind die Flächen bereits vollständig versiegelt. In diesem Bereich sollen auch vorrangig die geplanten Lagerhallen entstehen. Soweit die Flurstücke Teil des Bebauungsplanes sind, wird für sie mit der Planänderung daher eine GRZ von 1,0 und damit ein für Gewerbegebiete über der Obergrenze gem. § 17 BauNVO von 0,8 liegender Wert festgesetzt.

Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO können die im Abs. 1 festgesetzten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen nur dann überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausge-

glichen wird, durch die sichergestellt ist, dass (1) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und (2) nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im vorliegenden Fall werden die Flächen jedoch bereits im genehmigten Bestand entsprechend intensiv genutzt, sodass der Versiegelungsgrad in diesem Bereich tatsächlich nicht erhöht wird.

Die neuen Lagerhallen für Holz und Holzwerkstoffe bzw. überdachte Lagerflächen werden mit den entsprechenden umgebenden befestigten Fahr-, Rangier- und Verladeflächen errichtet. Aufgrund dieser erforderlichen Freiflächen für den Fahrbetrieb sind auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt, da ausreichend Licht und Luft an die hier vorhandenen wenigen und auch nur zeitweise genutzten Arbeitsplätze im Bereich der überdachten Lagerflächen gelangt. Sie sind außerdem aus Gründen des Arbeitsschutzes ohnehin einzuhalten. Die Errichtung von Wohnungen ist in diesem Bereich inmitten der Flächen des hier vorhandenen Gewerbebetriebes nicht vorgesehen.

Zum Ausgleich sind zudem in der Nachbarschaft an der Lähdener Straße größere Freiflächen vorhanden, die im Bebauungsplan „Östlich des Hülseener Weges, Teil II“ als öffentliche Grünflächen festgesetzt wurden.

Die textliche Festsetzung Nr. 3.1 des Ursprungsplanes wird durch diese Neufestsetzungen obsolet und für den Planbereich daher aufgehoben.

### **3.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Im Ursprungsplan wurde die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Danach darf die Oberkante der baulichen Anlagen max. + 11 m über dem Gelände liegen ( $OK_{\text{Geb}} + 11 \text{ m ü.G.}$ ).

Turmartige Aufbauten von max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge etc. sollen die festgesetzte Gebäudehöhe als Ausnahme überschreiten dürfen. Da das Gebiet von einer Richtfunktrasse überquert wird, sollen die Höhen solcher Anlagen die dadurch vorgegebene Maximalhöhe von max. 40 m über Grund jedoch nicht überschreiten dürfen. Die Errichtung von Windkraftanlagen wurde im ursprünglichen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Diese Festsetzung bleibt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes im Übergang zur am Hülseener Weg vorhandenen Wohnbebauung unverändert bestehen. Im übrigen Bereich des Plangebietes wird die zulässige Gebäudehöhe dagegen auf 15 m über Gelände erhöht und entspricht damit der im angrenzenden Bebauungsplan „Östlich des Hülseener Weges, Teil II“ bereits für die Baugebiete zugelassenen Gebäudehöhe.

### **3.3 Übrige Festsetzungen und Regelungen**

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung können unverändert bestehen bleiben und werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

Damit bleiben für das Gewerbegebiet (GE und GE\*) der Ausschluss von Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) bestehen. Im GE sind Geschäftsnutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO weiterhin nur mit den im Gebiet produzierenden und verarbeitenden Betrieben zulässig.

Darüber hinaus behält auch die Festsetzung Nr. 2.2 zum Lärmschutz ihre Gültigkeit. Danach dürfen Betriebe tagsüber nur mit den folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln betrieben werden:

GE 65 dB (A)/qm und GE\* 55 dB (A)/qm

Schallpegelminderungen sollten gemäß VDI 2720 (Abschirmmaß) oder VDI 2714 (Luftabsorption und Bodendämpfung) angerechnet werden können.

In dem im Ursprungsplan in einer Tiefe von 30 m zu den Wohnhäusern östlich des Hülseener Weges abgegrenzten nordwestlichen Randbereich des GE\* Gebietes beträgt der max. zulässige Flächenschalleistungspegel 40 dB (A)/qm.

Störende Nutzungen während der Nachtzeit wurden im gesamten Gebiet ausgeschlossen.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Der ursprüngliche Bebauungsplan trifft für das Plangebiet grünordnerische Festsetzungen in Form von Pflanzgeboten (Bepflanzung von Stellplatzanlagen, Gehölzstreifen). Die dort gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und ggf. bei Abgang nach zu pflanzen. Auch diese Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt erhalten.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der Planung bleibt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für das Plangebiet unverändert bestehen. Die auch nach den bisherigen Festsetzungen mögliche Immissionssituation für die umliegend vorhandenen Wohnnutzungen bleibt daher unverändert.

Das Gebiet wird vollständig gewerblich durch ein Holzsägewerk genutzt. Dieses hat sich weiterhin in den gesetzten Rahmen einzufügen und insbesondere in Bezug auf den Lärmschutz die bereits im Ursprungsplan getroffenen Regelungen zu berücksichtigen (s. Kap. 3.3). Dies ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine überschlägige Einschätzung der Lärmentwicklung ergab jedoch, dass durch die konkret geplanten Bauvorhaben auf dem Betriebsgelände keine lärmrelevanten Veränderungen zu erwarten sind (s. Anlage 1).

Durch die Änderung wird die Grundflächenzahl auf 0,8 bzw. teilweise auf 1,0 erhöht. Die Grundflächenzahl durfte nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im GE\* bereits bislang durch Stellplätze und Nebenanlagen (befestigte Betriebsflächen) bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Darüber hinaus wurden im GE\* weitere geringfügige Überschreitungen zugelassen.

Tatsächlich sind jedoch Teilflächen bereits fast vollständig durch Nebenanlagen oder Lagerflächen versiegelt, sodass der Versiegelungsgrad real nur in geringem Umfang erhöht wird. Jedoch wird durch die Änderung insbesondere die Bebaubarkeit der Grundstücke mit Hauptgebäuden verbessert. Dies gilt auch für das GE, in dem Versiegelungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen über eine GRZ von 0,6 hinaus an Bedingungen geknüpft wurden (s.a. Kap. 4.2).

Zudem wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im überwiegenden Teil des Gewerbegebietes von derzeit 11 m auf 15 m erhöht und damit an die auch auf den angrenzenden Flächen des Gewerbebestandes bestehenden Möglichkeiten angepasst. Im Übergang zur nordwestlich am Hülseener Weg vorhandenen Wohnbebauung bleibt jedoch an dessen Südseite ein Streifen in einer Breite von ca. 30 m bestehen, in dem die Höhe der baulichen Anlagen auch weiterhin auf 11 m beschränkt bleibt. Da auch die Baugrenzen und die auf den Flächen jeweils zulässigen Lärmemissionen nicht verändert werden, werden die nachbarlichen Belange nach Auffassung der Stadt nicht unzumutbar beeinträchtigt. Im Übrigen hat die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten.

## **4.2 Natur und Landschaft**

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang vollständig als Baugebiet festgesetzten Siedlungsbereich dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall wird die Grundflächenzahl im Plangebiet von 0,4 auf 0,8 bzw. 1,0 erhöht. Die Grundflächenzahl durfte im Gebiet bislang durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 60-80% (GE, entspricht GRZ 0,7) bzw. 80-90 % (GE\*, entspricht GRZ 0,8) überschritten werden. Durch die geänderten Festsetzungen werden daher nur für Teilflächen die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber den bisherigen Festsetzungen planerisch intensiviert und sind auszugleichen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bleiben von der Planänderung unberührt bestehen, sodass diesbezüglich ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich ist.

**Gegenüberstellung der Grundflächenzahl im Bestand und in der Planung (s.a. Anlage 2)**

| BBP Nr. 49<br>„Östlich Hülseener Weg“<br>(aus 1999)               |   |                  | BBP Nr. 49<br>„Östlich Hülseener Weg, 1. Änd.“<br>(aus 2017)      |                |                  |
|---|---|------------------|---|----------------|------------------|
| <b>GE*</b>  | <b>GRZ 0,8</b><br>(mit geringfügigen<br>Überschreitungen) | <b>29.039 qm</b> | <b>GE*</b>  | <b>GRZ 0,8</b> | <b>29.039 qm</b> |
| <b>GE*</b><br>Flst.12/4,<br>Flst.13/4,<br>Flst.14/4,<br>Flst.15/4 | <b>GRZ 0,8</b>  | <b>11.700 qm</b> | <b>GE*</b><br>Flst.12/4,<br>Flst.13/4,<br>Flst.14/4,<br>Flst.15/4 | <b>GRZ 1,0</b> | <b>11.700 qm</b> |
| <b>GE</b>   | <b>GRZ 0,7</b>  | <b>46.465 qm</b> | <b>GE</b>   | <b>GRZ 0,8</b> | <b>46.465 qm</b> |
| <b>GE</b>   | <b>GRZ 0,7</b>  | <b>555 qm</b>    | <b>GE</b>   | <b>GRZ 1,0</b> | <b>555 qm</b>    |

Im GE\* bleibt mit der vorliegenden Planung die GRZ bei 0,8.

Im GE\* (Flst.12/4, Flst.13/4, Flst.14/4, Flst.15/4) wird die bisher festgesetzte GRZ von 0,8 mit der vorliegenden Planung auf 1,0 erhöht. Damit ergibt sich bei einer Flächengröße von 11.700 qm eine zusätzliche Versiegelung von 2.340 qm, d.h. eine Fläche innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes in der Größe von 2.340 qm und einer heutigen Wertigkeit von 1 WF kann zusätzlich versiegelt werden und muss so der Wertigkeit von 0 WF zugeordnet werden. Somit ergibt sich hier ein Kompensationsbedarf von **2.340 WE**.

Im GE wird die bisher festgesetzte GRZ von ca. 0,7 mit der vorliegenden Planung auf 0,8 erhöht. Damit ergibt sich hier bei einer Flächengröße von 46.465 qm eine zusätzliche Versiegelung von 4.646 qm bzw. ein Kompensationsbedarf von **4.646 WE**.

Im äußersten südwestlichen Teil des GE wird mit der vorliegenden Planung die GRZ von bisher ca. 0,7 auf 1,0 erhöht. Damit ergibt sich bei einer Flächengröße von 555 qm eine zusätzliche Versiegelung von 167 qm bzw. ein Kompensationsbedarf von **167 WE**.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 49 „Östlich Hülseener Weg“, 1. Änd. ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von insgesamt **7.153 WE**.

### Kompensation (Anlage 3)

Als Kompensationsfläche steht der Stadt Haselünne das Flurstück 241/21, Flur 18 in der Gemarkung Haselünne zur Verfügung. Das Flurstück befindet sich am Südrand des Stadtgebietes, südlich des Wohngebietes „Distelweide“, zwischen der Bundesstraße 402 im Westen und dem Flusslauf der „Hase“ im Osten (Anlage 3).

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 Nadelhölzern bestückt ist. Diese Nadelhölzer 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 werden Stieleichen, in den Bereichen der Japanlärchen werden Sommer- und Winterlinden und ebenfalls Stieleichen gepflanzt. Im Bereich zwischen 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.

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 Werteeinheiten werden zur Kompensation des durch die vorliegende Planung sich ergebenden Kompensationsbedarfs 7.153 WE in Anspruch genommen und dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Im Bereich dieser 5 ha großen Fläche stehen für anderweitige Eingriffe somit noch 17.847 WE zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung dieser externen Kompensationsmaßnahme geht die Stadt Haselünne davon aus, dass das Gesamtausgleichssystem des ursprünglichen Bebauungsplanes gewahrt bleibt.

### **Artenschutz**

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall wird das Plangebiet fast vollständig gewerblich genutzt und ist in wesentlichen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Daher ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen.

Die im Ursprungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen, eine Beseitigung von Gehölzen erfolgt nicht. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind damit nicht zu erwarten.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist von Süden über die Meerstraße, von Westen über den Hülseener Weg und von Norden über die Straße „Auf dem Höwel“ erschlossen. Die Straßen haben jeweils über weitere Straßenzüge Anschluss an das klassifizierte Straßennetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

Durch die geplante Erhöhung der Grundflächenzahl und der zulässigen Gebäudehöhe ergeben sich hinsichtlich der technischen Erschließung und Entsorgung des Plangebietes keine wesentlichen Auswirkungen.

### Oberflächenentwässerung

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wurde im Rahmen der Erweiterung des Gewerbestandortes östlich des Plangebietes an der Lähdener Straße ein Regenwasserrückhaltebecken realisiert. Das Becken ist ausreichend dimensioniert, auch das durch die Planung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

Nach durchgeführten Berechnungen des zuständigen Ingenieurbüros wird sich das erforderliche Stauvolumen durch die vorliegende Planung (einschließlich der Änderung des Bebauungsplanes „Östlich des Hülseener Weges, Teil II“) mit rund 0,5 % nur geringfügig erhöhen und kann vom Entwässerungssystem schadlos aufgenommen werden.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

## **6 Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

### **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)**

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. 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.

## **Altlasten**

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Altstandort, welcher beim Landkreis Emsland unter der Anlage Nr. 454 019 431 im Altlastenverzeichnis registriert ist.

In der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde der Sachstand in der Begründung unter Punkt 2.5 Untersuchungen zu Altablagerungen zusammengefasst. Im Ergebnis wurden Nutzungseinschränkungen beschrieben. Unter anderem *"soll der Überschneidungsbereich der Altablagerung mit dem Bebauungsplan sowie angrenzende Schutzzonen von 8 m bzw. 20 m Breite gekennzeichnet werden. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden, bzw. es müssen mit der Behörde abgestimmte Sicherungs- und Schutzvorkehrungen baulicher Art getroffen werden. Auf die Grundwasserbelastung ist hinzuweisen, die Entnahme von Grundwasser für die Nutzung von Trink- und Brauchwasser ist auszuschließen."*

Die bestehenden Nutzungsbeschränkungen werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt und bleiben somit vollumfänglich bestehen.

## **7 Verfahren**

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 05.12.2017 bis 11.01.2018 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 15.03.2018.

Haselünne, den 21.03.2018

gez. Schräer  
Bürgermeister

L.S.

## Anlagen

1. Überschlägige Einschätzung der Lärmentwicklung
2. Darstellung der bisherigen und geplanten Grundflächenzahl
3. Externe Kompensation

# BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ

Dipl.-Ing. A. Jacobs - Beratender Ingenieur

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärm- und Erschütterungsschutz

Büro für Lärmschutz - Weissenburg 29 - 26871 Papenburg

**E.A. Vehmeyer OHG**  
z. Hd. Herrn Michael Book  
Hülsener Weg 12  
49740 Haselünne

**PLANUNG · MESSUNG · GUTACHTEN**

Lärm- und Erschütterungsmessungen  
Industrie - Verkehr - Nachbarschaft  
Schallschutz in der Bauleitplanung  
Bau- und Raumakustik

Tel. 0 49 61 / 55 33 · Fax 0 49 61 / 51 90

Ihre Nachricht vom

Ihre Zeichen

Meine Nachricht vom

Meine Zeichen

Datum

AJa/Koh

25.09.2017

**Standortkonzeption Kaltlagerhalle & Teilgelände Variante 4 mit Regalkonzeption Variante 3**  
hier: überschlägige Einschätzung der Lärmentwicklung

**Sehr geehrter Herr Book,**

im Rahmen der oben genannten Planung soll nördlich des bestehenden Baumarktes angrenzend eine neue Lagerhalle errichtet werden. Die geplante Lagerhalle soll einen vierseitig geschlossenen Bereich (Warenannahme Baumarkt und Lager 1) sowie einen zweiseitig geschlossenen Bereich (Lager 2) bekommen. Außerdem soll eine über 1.600 m<sup>2</sup> große überdachte Ladezone erstellt werden. Gleichzeitig soll das ca. 1.410 qm große Vordach, unter dem aktuell Holzwaren gelagert werden, zurückgebaut und als neue Freilagerfläche genutzt werden. Dabei sollen alle Artikel, die in den für die Eurobaustoff zugehörigen Bereichen gelagert werden, neu strukturiert und in der neuen Lagerhalle bzw. auf der neuen Freilagerfläche untergebracht werden.

Durch den Rückbau der noch überdachten ca. 1.410 qm großen Lagerfläche wird hier die Abschirmung durch das Dach entfallen. Gleichzeitig wird jedoch eine neue Abschirmung durch die Überdachung der 1.600 qm großen Ladezone entstehen. Zusätzlich wird eine noch vorhandene Freilagerfläche in eine Lagerhalle untergebracht werden. Die hier erfolgte Einhausung bzw. Überdachung führt durch die Abschirmwirkung zu einer Verringerung der Schallabstrahlung des Betriebs.

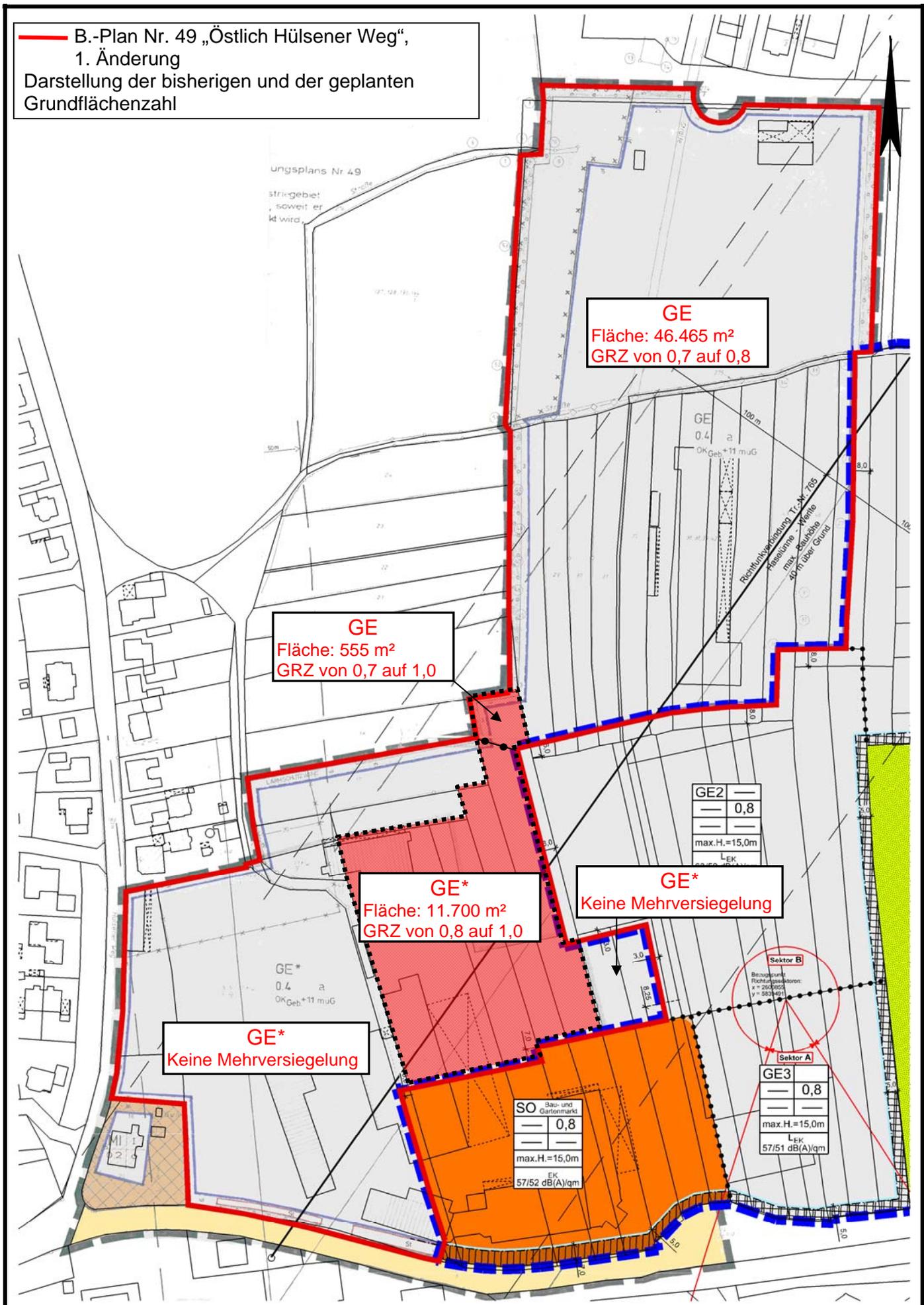
Durch die Neubaumaßnahme wird die Anzahl der LKW Bewegungen und die Be- und Entladevorgänge auf dem Betriebsgelände nicht zunehmen. Außerdem sollen die vorhandenen Dieselstapler sukzessive durch lärmärmere Elektrostapler ausgetauscht werden.

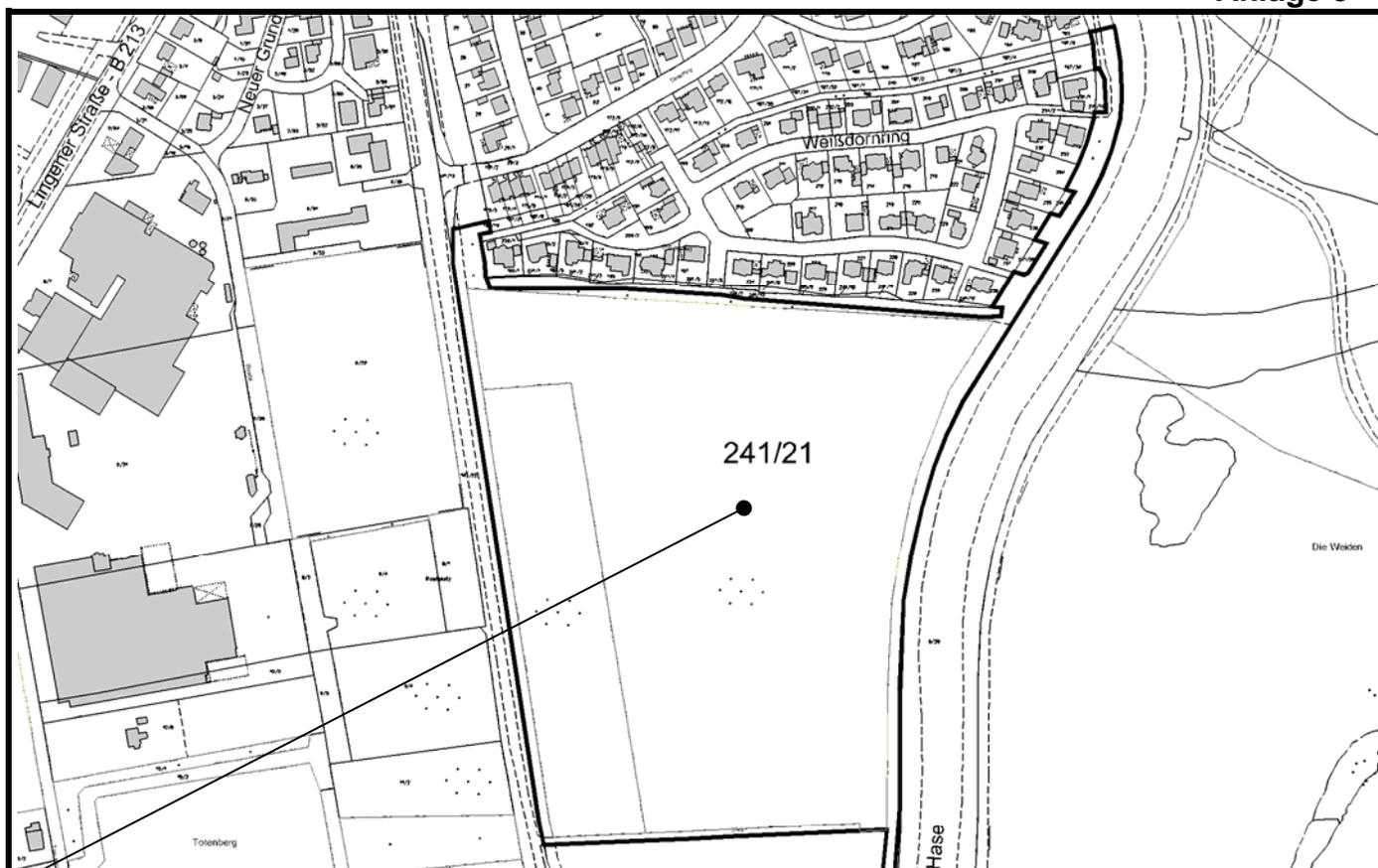
**Aus schalltechnischer Sicht lässt sich somit sagen, dass durch die o.g. Planungen auf dem Betriebsgelände keine lärmrelevanten Veränderungen zu erwarten sind.**

Mit freundlichen Grüßen




**B.-Plan Nr. 49 „Östlich Hülseener Weg“,  
1. Änderung**  
Darstellung der bisherigen und der geplanten  
Grundflächenzahl





### Kompensationsmaßnahme:

Flurstück 241/21, Flur 18, Gemarkung Haselünne  
Gesamtgröße des Flurstücks: 118.535 qm

Davon sollen **ca. 50.000 qm** mit standortgerechten Laubgehölzen unterbaut werden.

Dabei wird eine Aufwertung von **0,5 WE** erreicht (Lkr. Emsland)

Zur Kompensation bereit stehen somit: 50.000 qm x 0,5 WE = **25.000 WE**

zugeordnet:

**BBP Nr. 49, 1. Änd.:** **7.153 WE**

weiterhin zur Verfügung stehen: **17.847 WE**



## Stadt Haselünne

**Anlage 3**  
der Begründung  
zum

**Bebauungsplan Nr. 49**  
**„Östlich Hülseener Weg“,**  
**1. Änderung**

## Kompensationsmaßnahme

Übersicht / Zuordnung