



## Änderung Nr. 31 A des Flächennutzungsplanes

### Bebauungsplan Nr. 12 (Ortsteil Andrup)

#### „Nördlich der Alten Dorfstraße“

#### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a bzw. § 10 a BauGB

### 1. Ziel der Planung

Das Gebiet der Änderung Nr. 31 A des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 12 „Nördlich der Alten Dorfstraße“ der Stadt Haselünne befindet sich ca. 3 km südöstlich der Ortslage von Haselünne in der Ortschaft Andrup. Das Plangebiet umfasst einen Teil der ursprünglichen Ortslage von Andrup, nördlich angrenzend zur Alten Dorfstraße (K 208).

Die Ortslage ist mit landwirtschaftlichen oder ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden und einzelnen gewerblichen Nutzungen (z.B. Gastronomiebetrieb, Ingenieurbüro, Zimmerei) dörflich geprägt.

Im zentralen südlichen Bereich des Plangebietes wurde die bisherige wohnbauliche Nutzung aufgegeben. Auf der Fläche soll eine Neubebauung aus Wohngebäuden und einer gewerblichen Nutzung („Dorfladen“) realisiert werden. Durch die Planung soll die Dorfmitte aufgewertet werden, um das Dorf auf Dauer lebendig zu halten und für die Bewohner die Identifikation mit Ihrem Ort zu stärken. Gleichzeitig soll damit der Rückgang der Bevölkerung in der ursprünglichen Ortslage von Andrup aufgehalten werden.

Da es sich bei den Flächen im Plangebiet jedoch planungsrechtlich um Außenbereichsflächen i.S.d. § 35 BauGB handelt, welche im Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### 2. Verfahrensablauf

#### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen eines Erörterungstermins am 14.12.2016 im Rathaus der Stadt.

In diesem Rahmen wurden insbesondere von Landwirten Bedenken gegen eine Wohnbauentwicklung im Plangebiet vorgetragen. Sie sehen die Entwicklungsmöglichkeit ihrer landwirtschaftlichen Betriebe erheblich eingeschränkt.

Für das Plangebiet wurde die Geruchssituation auf Grundlage der aktuellen Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL) gutachterlich ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass der in der GIRL angegebene Immissionswert von 0,25 (Geruchshäufigkeit von 25% der Jahresstunden) für den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich

bereits im Bereich der südlich der „Alten Dorfstraße“ vorhandenen Wohnbebauung überschritten wird. Andere Betriebe, u.a. die Hofstelle im Plangebiet, sind durch z.T. unmittelbar angrenzende stickstoffempfindliche Biotope eingeschränkt. Die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe im Umfeld des Plangebietes sind somit bereits durch den Bestand eingeschränkt bzw. begrenzt.

Bei dem Erörterungstermin wurden zudem Zweifel an dem Gutachten vorgetragen, da ein im Rahmen eines landwirtschaftlichen Bauvorhabens erstelltes Immissionsschutzgutachten im Umfeld des Plangebietes eine höhere Belastung durch Geruchsmissionen ergeben hat. Seitdem hat sich jedoch die GIRL geändert. Neben der Einführung der Gewichtungsfaktoren im Jahr 2008, sind im Jahre 2011 die zugrunde zu legenden Geruchseinheiten geändert worden. Aus diesem Grund können sich Abweichungen zu älteren Geruchsuntersuchungen ergeben.

Eigentümer von weiteren in das Plangebiet einbezogenen Grundstücken befürchteten aufgrund der geplanten intensiveren baulichen Nutzung eine Wertminderung ihrer Grundstücke. Dies ist jedoch nicht der Fall, da die Bebauungsmöglichkeiten auch auf den bisher im Außenbereich gelegenen Nachbargrundstücken verbessert bzw. erhöht werden.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 25.11.2016. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 14.12.2016 aufgefordert.

In diesem Rahmen wies der Landkreis Emsland darauf hin, dass Teile des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) als Vorranggebiet Hochwasserschutz dargestellt sind. Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sind dort Planungen und Maßnahmen nur zulässig, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind. Diese Teilflächen sollen als Fläche für die Landwirtschaft oder Grünflächen festgesetzt und nicht für eine Bebauung herangezogen werden. Nach Auffassung der Stadt ist die Planung daher mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar, da insbesondere die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Geruchsmissionswerte nach dem Gutachten im Bereich des im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes über dem in einem Dorfgebiet gemäß GIRL maßgeblichen Immissionswert von 0,15 liegen. Dieser Wert gilt jedoch für das nicht landwirtschaftliche Wohnen in einem Dorfgebiet. Wäre er im Bereich vorhandener Tierhaltungsanlagen einzuhalten, so könnte ein Dorfgebiet in dem Tierhaltungsanlagen vorhanden sind regelmäßig nicht ausgewiesen werden, da im Bereich von landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen in der Regel höhere Werte vorliegen. Dieses würde auch dem Sinn eines Dorfgebietes widersprechen, in denen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnnutzungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurden eine Biotoptypenkartierung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Bezug auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse gefordert. Diese Anforderungen des Landkreises wurden im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Aus Verkehrssicherheitsgründen wurde vom Landkreis eine Reduzierung der geplanten vier Zufahrten zur K 208 als sinnvoll erachtet. Die östlich des Hofladens zunächst geplante Anbindung soll daher entfallen. Die neu geplante Bebauung soll über eine Ringerschließung erschlossen werden, für die eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen ist. Somit verblieben nur zwei Zufahrtsbereiche auf die Kreisstraße.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen und Wendeplätze (Minstdurchmesser 18 m) zu gewährleisten ist. Im Plangebiet wird ein ausreichend dimensionierter Wendeplatz von 21 m Durchmesser angelegt.

Die Vereinigung des Emsländischen Landvolkes e.V verwies auf den Bestandsschutz der in Andrup vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und befürchtete Erschwernisse bei der Bewirtschaftung und hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten. Die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe sind jedoch bereits durch die bestehende Bebauung in der Ortslage und vorhandene stickstoffempfindliche Biotope begrenzt.

Weiterhin wurde durch die Vereinigung die Notwendigkeit in Frage gestellt, die Hofstelle in das Plangebiet einzubeziehen. Im Plangebiet soll ein Dorfgebiet ausgewiesen werden, da dieses dem Charakter der Ortslage Andrup entspricht. Wesensbestimmend für ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO ist die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Ohne eine solche Betriebsstelle wäre somit die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes nicht gewahrt.

### Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan mit jeweiliger Begründung den Behörden zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 24.05.2018 bis 25.06.2018 ausgelegt.

Mehrere Betreiber landwirtschaftlicher Betriebe sahen sich weiterhin durch die Planung in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Sie bezweifelten, dass die Emissionen der umliegenden Höfe ordnungsgemäß ermittelt bzw. alle Hofstellen bei der Ermittlung berücksichtigt wurden.

Die Ermittlungen im Geruchsgutachten erfolgten jedoch nach der aktuellen Geruchsimmissionsrichtlinie. Im Gutachten wurden, neben dem Beurteilungsraum (600 m-Radius) auch weiter entfernt liegende Tierhaltungsbetriebe überprüft. Diese Prüfung hat jedoch für keinen dieser Betriebe einen relevanten Betrag (2% Isolinie) ergeben, sodass sie bei der weiteren Immissionsermittlung nicht berücksichtigt werden mussten. Eine Neuermittlung der Geruchsimmissionen war daher nicht erforderlich.

Zudem würden nach Auffassung der Landwirte durch die Schaffung eines Wohnschwerpunktes landwirtschaftliche Betriebe zurückgedrängt. Ein Dorfgebiet gemäß § 5 Bau NVO umfasst jedoch drei Hauptnutzungen (Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe), die vom Grundsatz her gleichwertig nebeneinander existenzberechtigt und nicht von einem prozentualen Mischungsverhältnis abhängig sind. Das vorliegende Plangebiet entspricht vom Charakter eindeutig einem solchen Dorfgebiet. An der Planung wird daher unverändert festgehalten.

Der Landkreis Emsland und die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gaben erneut zu bedenken, dass im Bereich des im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Betriebe-

bes und im südlichen Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten vorliegen, die den Immissionswert der GIRL für ein Dorfgebiet, auch unter Berücksichtigung möglicher Übergangswerte, überschreitet. Bei dem höher belasteten südwestlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich jedoch um einen bereits bebauten Teilbereich der ursprünglichen Ortslage, in dem das Wohnen durch textliche Festsetzung auf den Bestand beschränkt wird. Im Bereich von zusätzlich geplanter Wohnbebauung wird der Richtwert dagegen im Wesentlichen eingehalten.

Bei landwirtschaftlichen Betrieben sind die Emissionen aus der jeweils eigenen Tierhaltung bei der Beurteilung der zu erwartenden Geruchssituation nicht zu berücksichtigen. Ansonsten wäre eine Landwirtschaft mit Tierhaltung kaum möglich, da die Immissionswerte innerhalb einer Tierhaltungsanlage 100 % betragen und naturgemäß auch im direkten Umfeld der Anlagen deutlich überschritten werden.

Zudem würden die im Bericht angenommenen Tierbestände z.T. nicht mit den jeweils genehmigten Tierbeständen übereinstimmen. Eine Neuberechnung unter Berücksichtigung der vom Landkreis Emsland angegebenen Tierzahlen ergab im Plangebiet jedoch keine veränderte Geruchsimmissionssituation.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises äußerte grundsätzliche Bedenken, da das Vorhaben bereichsweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Hase liegt. Die Planung wurde daher so angepasst, dass das Überschwemmungsgebiet nicht mehr betroffen ist.

Nach Aussage der Vereinigung des Emsländischen Landvolkes wird für die landwirtschaftliche Hofstelle im Plangebiet eine "erdrückende Wirkung" entstehen, weil die herannahende Wohnbebauung sich unzumutbar negativ auf das Grundstück auswirkt. Die ergänzend geplante Bebauung hält jedoch einen Abstand von ca. 70 m zur Hofstelle ein und wird durch zu erhaltende Gehölzstrukturen abgeschirmt. Eine „erdrückende Wirkung“ ist somit nicht zu erwarten. Zudem wird die Firsthöhe auf 9,5 m begrenzt, während im Bereich der Hofstelle eine Firsthöhe von 12 m zugelassen ist.

### Erneute öffentliche Auslegung

Aufgrund der bestehenden Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft wurde der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung im westlichen Bereich reduziert. Wenngleich es sich dabei um bereits bebaute Bereiche handelt, wurde der Geltungsbereich in diesem Teil zurückgenommen. Weitere Teilflächen wurden aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Hase ausgenommen.

Für die Planungen erfolgte daher eine zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Maßgabe, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die geänderte Flächennutzungsplanänderung und der geänderte Bebauungsplan mit jeweiliger Begründung wurden den Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.05.2019 bis 27.06.2019 erneut ausgelegt.

Ein Betreiber eines landwirtschaftlichen Betriebes erneuerte seine vorgebrachten Einwände durch Verweis auf seine frühere Stellungnahme. Diese wurde bereits im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung abgewogen.

Der Landkreis wird darauf hin, dass die Vorgaben in der artenschutzrechtlichen Prüfung Nr. 10-12 (CEF-Maßnahmen) besonders zu beachten sind.

Zudem wurden vom Landkreis aus wasserwirtschaftlicher Sicht weiterhin grundsätzliche Bedenken geäußert, da das Plangebiet bereichsweise außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Hase in einem Risikogebiet (§ 78 b WHG) liegt. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind innerhalb der Risikogebiete bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

In die Begründung wurden Hinweise und Ausführungen zum Risikogebiet und Hochwasserfallereignis HQextrem aufgenommen.

Von der unteren Straßenbehörde des Landkreises wurde darauf hingewiesen, dass vor dem Baubeginn der geplanten Erschließungsstraßen der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Haselünne und dem Landkreis Emsland erforderlich ist. Die Erschließungsstraße westlich angrenzend zum geplanten Hofladen ist als Einbahnstraße anzulegen und die vorhandene Zufahrt östlich des geplanten Hofladens in Abstimmung und im Einvernehmen mit dem Fachbereich Straßenbau zurückzubauen. Diese Anforderungen werden entsprechend berücksichtigt.

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

Mit der geplanten Ausweisung eines Dorfgebietes können erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verbunden sein. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind besonders zu nennen.

Im vorliegenden Fall wird jedoch im Wesentlichen auf bereits bebaute Flächen zurückgegriffen, auf denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Der Verlust von unbebauter Landschaft (Acker) ist nur gering.

Durch den weitgehenden Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO<sub>2</sub>). Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet versickert werden, sodass Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind, unter Berücksichtigung des vorgegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung und der Anbringung von Fledermauskästen, nicht zu erwarten.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden K 208 gegeben. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird jedoch Vorsorge getroffen, um unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung im Plangebiet zu vermeiden.

Geruchsbelastungen durch Tierhaltungsanlagen, die über dem für ein Dorfgebiet maßgeblichen Immissionswert von 0,15 liegen, sind insbesondere im Bereich der bestehenden Hofstelle im Norden des Plangebietes und im südwestlichen Bereich des Plangebietes gegeben. Diese höher belasteten Bereiche sind jedoch bereits im Wesentlichen bebaut. Zudem wird dieser Situation durch eine entsprechende Gliederung Rechnung getragen, welche sonstige Wohnungen oder Wohngebäude ausschließt bzw. lediglich den Bestand berücksichtigt.

Auf der für eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehenen Fläche kann der Wert dagegen größtenteils eingehalten werden. Lediglich in Randbereichen bestehen Überschreitungen bis zu einem Immissionswert von 0,17. Aufgrund der ländlichen Struktur des Ortes Andrup mit noch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieben und Tierhaltungsbetrieben auch innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Siedlungsbereiches, stehen der Stadt jedoch keine Flächen mit einer geringeren Belastung zur Verfügung.

#### **4. Abwägungsvorgang**

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Wesentlichen durch die Überplanung von Ruderalflächen, vorhandenen Baumstrukturen, aber auch von gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Flächen verursacht. Überwiegend wird mit der Planung jedoch auf bereits bislang bebaute Bereiche zurückgegriffen auf denen teilweise eine Neubebauung erfolgen soll. Die entstehenden Eingriffe können durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Damit und durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aufgrund der faunistischen Untersuchung bei Durchführung der erforderlichen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind Belastungen durch Gerüche aus Tierhaltungsanlagen zu erwarten, die im nördlichen Bereich (landwirtschaftliche Hofstelle) sowie im südwestlichen Bereich (bestehende Bebauung) den Richtwert für ein Dorfgebiet überschreiten. Diese Bereiche werden durch eine entsprechende Gliederung des geplanten Dorfgebietes, welche sonstige Wohnungen oder Wohngebäude in diesen Teilbereichen ausschließt bzw. lediglich den Bestand berücksichtigt, von einer Wohnnutzung ausgenommen.

Auf den für eine ergänzende Wohnnutzung vorgesehenen Flächen kommt es im Randbereich zu Überschreitungen des Immissionswertes bis zu einem Wert von 0,17 (17% der Jahresstunden). Aufgrund der ländlichen Struktur des Ortes Andrup ist diese geringfügige Überschreitung jedoch hinnehmbar und damit nach Auffassung der Stadt noch verträglich.

Der südliche Randbereich des Plangebietes ist zudem durch den Verkehrslärm der Kreisstraße 208 belastet. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung jedoch vermieden werden.

Da durch die Planung eine überwiegend bereits bislang bebaute Fläche innerhalb der Ortslage von Andrup einer neuen Nutzung zugeführt und die Dorfmitte durch die Förde-

rung sozialgemeinschaftlicher Effekte aufgewertet werden kann, stellt die Planung insgesamt eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung für den Ortsteil Andrup dar.

Die Änderung Nr. 31 A des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 12 (Ortsteil Andrup) „Nördlich der Alten Dorfstraße“ der Stadt Haselünne sind daher beschlossen worden.

Haselünne, den

Bürgermeister