



**Änderung 52 A des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 5 „Westlich des Kapellenweges“ (Ortsteil Bückelte)**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich

Das Gebiet der Änderung 52 A des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 5 „Westlich des Kapellenweges“ (Ortsteil Bückelte) befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung südwestlich von Haselünne im Ortsteil Bückelte. Es umfasst den östlichen Teil des Flurstückes Nr. 19 der Flur 8, Gemarkung Bückelte, mit einer Größe von ca. 1,5 ha. Im Norden bezieht es darüber hinaus das Flurstück Nr. 2/1 und Teile eines Landwirtschaftsweges mit ein. Das Gebiet wird im Osten durch die Straße „Kapellenweg“ begrenzt.

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

2. Planungsanlass und Ziele

Der Ortsteil Bückelte stellt trotz seiner Zugehörigkeit zur Stadt Haselünne eine eigene soziale Einheit dar. Die ehemalige Bauernschaft Bückelte stellt sich dabei zweigeteilt dar. Neben der ursprünglichen Ortslage mit mehreren noch aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen hat sich die jüngere, wohnbauliche Siedlungsentwicklung ca. 400 m weiter südöstlich beidseitig der Straße „Haverbecker Esch“ vollzogen. Hier wurden im Rahmen mehrerer Bebauungspläne allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die damit entwickelten Baugrundstücke sind vollständig vergeben, sodass der Stadt in der Ortschaft derzeit keine Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung stehen, die sie Bauwilligen anbieten kann.

Vor dem Hintergrund einer weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Bückelte somit nicht mehr gesichert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt daher die Ausweisung eines Wohngebietes zur Sicherung und Entwicklung des Einwohnerbestandes sowie zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum in Bückelte.

Standortwahl

Grundsätzlich wäre eine weitere Wohnbauentwicklung im Anschluss an den Siedlungsbereich „Haverbecker Esch“ sinnvoll. Hier wird eine Entwicklung jedoch durch das um-

gebende Überschwemmungsgebiet der Hase begrenzt (s.a. Punkt 3). Dies gilt auch für Flächen im nordwestlichen Anschluss an die ursprüngliche Ortslage.

Weitere Flächen im Anschluss an die ursprüngliche Ortslage sind noch wesentlich von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung geprägt.

Die Stadt hat diesbezüglich im Vorfeld der Planung zwei Flächen hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen überprüfen lassen (s. Anlage 1).

Die Fläche 1 schließt im Südwesten an die bebaute ursprüngliche Ortslage von Bückelte an. Die Fläche 2 befindet sich ca. 200 m weiter nordöstlich und ist Teil der ursprünglichen Ortslage. Sie liegt unmittelbar südwestlich des Einmündungsbereichs des „Kapellenweges“ in die Tönjesstraße (K 223) und ist mit den Gebäuden und Anlagen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut.

Die Geruchsimmissionsermittlung ergab, dass die Fläche 2 mit Gerüchen belastet ist, die größtenteils über dem für ein allgemeines Wohngebiet in der TA Luft genannten Immissionswert von 10 % (erkennbarer Geruch an bis zu 10 % der Jahresstunden) liegen. Demgegenüber ist die Fläche 1 mit 2-3 % nur gering mit Gerüchen aus der Landwirtschaft belastet (s.a. Punkt 5).

Daher wird mit der vorliegenden Planung die Fläche 1 für eine wohnbauliche Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die Fläche ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Für die geplante wohnbauliche Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Nördlich angrenzend verläuft eine Wegetrasse, an die sich ein weiteres unbebautes Grundstück anschließt. Dieses wird einmal jährlich für das örtliche Patronatsfest genutzt und in die Planung einbezogen. Die Fläche soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ festgesetzt werden und auch zukünftig für die genannte Nutzung zur Verfügung stehen.

3. Bestehende Nutzungen / Planungsvorgaben / Flächennutzungsplan

Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) ist das Plangebiet, wie auch in der Änderungsverordnung (LROP-VO 2022), welche mit Bekanntmachung vom 17.09.2022 in Kraft getreten ist, ohne besondere Darstellung.

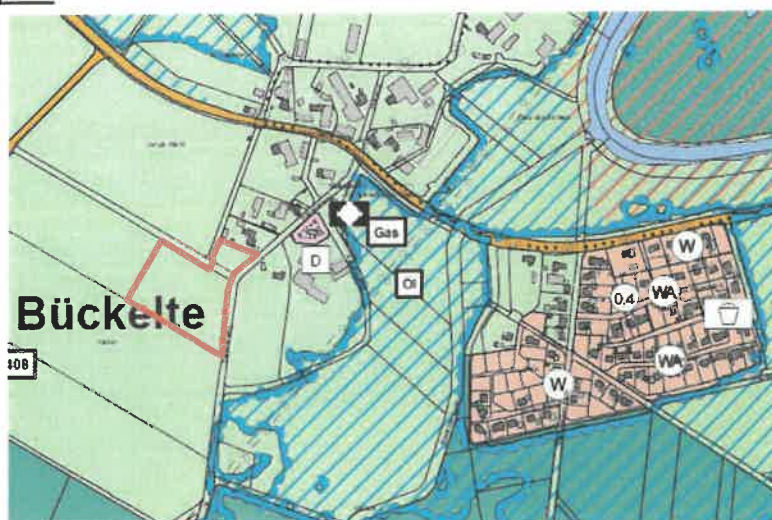
Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des Landkreises Emsland ist der südliche Teil des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft – auf Grund hohen Ertragspotenzials dargestellt.

Im Übrigen ist das Plangebiet, wie der gesamte Ortsteil Bückelte, als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Vorbehaltsgebiete haben nicht den grundsätzlichen Ausschluss entstehender Nutzungsarten zur Folge.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zum Bebauungsplan soll daher für das Plangebiet der Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche „Dorfplatz“ geändert werden (Änderung 52A des Flächennutzungsplanes).

— Plangebiet



Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist unbebaut und der südliche Bereich Teil einer sich nach Westen fortsetzenden Ackerfläche, an die sich nördlich ein Landwirtschaftsweg anschließt, welcher an seiner Südseite von einer Baumreihe begleitet wird.

Der nördliche Teil des Plangebietes stellt sich als Rasenfläche dar, welche im Westen und Süden von Gehölzen eingefasst ist.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße „Kapellenweg“ begrenzt.

Nordöstlich schließt sich die aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Hofstellen bestehende ursprüngliche Ortslage von Bückelte an.

Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

4. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der nördliche Teil des Plangebietes ist von Osten über die Straße „Kapellenweg“ erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes soll ebenfalls von Osten über diese Straße erfolgen. Der Kapellenweg hat nach Norden Anschluss an die Tönjesstraße (K 233). Ein Anschluss des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit sichergestellt.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung zeigen die Erfahrungen in der Nachbarschaft, dass aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort möglich ist. Die Stadt geht davon aus, dass das im geplanten Wohngebiet anfallende Oberflächenwasser ebenfalls problemlos auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden kann.

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

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

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Im Bereich der ursprünglichen Ortslage von Bückelte befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten. Die Stadt hat daher bereits im Vorfeld der Planung ein Geruchsgutachten auf Grundlage von Anhang 7 der TA Luft 2021 erstellen lassen, um die Geruchssituation im Hinblick auf die geplante Entwicklung eines Wohngebietes zu überprüfen. Dabei wurde neben dem vorliegenden Plangebiet auch eine weitere nordöstlich gelegene Fläche überprüft (s. Anlage 1).

Die TA Luft enthält für verschiedene Baugebietsarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Für Wohngebiete gilt nach der TA Luft ein Immissionswert (IW) von 0,10 (erkennbarer Geruch an bis zu 10 % der Jahresstunden).

Die Ermittlungen ergeben, dass die Fläche 2, aufgrund der Lage innerhalb der bebauten ursprünglichen Ortslage, mit Geruchsmissionen von 8% bis 22 % belastet ist (s. Geruchsgutachten Anlage 5).

Das vorliegende Plangebiet (Fläche 1 im Gutachten) grenzt dagegen im Südwesten außerhalb der Hauptwindrichtung an die ursprüngliche Ortslage von Bückelte an. Für das Gebiet ist dadurch eine nur geringe Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von max. 2-3 % der Jahresstunden zu erwarten (s. Geruchsgutachten Anlage 4).

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Da der Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet von 0,10 im Plangebiet deutlich unterschritten wird, steht die vorliegende Planung einer weiteren Entwicklung der Betriebe nicht entgegen.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Patronatsfest

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von einer Grünfläche eingenommen, welche einmal jährlich für das örtliche Patronatsfest „Bückelter Tönjes“ des St. Antonius Verein Bückelte e.V. als größere Festveranstaltung herangezogen wird. Solche einzelnen, selten stattfindenden Brauchtumsveranstaltungen sind als seltenes Ereignis einzustufen und von einer breiten Akzeptanz in der Bevölkerung getragen.

Verkehrslärm

Mit der Tönjesstraße (K 223) und der Straße „Bückelter Feld“ (K 237) verlaufen die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen in einer Entfernung von ca. 270 m nördlich bzw. ca. 300 m westlich des geplanten Wohngebietes. Aufgrund dieser Entfernungen sind für die geplanten Wohnnutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Eine Untersuchung von Verkehrslärm ist somit nicht erforderlich.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Gewerbliche Nutzungen, Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet diesbezüglich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu erwarten.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend Teil einer ackerbaulich genutzten Fläche. Mit Umsetzung der Planung wird die Fläche in bebaute Fläche umgewandelt.

Der nördliche Teil des Plangebietes soll als Grünfläche „Dorfplatz“ festgesetzt werden. Änderungen oder eine Beseitigung von Gehölzen sind auf der Fläche, wie auch für den Landwirtschaftsweg mit der begleitenden Baumreihe, nicht vorgesehen.

Die im Bereich des geplanten Wohngebietes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grundlage eines anerkannten Kompensationsmodells ermittelt und bewertet. Der Ausgleich soll außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen erfolgen.

Artenschutz

Ob und in welchem Umfang für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange faunistische Kartierungen, z.B. der Artengruppe der Vögel erforderlich sind, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der Naturschutzbehörde geklärt.

3. Weiteres Verfahren

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

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

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen bereits vor:

- Geruchsmissionsermittlung (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, Bericht vom 15.6.2023, Anlage 1)
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung

**Änderung 52A des Flächennutzungsplanes
und
Bebauungsplan Nr. 5 „Westlich des Kapellenweges“
(Ortsteil Bückelte)**

der Stadt Haselünne

- Geruchsimmissionsermittlung -