

# Stadt Haselünne

Landkreis Emsland



## Bebauungsplan „Eltern - Ringstraße“

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

#### 1. Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eltern-Ringstraße“ der Stadt Haselünne befindet sich östlich des Hauptortes im Ortsteil Eltern. Das Gebiet mit einer Größe von ca. 6,8 ha wird im Süden durch die Löninger Straße (B 213 / E 233) und im Südwesten durch die Straße „Stationsweg“ begrenzt. Im südlichen Bereich quert die „Ringstraße“ das Gebiet. Den östlichen Rand bildet überwiegend der Abschnitt einer hier von Norden nach Süden verlaufenden Stadtstraße.

In der Stadt Haselünne liegt im Ortsteil Eltern eine starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor. Der Stadt stehen in Eltern jedoch derzeit keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung, die sie Bauwilligen anbieten kann. Die mit den jüngsten Bebauungsplänen „Nördlich Stationsweg“ (2009) und „Südlich Stationsweg“ (2011) entwickelten ca. 36 Baugrundstücke sind vollständig vergeben und im Wesentlichen bebaut.

Zur Sicherung und Entwicklung des Einwohnerbestandes sowie zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum beabsichtigt die Stadt daher mit der vorliegenden Planung die Erweiterung des westlich gelegenen Wohngebietes „Nördlich Stationsweg“. Die für diesen Zweck zur Verfügung stehende Fläche schließt direkt östlich an dieses Wohngebiet an.

Im südlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes werden darüber hinaus Teile der ursprünglichen Ortslage von Eltern mit einbezogen. Im Bereich eines Autohauses sind Umstrukturierungen des Betriebes und bauliche Erweiterungen vorgesehen. Für das Schützenhaus wurde ein Neubau im Vorgriff auf die vorliegende Planung bereits genehmigt und ist zwischenzeitlich schon fast fertiggestellt. Diese Flächen sollen daher ebenfalls städtebaulich beordnet werden. Soweit unter Berücksichtigung der bestehenden dörflichen Struktur von Eltern mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben möglich, wird in diesem Bereich zudem eine Nachverdichtung mit zusätzlichen Wohnhäusern angestrebt.

#### 2. Verfahrensablauf

##### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte nach Bekanntmachung am 19.02.2016 im Rahmen eines Erörterungstermins am 09.03.2016 im Rathaus der Stadt. Von den Bürgern gingen im Rahmen des Erörterungstermins keine Anregungen ein.

Mit Schreiben vom August 2016 wurde jedoch von Anliegern des Wohngebietes „Nördlich Stationsweg“ die Bitte geäußert, im Plangebiet eine Spielplatzfläche auszuweisen. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 17.02.2016. 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 09.03.2016 aufgefordert.

Im Rahmen dieser Beteiligung wies der Landkreis Emsland auf die aktuelle Rechtsprechung hin, wonach eine prognostizierte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete um 5 dB (A) es erforderlich macht, dass die Gemeinde alle Möglichkeiten des aktiven und passiven Lärmschutzes auslotet und in ihrer Abwägungsbegründung detailliert darlegt, aus welchen Gründen ein „Sprung“ von mehr als 5 dB(A) städtebaulich zu rechtfertigen ist.

Entlang der B 213 wird der Lärmbelastung, soweit möglich, durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand) Rechnung getragen. Dadurch liegt die Überschreitung des Nachtwertes im geplanten Wohngebiet unter 5 dB (A). Im Bereich des geplanten Dorfgebietes ergibt sich dadurch ebenfalls nachts überwiegend eine Überschreitung des Orientierungswertes von weniger als 5 dB (A). Im Nahbereich zur B 213 wird zudem das Wohnen ausgeschlossen bzw. lediglich der Bestand berücksichtigt. Des Weiteren werden für den Nachtzeitraum Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Am Tage werden die Richtwerte der DIN 18005 im überwiegenden Plangebiet eingehalten.

Von der Unteren Straßenbehörde wurde darauf hingewiesen, dass derzeit der vierstreifige Ausbau der B 213/E 233 zwischen der A 31 (AS Meppen) und der A 1 (AS Cloppenburg) geplant ist. Der Ausbau ist im Bereich von Eltern auf neuer Trasse nördlich der Ortslage in einem Abstand von mind. 350 m vorgesehen. Aufgrund des bei einer neuen Trassenführung großen Abstandes zum Plangebiet ist nicht zu erwarten, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung im Plangebiet überschritten werden. Für den südlichen Teil des Plangebietes würde sich in dem Fall eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation ergeben.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden eine Biotoptypenkartierung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit mindestens 5 Begehungen gefordert. Aufgrund der Lage am bzw. im Siedlungsbereich und der Ausprägung des Gebietes (Acker und Siedlung) und da die im Plangebiet vorhandenen hochstämmigen Bäume erhalten werden, wurde nach Rücksprache eine einmalige Begehung zur Erfassung der betroffenen Fauna als ausreichend erachtet.

Von der Unteren Wasserbehörde wurde ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung gefordert, was im weiteren Verfahren durch die Ausweisung einer Regenwasserrückhalteanlage im Plangebiet berücksichtigt wurde.

Die Bodenschutzbehörde gab an, dass sich bis 1994 auf dem Gelände des bestehenden Autohauses eine Tankstelle befand, welche als Altlastenverdachtsfläche registriert ist. Die 1993 durchgeführten Bodensondierungen u. -analysen erfüllen nicht die Anforderungen an eine Orientierende Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Zum Verbleib der unterirdischen und oberirdischen

Tankbehälter und Leitungen liegen der Behörde nach eigener Aussage keine Erkenntnisse vor.

Die Tankbehälter und technischen Einrichtungen sind nach Aussage des Betriebsinhabers unter Aufsicht des Landkreises Emsland demontiert und fachgerecht entsorgt worden. Die Originalnachweise hierüber wurden an den Landkreis Emsland weitergeleitet.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr forderte die Einhaltung der Anbaubeschränkungen entlang der B 213. Diese werden entsprechend berücksichtigt. Für die innerhalb der Bauverbotszone geplante Errichtung der Lärmschutzanlage entlang der Bundesstraße sollen dem Geschäftsbereich Lingen detaillierte Planungen vorgelegt werden. Dem wird die Stadt zu gegebener Zeit nachkommen.

Die Landwirtschaftskammer wies darauf hin, dass die Immissionswerte für Wohn- bzw. Dorfgebiete jeweils leicht überschritten werden. Da sich das Plangebiet jedoch im Randbereich der durch landwirtschaftliche Betriebe geprägten Ortslage von Eltern befindet bzw. im südlichen Bereich Teile dieser ursprünglichen Ortslage mit einbezieht, wird für eine ergänzende Bebauung mit Wohngebäuden ein Immissionswert, der den jeweils zulässigen Wert um 0,01 bis max. 0,02 überschreitet, im vorliegenden Fall für vertretbar gehalten. Städtebaulich gleichwertige Standortalternativen mit weniger belasteten Flächen stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Die höher belasteten Bereiche sind bereits bebaut.

#### Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.07.2017 bis 07.08.2017 ausgelegt. Von den Bürgern wurden in diesem Rahmen keine Bedenken vorgetragen.

Auf Anforderung des Landkreises wurden im Bebauungsplan die Teilbereiche für eine ergänzende Wohnbebauung gekennzeichnet, in denen Übergangswerte hinsichtlich Geruchsimmissionen im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) angenommen werden sollen.

Nach Aussage der Abfallbehörde ist die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. Der im Gebiet geplante Wendepunkt wurde daher auf einen Durchmesser von 21 m vergrößert.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gab an, dass das Zu- und Abfahrverbot entlang der B 213 auch in den Einmündungsbereichen der „Ringstraße“ auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, festzusetzen ist. Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

Die Bauverbots- bzw. der Baubeschränkungszone sollten durch textliche Ausführungen ergänzt werden, die jedoch in die Begründung aufgenommen wurden, um den Satzungstext nicht zu überfrachten.

Zudem wurde der Festsetzung einer Lärmschutzwand innerhalb der 20 m Bauverbotszone seitens der Straßenbehörde nicht zugestimmt, sondern lediglich die Befreiung vom Verbot der Bebauung innerhalb der Bauverbotszone in Aussicht gestellt. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes hält die Stadt jedoch an der Festsetzung der Lärmschutzwand im Bebauungsplan fest. Sie wird zu gegebener Zeit dem Ge-

schäftsbereich Lingen detaillierte Planungen vorlegen und die genaue Ausführung mit der NLStBV abstimmen.

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

Mit der Ausweisung eines Dorf- und eines allgemeinen Wohngebietes 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 Bereich des geplanten Dorfgebietes wird jedoch auf im Wesentlichen bereits bebauete Flächen zurückgegriffen, auf denen lediglich eine Nachverdichtung ermöglicht wird.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens werden durch den weitgehenden Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und deren Ergänzung minimiert bzw. z.T. kompensiert. 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.

Durch die geplante Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet bzw. die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Die durchgeführten faunistischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, sofern Zeitfenster bei den Bauflächenvorbereitungen eingehalten werden. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden B 213 gegeben. Soweit unter Berücksichtigung der im südlichen Bereich im Wesentlichen bereits vorhandenen Bebauung möglich, werden aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) vorgesehen. Durch den in Teilbereichen vorgesehenen Ausschluss von Wohnnutzungen und die geplante Festsetzung weiterer, passiver Schallschutzmaßnahmen wird Vorsorge getroffen, um unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen im Plangebiet zu vermeiden.

Im Bereich der geplanten Lärmschutzwand sind für die außerhalb des Plangebietes gegenüberliegenden Wohngebäude Auswirkungen durch reflektierten Schall möglich. Aufgrund der geplanten hoch schallabsorbierenden Ausführung der Lärmschutzanlage ist jedoch auch für das nächstgelegene Wohngebäude mit nur geringen Erhöhungen der Verkehrsgeräusche von max. 0,1 bis 0,2 dB (A) zu rechnen. Eine solche Pegeldifferenz ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und kann, trotz der gegebenen hohen Vorbelastung, als zumutbar erachtet werden.

Die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Geruchsimmissionen durch Tierhaltungsanlagen liegen im weitaus überwiegenden Teil des geplanten Wohngebietes mit 7-10 % der Jahresstunden (IW 0,07-0,10) im unproblematischen Bereich. Geruchsbelastungen, die geringfügig über dem für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Immissionswert von 0,10 liegen (entspricht wahrnehmbaren Gerüchen an 10 % der Jahresstun-

den), bestehen lediglich im südöstlichen Bereich des geplanten Wohngebietes (IW 0,11).

Geruchsbelastungen durch Tierhaltungsanlagen, die über dem für ein Dorfgebiet maßgeblichen Immissionswert von 0,15 liegen, sind insbesondere im Bereich der bestehenden Hofstelle und im südlichen Bereich des Plangebietes gegeben. Diese höher belasteten Bereiche sind jedoch bereits im Wesentlichen bebaut (Schützenhaus, Autohaus, Wohngebäude). Auf den für eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehenen Flächen kann dieser Wert dagegen größtenteils eingehalten werden. Lediglich in Randbereichen bestehen Überschreitungen bis zu einem Immissionswert von 0,16-0,17. Aufgrund der ländlichen Struktur des Ortes Eltern 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.

Im geplanten Dorfgebiet wird der zum Teil bestehenden höheren Belastung durch eine entsprechende Gliederung des Dorfgebietes Rechnung getragen, welche sonstige Wohnungen oder Wohngebäude ausschließt bzw. lediglich den Bestand berücksichtigt.

Die Flächen im Plangebiet sind teilweise von kulturhistorisch bedeutsamen Plaggene-schböden überlagert, unter denen erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen sind. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

#### **4. Abwägungsvorgang**

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die insbesondere durch die Überplanung Grünlandflächen verursacht werden, werden durch die Anpflanzungen im Plangebiet und weitere Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen bzw. kompensiert. Damit und durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach den Ergebnissen der faunistischen Untersuchungen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan angegebenen Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitungen, nicht zu erwarten.

Das anfallende Oberflächenwasser kann im Plangebiet versickert bzw. zurückgehalten werden, sodass erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Im Plangebiet sind Belastungen durch Gerüche aus Tierhaltungsanlagen zu erwarten, die im nördlichen Bereich mit Immissionswerten von IW 0,11 den Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet und im südlichen Bereich mit IW bis zu 0,20 den Richtwert für ein Dorfgebiet überschreiten. Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle werden noch höhere Werte erreicht. Da sich das Plangebiet jedoch im Randbereich der durch landwirtschaftliche Betriebe geprägten Ortslage von Eltern befindet bzw. im südlichen Bereich Teile dieser ursprünglichen Ortslage mit einbezieht, wird für eine ergänzende Bebauung mit Wohngebäuden ein Immissionswert, der den jeweils zulässigen Wert um 0,01 bis max. 0,02 überschreitet, im vorliegenden Fall für vertretbar gehalten. Städtebaulich gleichwertige Standortalternativen mit weniger belasteten Flächen stehen der

Stadt nicht zur Verfügung. Die höher belasteten Bereiche sind bereits bebaut. Dem Schutzbedarf der vorhandenen Bebauung wird jedoch durch Einschränkungen der Bauteppiche und eine entsprechende Gliederung des Dorfgebietes, welche sonstige Wohnungen oder Wohngebäude in Teilbereichen ausschließt bzw. lediglich den Bestand berücksichtigt, Rechnung getragen.

Der südliche Teil des Plangebietes ist zudem durch den Verkehrslärm der B 213 belastet. Zur Vermeidung sind, soweit möglich, die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand sowie in Teilbereichen der Ausschluss von Wohnnutzungen und im Übrigen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die sich durch die geplante Lärmschutzwand ergebende geringfügige Pegelerhöhung um max. 0,1-0,2 dB (A) für die südlich der B 213, außerhalb des Plangebietes gelegene Wohnbebauung ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und kann auch nach der aktuellen Rechtsprechung, trotz einer entsprechend hohen Vorbelastung, als zumutbar erachtet werden.

Darüber hinaus sind – außerhalb der gewerblich bzw. öffentlich genutzten Bereiche - in geringem Umfang Immissionsbelastungen durch Lärmimmissionen (nur durch kurzzeitige Geräuschspitzen) der im Gebiet vorhandenen Nutzungen möglich. Dies wird durch entsprechende Einschränkungen der überbaubaren Bereiche und durch die bereits aus Gründen des Verkehrslärmschutzes bzw. des Schutzes vor erheblichen Geruchsmissionen vorgesehenen Maßnahmen ausreichend berücksichtigt.

Der im nördlichen Bereich kulturhistorisch bedeutsame Eschboden geht dauerhaft verloren und kann nicht kompensiert werden. Dieser Belang wird gegenüber der Schaffung von Siedlungsflächen, insbesondere für die Wohnbauentwicklung, zurückgestellt.

Das geplante Wohngebiet schließt als unmittelbare Erweiterung des westlich angrenzenden Wohngebietes an den vorhandenen Siedlungsbereich an bzw. bezieht im südlichen Bereich Teile der ursprünglichen Ortslage von Eltern mit ein. Da durch die vorliegende Planung somit ein städtebaulich sinnvolles stärkeres Zusammenwachsen der ursprünglichen Ortslage von Eltern mit dem Hauptort Haselünne erreicht werden kann, erscheint die gewählte Erweiterungsfläche im Ergebnis als sinnvolle Lösung zur Siedlungsentwicklung im Ortsteil Eltern.

Der Bebauungsplan „Eltern-Ringstraße“ der Stadt Haselünne ist daher beschlossen worden.

Haselünne, den

Bürgermeister