



Stadt Haselünne

LANDKREIS EMSLAND

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 26.2
„ERHOLUNGSGEBIET HASELÜNNE“,
2.ÄNDERUNG**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: 15.03.2018

Inhaltsverzeichnis:

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
2.	DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	4
3.	DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	5
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	5
3.2	RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
3.3	INHALT DER PLANÄNDERUNG	6
	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>7</i>
	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>7</i>
	<i>Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise</i>	<i>7</i>
	<i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>	<i>8</i>
	<i>Hinweise:</i>	<i>9</i>
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG	10
4.1	DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	10
4.2	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	10
4.3	BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	10
4.4	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	11
4.5	TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	14
4.6	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	15
4.7	BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	15
4.8	BELANGE DES VERKEHRS	15
4.9	SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE	15
5.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	15
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	15
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB.....	15
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB	15
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	15
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	16
6.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....	16

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26.2 „ERHOLUNGSGEBIET HASELÜNNE“, 2.ÄNDERUNG

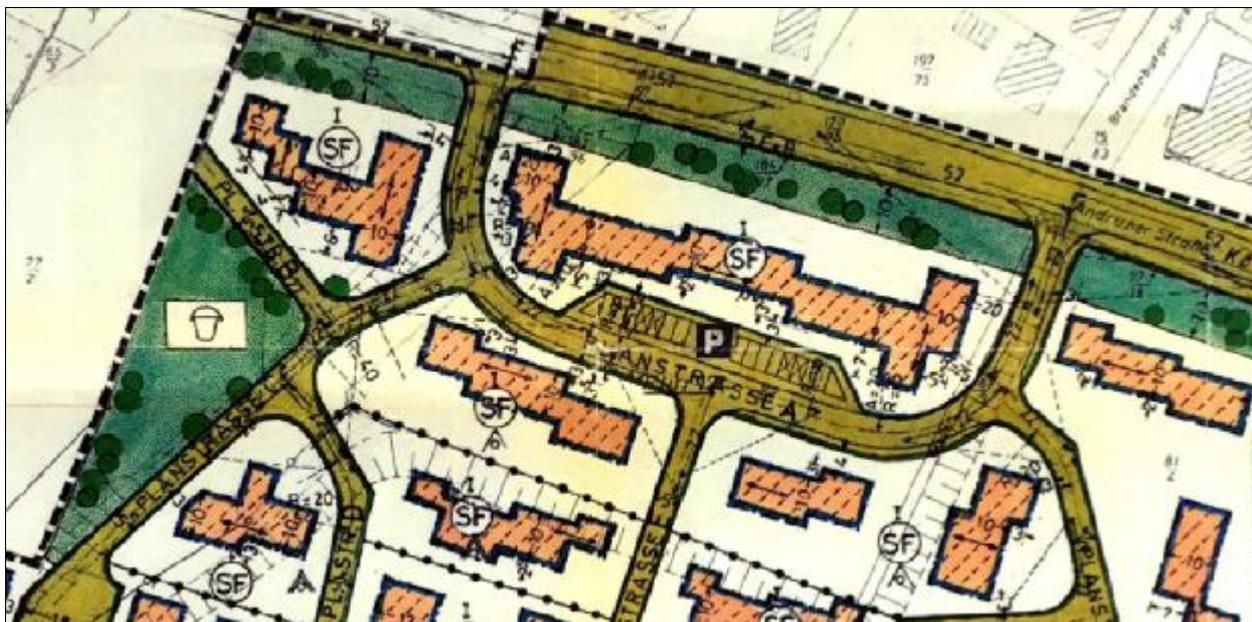
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Haselünne hat in den 1970er Jahren den Bebauungsplan „Erholungsgebiet Haselünne – Ferienhausgebiet“ aufgestellt. Das Plangebiet wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes als Sondergebiet für Erholung mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Im Zuge der 1.Änderung des Bebauungsplanes wurde Anfang der 1980er Jahre die Zulässigkeit auf Einzelhäuser beschränkt.

Da für einen Teilbereich des Ursprungsplanes (bisher unbebaute Ferienhausgrundstücke Gemarkung Haselünne, Flur 17, Flurstücke 80/2, 80/4, 80/6 und 80/7) die ursprüngliche Zielsetzung Entwicklung eines Ferienhausgebietes nicht umgesetzt werden konnte, soll dieser den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst und in Richtung Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Der bzw. die Grundstückseigentümer beabsichtigen hier die kleinteilige Bebauung für Dauerwohnungen.

Weiterhin soll ein bislang vorgesehener und festgesetzter Spielplatz als Wohngebiet überplant werden, da für diesen seit Aufstellung des Ursprungsplanes kein Bedarf bestand und er daher weder hergestellt noch als solcher genutzt wurde. Hier sollen nun Wohnbaugrundstücke entstehen. Diese Änderung führt zu dem Verlust eines ausgewiesenen Spielplatzes. Am 10. Dezember 2008 hat der niedersächsische Landtag das 35 Jahre alte Spielplatzgesetz ersatzlos aufgehoben. Der Bedarf eines Spielplatzes an dieser Stelle ist und war nicht vorhanden. Aus diesem Grund wurde an dieser Stelle auch kein Spielplatz hergerichtet, so dass aus städtebaulicher Sicht der Stadt Haselünne die Überplanung als sinnvoll erachtet wird.

Die aktuellen Festsetzungen lassen das Dauerwohnen nicht zu, so dass für die Verwirklichung die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Haselünne“ erforderlich wird.



Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht den aktuellen Genehmigungsstand (1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Haselünne“; oben) und skizziert die beabsichtigte Planung (unten).



Die derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lassen die beabsichtigte Nutzung von Dauerwohnungen sowie die geplante Wohnbebauung nicht zu, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne einer Innenverdichtung erforderlich wird. Daher soll der Bebauungsplan daher den Erfordernissen angepasst und geändert werden.

Die Stadt Haselünne kommt den Planungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne am 27.04.2017 die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“ beschlossen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Innenentwicklung dient. Mit ihm wird eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet für Erholung mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Das Baugebiet ist derzeit noch nicht bebaut. Die Flächen sind mit älteren und jungen Siedlungsgehölzen bestanden und aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung entsprechend vorbelastet. Teilweise begleiten große Eichenbäume die vorhandenen Straßen.



Quelle: NIBIS® Kartenserver (2014): Luftbilder - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen als Sondergebiet Ferienhausgebiet stehen den konkreten Absichten dort Dauerwohnungen einzurichten entgegen. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes den Anforderungen einer sinnvollen Innenverdichtung und dem konkreten Vorhaben zum Bau von Wohngebäuden angepasst werden, um zu vermeiden, dass bislang unversiegelte Bereiche im Außenbereich für eine Bebauung in Anspruch genommen werden müssen. Hiermit wird dem sich aus § 1a (2) BauGB ergebenden Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt:

	Zweckbest.	Ursprungsplan		2.Änderung	
		m ²	anteilig %	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	11.249	100%	11.249	100%
2.	Sondergebiet für Erholung - Ferienhäuser	7.305	64,9%		
	max. überbaubare Fläche	2.535			
	Grünfläche Spielplatz	1.649	14,7%		
	Straßenverkehrsfläche	2.295	20,4%	1.469	13,1%
	davon Straßenverkehrsfläche	1.767		1.469	
	Öffentliche Parkflächen	528			
	WA1 - Allgemeines Wohngebiet			6.925	61,6%
	max. überbaubare Fläche			5.353	
	max. überbaubare Fläche bei GRZ = 0,4			2.770	
	WA2 - Allgemeines Wohngebiet			2.855	25,4%
max. überbaubare Fläche			1.893		
angenommene überbaubare Fläche 10 Gebäude bei GR 40-70 m ²			700		
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche	2.535		3.470	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	4.770		6.310	
	Versiegelte Straßenverkehrsfläche (Annahme 70%)	1.607		1.028	
	Unversiegelte Straßenverkehrsfläche (Annahme 30%)	689		441	
	Gesamtversiegelung:	4.142		4.498	

3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548); Stand 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Stand 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne (Stand 09-2017) stellt für den Geltungsbereich „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ dar.



Von dieser Darstellung weichen die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans ab. Der Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Regelung sind gegeben. Durch die geplante Nutzung im Änderungsbereich wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Sie fügt sich vielmehr in die umgebende Bebauung ein und entspricht der Darstellung für die nördlich angrenzenden Bauflächen. Die Stadt wird daher den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen der 2. Änderung anpassen.

Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten

Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche weit unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Naturschutzfachlich wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.3 Inhalt der Planänderung

Die örtlichen Bauvorschriften werden ebenso wie die textlichen Festsetzungen den heutigen Anforderungen angepasst. Somit werden folgende Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA). Die überbaubaren Bereiche und die Baugrenzen werden den konkreten Erfordernissen angepasst und erweitert. Mit dieser Erweiterung wird eine bisher nicht überbaubare Fläche überplant.

Maß der baulichen Nutzung

Es bleibt bei der Festsetzung einer eingeschossigen und offenen Bauweise mit Einzelhäusern und einem Vollgeschoss. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 im WA1-Gebiet festgesetzt. Im WA2-Gebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundfläche von 40 - 70 m² je Gebäude. Damit wird im WA1-Gebiet eine ortsübliche Versiegelung zugesichert, während im WA2-Gebiet explizit eine kleinteilige Bebauung gewünscht wird und mit der niedrigen Grundfläche auch erreicht werden kann. Die Baugrenzen werden großzügig ausgewiesen, um eine bessere Ausnutzung und Gestaltung der Grundstücke zu ermöglichen.

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise

Es werden folgende **textliche Festsetzungen** aufgenommen:

1.1 Grundflächenzahl

Im WA 1 Gebiet gilt: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

Im WA 2 Gebiet beträgt die Grundfläche 40 - 70 m² je Gebäude.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

1.2.1 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf in den WA 1 und WA 2 Gebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

1.2.2 Im WA1-Gebiet gilt: Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann für maximal ein Drittel der jeweiligen Trauflänge die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden.

1.2.3 Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) im WA 1 Gebiet beträgt 9,00 m über dem Bezugspunkt.

1.2.4 Im WA 1 und WA2 Gebiet gilt: Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

1.3 Zahl der Vollgeschosse

Im WA 1 Gebiet ist ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Festsetzung 1.2.) eingehalten werden.

1.4 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.

1.5 Ausnahmen

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann in begründeten Fällen die Baugrenze um jeweils max. 1,5 m für Gebäudeteile wie Veranden, Windfänge, überdachte Passagen, Treppeneingänge im Ausmaß 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite überschritten werden.

1.6 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Haselünne-Ferienhäuser“ 1. Änderung, rechtswirksam seit dem 15.05.1982, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Begründung: Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u.a. mit diesen Festsetzungen erreicht werden. Diese Festsetzungen sichern eine einheitliche Bebauung und spiegeln die geplanten aktuellen Entwicklungs- und Planungsabsichten wieder.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden können durch die Festlegung örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Zu beachten ist dabei das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 Grundgesetz (GG) und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden aus grundsätzlicher städtebaulicher Sicht festgesetzt bzw. beibehalten:

2.1 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nicht glänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

Farbmuster:

Für die Dacheindeckung sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

<i>Farbton „Rot“</i>	<i>Farbton „Braun“</i>		<i>Farbton „Grau“</i>
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	8012 (Rotbraun)	7015 (Schiefergrau)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	8014 (Sepsiabraun)	7016 (Anthrazitgrau)
3002 (Karminrot)	8002 (Signalbraun)	8015 (Kastanienbr.)	7021 (Schwarzgrau)
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmtraun)	8016 (Mahagonibr.)	7022 (Umbragrau)
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	8017 (Schokoladenbr.)	
3005 (Weinrot)	8007 (Rehbraun)	8019 (Graubraun)	
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)	8022 (Schwarzbraun)	
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)		

Farbton "Schwarz"

9004 (Signalschwarz)
9011 (Graphitschwarz)

2.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertes Ziegelsichtmauerwerk oder in Putzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Holz und Metall bis zu maximal 1/3 der Wandflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme die der aktiven Energiegewinnung dienen.

Farbmuster für Putzbauweise:

Für die Außenwandflächen sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregeister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

<i>Farbton „Rot“</i>	<i>Farbton „Rotbraun“</i>	<i>Farbton „Hellgrau“</i>	<i>Farbton „Weiß“</i>
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perlweiß)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)	7038 (Achatgrau)	1014 (Elfenbeinweiß)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)		1015 (Hellelfenbeinw.)
3002 (Karmiroten)	8004 (Kupferbraun)		9001 (Cremeweiß)
3013 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)		9002 (Grauweiß)
	8015 (Kastan.braun)		9010 (Reinweiß)
	4002 (Rotviolett)		
<i>Farbton „Hellgelb“</i>	<i>Farbton „Anthrazit“</i>		
1017 (Safrangelb)	7012 (Basaltgrau)		
1021 (Rapsgeleb)	7015 (Schiefergrau)		
	7024 (Graphitgrau)		

2.3 Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser und das Schmutzwasser ist in die städtische Kanalisation abzuleiten. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne, diese angeordnet an der Grundstücksgrenze) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser direkt von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Mit diesen vorgenannten und in Haselünne grundsätzlich üblichen örtlichen Bauvorschriften sollen Gestaltungsmindestgrundsätze für dieses Baugebiet sichergestellt werden. Bei der Auswahl und Vielzahl der gestalterischen Mittel und Materialien soll Zurückhaltung geübt werden, da die örtliche Baustruktur mit einem ruhigen Erscheinungsbild in Verbindung gebracht wird. Wenn jedoch bei der Vielfalt der zurzeit verfügbaren Bauformen und -stoffe keine städtebaulich ungeordneten, verwirrenden Verhältnisse entstehen sollen, muss zur Ordnung und Lenkung der gestalterischen Ausdrucksmöglichkeiten entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Der Gesetzgeber hat diese Problematik erkannt und in den entsprechenden Vorschriften das rechtliche Instrumentarium geschaffen.

Damit die freie Auswahl der Dachform durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit dem Landschaftsbild führt, wurde für die Gestaltung die Dachform sowie der Dachgauben und Einschnitte entsprechend festgesetzt. Die Festlegungen zur Außenwandgestaltung sollen ebenso dazu beitragen, die Einbindung in das bestehende Baugebiet und damit auch die Einbindung umgebende Landschafts- und Ortsbild zu erleichtern. Mit diesen Festsetzungen sollen die städtebaulichen und gestalterischen Planungsabsichten der Stadt Haselünne an dieser Stelle verwirklicht werden.

Hinweise:

Die Hinweise werden entsprechend den aktuellen Vorgaben übernommen und ergänzt:

1. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
2. Eine unmittelbare verkehrliche Erschließung des Plangebietes bzw. einzelner Grundstücke zur Kreisstraße 208 ist nicht zulässig.
3. An der Einmündung der Stadtstraße (Sudetenring) in die Kreisstraße 208 ist das Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der Stadtstraße (Sudetenring) und 70 m auf der Kreisstraße 208, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 208, von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.
4. Von der Kreisstraße 208 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfällungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen)

ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.

6. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch die Altablagerung „Bramlande“ Anlagen Nr. 454 019 425 kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- und auch Brauchwassernutzung grundsätzlich abzusehen.
7. Eingriffe in den Grundwasserleiter im Rahmen von Baumaßnahmen sind, so weit wie möglich, auszuschließen oder - wenn unumgänglich - grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland durch einen Sachverständigen in der Planungs- und Ausführungsphase beratend und chemisch-analytisch zu begleiten.

4. Wesentliche Auswirkungen dieser Änderung

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung werden anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert.

4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird mit dieser Änderung Rechnung getragen, da die Nutzung zum Dauerwohnen ermöglicht sowie die Bebaubarkeit und Ausnutzung des Baugrundstückes verbessert wird. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu beschreiben.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Nach § 1 (5) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich an den Straßen „Sudetenring“ und „Pommernweg“ dar. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist 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. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können,

müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ~ 80 m) nicht überschreiten.

4.4 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Laut Umweltkarten Niedersachsen (www.umwelt.niedersachsen.de) befindet sich südlich ein für Brutvögel wertvoller Bereich, der sich in erster Linie aus dem Seegewässer und die Uferbereiche bezieht. Im Verlauf der Hase und Randbereichen befinden sich südlich des Plangebietes weiterhin Flächen, auch der Bereich Wacholderhain Haselünne, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes EL 00033 Natura 2000 – Untere Haseniederung gelegen sind. Diese geschützten Bereiche werden durch die Änderung des Bebauungsplanes, bei der es um die Änderung der Art der Nutzung sowie entsprechenden Festsetzungen geht, nicht tangiert.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Menschen

Das Umfeld des Änderungsvorhabens in diesem Wohnquartier wird durch die bestehende Wohnbebauung und Lage in einem größeren Wohngebiet nördlich und südlich der Andruper Straße (K208) geprägt. Nachteilige Auswirkungen durch die Änderungen lassen sich nicht beschreiben. Durch die Änderung der Nutzungsart von „Sondergebiet für Erholung“ in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entstehen keine Nachteile oder Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen.

Altlasten: Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Bestandsaufnahme zufolge prägen alte, vor allem entlang der K208, des Pommernweges und an der westlichen Plangebietsgrenze stehende Eichenbäume (*Quercus robur*) zusammen mit dem Jungaufwuchs von Laubgehölzen das Plangebiet. Eine Vorbelastung durch die Nutzung von Anwohnern und Besuchern ist nicht auszuschließen.



Linkes Foto: Blick in den ausgebauten Pommernring mit den Eichenbäumen; Rechts: Blickrichtung Südosten in den Sudetenring mit den Junggehölzen



Linkes Foto: Blickrichtung vom Sudetenring Richtung K208 in den Junggehölzaufwuchs; Rechts: Blick in das westliche Teilplanungsgebiet mit offenen Flächen und Jungaufwuchs

Die Baumbestände entlang der K208 befinden sich in einem Bereich, der von der Änderung nicht betroffen ist und weiterhin als öffentliche Grünfläche mit Baum-/Strauchbepflanzung erhalten bleibt. Die an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befindlichen Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich ist aus Sicht von Natur und Landschaft wenig anthropogen überformt, jedoch innerhalb eines städtisch durch die Wohnbebauungen und die Straßen geprägten Bereiches und daher von mittlerem Wert.

Durch die Änderung der festgesetzten Spielplatzfläche in ein Wohngrundstück entsteht eine relativ geringfügige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts: Der Spielplatz umfasst etwa 1.680 m². Der Boden ist bislang weitgehend unversiegelt. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans können bei der festgesetzten GRZ von 0,4 im „neuen“ WA maximal 40 % versiegelt werden. Das ergibt eine versiegelte Fläche von 642 m². Auf dem Grundstück gibt es relativ große Eichenbäume sowie unbewachsene Bereiche und junge Laubgehölze. Für die geplante Nutzung muss der Baumbestand entfernt werden. Vor dem Hintergrund, dass durch die 2. Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung erreicht wird, hält die Stadt Haselünne die oben aufgeführten relativ geringen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für vertretbar. Die Nutzung einer Freifläche innerhalb des Siedlungsbereiches für die Errichtung von Wohnhäusern dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Aufgrund des derzeitigen Bestandes und der Zulässigkeit von Eingriffen aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können.

Mit Umsetzung dieser Planungsänderung werden insbesondere mit Jung- und Altgehölzen bestandene als Spielplatz festgesetzte Flächen in Wohngebietsflächen umgewandelt. Die linienhaften Gehölze entlang der westlichen Grenze und der K208 bleiben erhalten, so dass weiterhin eine Biotopverbindung und potenzielle Flugkorridore erhalten bleiben.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen jedoch nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da die Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung als nicht erheblich eingestuft werden können.

Betrachtungen aus Sicht des Artenschutzes:

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei seiner Ausführung entweder nicht gegen Artenschutzrecht verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV a und b der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant. Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum.

Einzelne Eichen erreichen einen für die Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte ausreichenden Stammdurchmesser. Sie sind daher als potenzielle Quartierstandorte vor allem für Fledermausarten geeignet. Wegen der überschaubaren Anzahl geeigneter Bäume und der Kleinräumigkeit der Flächen wird sich die Bestandsdichte in Grenzen halten. Ausgleichend sollten noch vor der Beseitigung von Bäumen mindestens vier Spaltquartierkästen an der Außenfassade vorhandener Gebäude oder an in den Randbereichen verbleibenden Bäumen angebracht werden. Im Plangebiet können diverse wald- und gebäudeaffinen Brutvogelarten vorkommen, die weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Waldarten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung der Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung und der Kleinräumigkeit eher nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich ergeben sich keine Hindernisse bei der Bebauungsplanänderung, wenn

- vier Spaltquartierkästen an der Außenfassade vorhandener Gebäude oder an in den Randbereichen verbleibenden Bäumen angebracht werden und
- die Rodung des Gehölzbestandes im Zeitraum Oktober – Februar durchgeführt wird.

Boden

Aufgrund des Bestandes ergibt sich ein entsprechender Versiegelungsgrad, so dass die Bodenfunktionen in Teilbereichen nicht mehr erfüllt werden können. Durch die Planung ergeben sich aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades nur relativ geringe Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Weiterhin kann es während Bauphasen zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser Planung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Fläche

Durch diese Änderungsplanung erhöht sich die versiegelbare Baugebietsfläche von ursprünglich 2.535 m² auf nunmehr 2.643 m². Allerdings sinkt die tatsächliche maximale Versiegelungsfläche aufgrund der Herausnahme einer Straßenfläche und die Änderung der Versiegelungsgrade von ursprünglich 4.142 m² auf nunmehr noch 3.672 m².

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch die bestehende Versiegelung durch die vorhandenen Straßen sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeit schon zulässige Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der nunmehr zusätzlich möglichen Versiegelungen ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als marginale Auswirkung zu beurteilen.

Klima / Luft

Durch die Planänderung ergeben sich im Vergleich zur derzeit schon zulässigen Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Durch den Erhalt der umgebenden Bäume

kann die durchströmende Luft weiterhin gefiltert werden. Der Luftaustausch im Plangebiet wird nicht eingeschränkt.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von Wohnhäusern und Straßen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Lage anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von mittlerer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besonders wertvolle Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit in Teilen überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen und umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung können ausgeschlossen werden, da die abschirmende Anpflanzung an der West- und Nordseite erhalten bleibt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches und der schon bestehenden Vorbelastung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine übermäßige Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend befinden sich Straßen, die der Erschließung des Wohngebietes dienen. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz: Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung, bis 2020 die Energieproduktivität um 20 % zu steigern und die CO₂-Emissionen um mindestens 20 % gegenüber dem heutigen Niveau zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird. Im Sinne des Klimaschutzes wird den zukünftigen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnittelanlagen) sowie eine energetisch effiziente Bauweise empfohlen.

Für den Klimaschutz gelten für die Gebäudesanierung und den Gebäudeneubau die in Niedersachsen gültigen landes- und bundesrechtlichen Vorschriften. Unversiegelte Freiflächen wirken sich positiv auf das innerörtliche Klima aus. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM₁₀) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) sind ausweislich des LÜN-Jahresberichtes 2016 für das Emsland eher nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der derzeit gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion und Nutzung des Gebietes nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

4.7 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da landwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden. Ebenso sind die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da es sich um einen baurechtlich vollständig erschlossenen Bereich handelt und durch diese Änderung des Bebauungsplans die forstwirtschaftlichen Belange nicht tangiert werden.

4.8 Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet ist durch die Straße „Sudetenring“ und „Pommernweg“ erschlossen und an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Bebauungsplanänderung ist aufgrund der schon bestehenden Situation nicht zu erwarten. Parkplätze und Stellplätze werden auf den Grundstücken vorgehalten.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

Hinweis Schießanlage der WTD 91: 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. Diese Schießen finden 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.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 27.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2.Änderung, beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 07.12.2017 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2.Änderung, beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2.Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom 12.01.2018 bis einschließlich 12.02.2018 gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2.Änderung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Haselünne vom 27.12.2017 beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Stadt Haselünne als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht der Stadt Haselünne, das nicht mehr realisierbare Sondergebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln und hier ein kleines Wohnquartier an der Andruper Straße sowie entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Ebenso wird durch diesen Bebauungsplan das Funktionieren des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Bzgl. Natur und Landschaft sind keine Risiken zu erkennen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Straßen gesichert. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den 15.03.2018



Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16
e-mail: Thomas.Honnigfort@honnigfort.de

Im Auftrag:

gez. Thomas Honnigfort

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Haselünne vom 15.03.2018 gemäß § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Haselünne, den 19.03.2018

gez. Schräer

L.S.

Werner Schräer
(Bürgermeister)



Stadt Haselünne

LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26.2 „ERHOLUNGSGEBIET HASELÜNNE“, 2.ÄNDERUNG

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: 15.03.2018

Inhaltsverzeichnis:

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
2.	DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	4
3.	DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	5
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	5
3.2	RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
3.3	INHALT DER PLANÄNDERUNG	6
	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>7</i>
	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>7</i>
	<i>Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise</i>	<i>7</i>
	<i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>	<i>8</i>
	<i>Hinweise:</i>	<i>9</i>
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG	10
4.1	DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	10
4.2	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	10
4.3	BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	10
4.4	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	11
4.5	TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	14
4.6	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	15
4.7	BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	15
4.8	BELANGE DES VERKEHRS	15
4.9	SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE	15
5.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	15
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	15
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB.....	15
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB	15
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	15
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	16
6.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....	16

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26.2 „ERHOLUNGSGEBIET HASELÜNNE“, 2.ÄNDERUNG

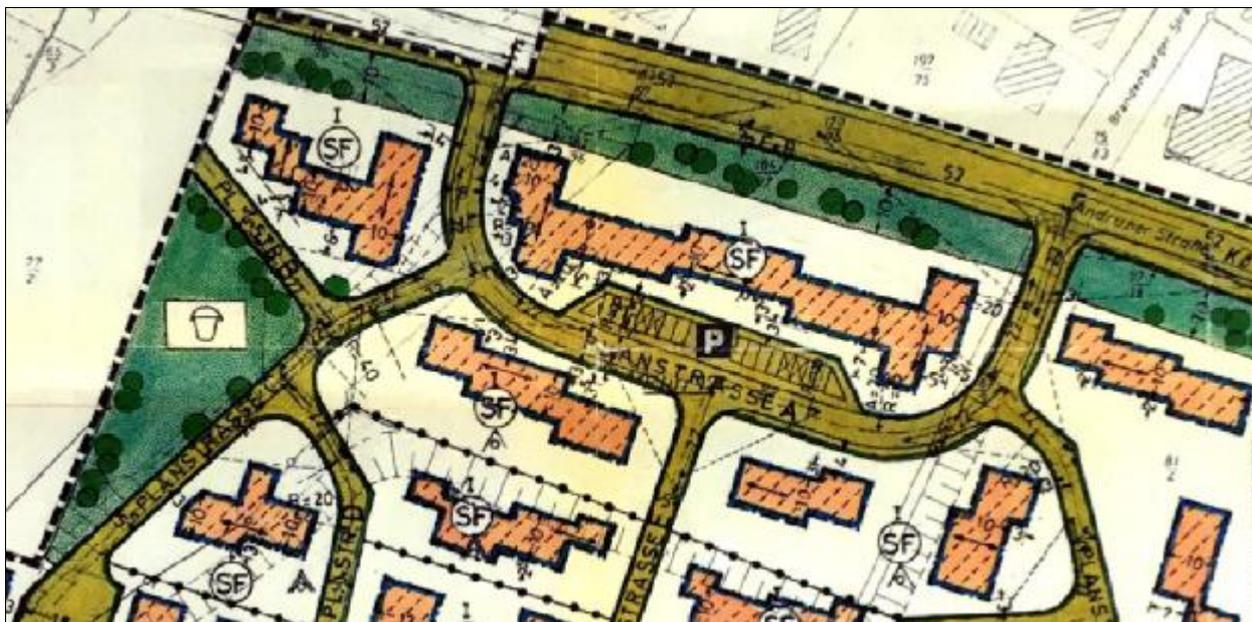
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Haselünne hat in den 1970er Jahren den Bebauungsplan „Erholungsgebiet Haselünne – Ferienhausgebiet“ aufgestellt. Das Plangebiet wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes als Sondergebiet für Erholung mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Im Zuge der 1.Änderung des Bebauungsplanes wurde Anfang der 1980er Jahre die Zulässigkeit auf Einzelhäuser beschränkt.

Da für einen Teilbereich des Ursprungsplanes (bisher unbebaute Ferienhausgrundstücke Gemarkung Haselünne, Flur 17, Flurstücke 80/2, 80/4, 80/6 und 80/7) die ursprüngliche Zielsetzung Entwicklung eines Ferienhausgebietes nicht umgesetzt werden konnte, soll dieser den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst und in Richtung Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Der bzw. die Grundstückseigentümer beabsichtigen hier die kleinteilige Bebauung für Dauerwohnungen.

Weiterhin soll ein bislang vorgesehener und festgesetzter Spielplatz als Wohngebiet überplant werden, da für diesen seit Aufstellung des Ursprungsplanes kein Bedarf bestand und er daher weder hergestellt noch als solcher genutzt wurde. Hier sollen nun Wohnbaugrundstücke entstehen. Diese Änderung führt zu dem Verlust eines ausgewiesenen Spielplatzes. Am 10. Dezember 2008 hat der niedersächsische Landtag das 35 Jahre alte Spielplatzgesetz ersatzlos aufgehoben. Der Bedarf eines Spielplatzes an dieser Stelle ist und war nicht vorhanden. Aus diesem Grund wurde an dieser Stelle auch kein Spielplatz hergerichtet, so dass aus städtebaulicher Sicht der Stadt Haselünne die Überplanung als sinnvoll erachtet wird.

Die aktuellen Festsetzungen lassen das Dauerwohnen nicht zu, so dass für die Verwirklichung die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Haselünne“ erforderlich wird.



Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht den aktuellen Genehmigungsstand (1. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Haselünne“; oben) und skizziert die beabsichtigte Planung (unten).



Die derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lassen die beabsichtigte Nutzung von Dauerwohnungen sowie die geplante Wohnbebauung nicht zu, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne einer Innenverdichtung erforderlich wird. Daher soll der Bebauungsplan daher den Erfordernissen angepasst und geändert werden.

Die Stadt Haselünne kommt den Planungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne am 27.04.2017 die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“ beschlossen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Innenentwicklung dient. Mit ihm wird eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet für Erholung mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Das Baugebiet ist derzeit noch nicht bebaut. Die Flächen sind mit älteren und jungen Siedlungsgehölzen bestanden und aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung entsprechend vorbelastet. Teilweise begleiten große Eichenbäume die vorhandenen Straßen.



Quelle: NIBIS® Kartenserver (2014): Luftbilder - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen als Sondergebiet Ferienhausgebiet stehen den konkreten Absichten dort Dauerwohnungen einzurichten entgegen. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes den Anforderungen einer sinnvollen Innenverdichtung und dem konkreten Vorhaben zum Bau von Wohngebäuden angepasst werden, um zu vermeiden, dass bislang unversiegelte Bereiche im Außenbereich für eine Bebauung in Anspruch genommen werden müssen. Hiermit wird dem sich aus § 1a (2) BauGB ergebenden Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt:

	Zweckbest.	Ursprungsplan		2.Änderung	
		m ²	anteilig %	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	11.249	100%	11.249	100%
2.	Sondergebiet für Erholung - Ferienhäuser	7.305	64,9%		
	max. überbaubare Fläche	2.535			
	Grünfläche Spielplatz	1.649	14,7%		
	Straßenverkehrsfläche	2.295	20,4%	1.469	13,1%
	davon Straßenverkehrsfläche	1.767		1.469	
	Öffentliche Parkflächen	528			
	WA1 - Allgemeines Wohngebiet			6.925	61,6%
	max. überbaubare Fläche			5.353	
	max. überbaubare Fläche bei GRZ = 0,4			2.770	
	WA2 - Allgemeines Wohngebiet			2.855	25,4%
max. überbaubare Fläche			1.893		
angenommene überbaubare Fläche 10 Gebäude bei GR 40-70 m ²			700		
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche	2.535		3.470	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	4.770		6.310	
	Versiegelte Straßenverkehrsfläche (Annahme 70%)	1.607		1.028	
	Unversiegelte Straßenverkehrsfläche (Annahme 30%)	689		441	
	Gesamtversiegelung:	4.142		4.498	

3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548); Stand 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Stand 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne (Stand 09-2017) stellt für den Geltungsbereich „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ dar.



Von dieser Darstellung weichen die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans ab. Der Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Regelung sind gegeben. Durch die geplante Nutzung im Änderungsbereich wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Sie fügt sich vielmehr in die umgebende Bebauung ein und entspricht der Darstellung für die nördlich angrenzenden Bauflächen. Die Stadt wird daher den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen der 2. Änderung anpassen.

Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten

Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche weit unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Naturschutzfachlich wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.3 Inhalt der Planänderung

Die örtlichen Bauvorschriften werden ebenso wie die textlichen Festsetzungen den heutigen Anforderungen angepasst. Somit werden folgende Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA). Die überbaubaren Bereiche und die Baugrenzen werden den konkreten Erfordernissen angepasst und erweitert. Mit dieser Erweiterung wird eine bisher nicht überbaubare Fläche überplant.

Maß der baulichen Nutzung

Es bleibt bei der Festsetzung einer eingeschossigen und offenen Bauweise mit Einzelhäusern und einem Vollgeschoss. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 im WA1-Gebiet festgesetzt. Im WA2-Gebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundfläche von 40 - 70 m² je Gebäude. Damit wird im WA1-Gebiet eine ortsübliche Versiegelung zugesichert, während im WA2-Gebiet explizit eine kleinteilige Bebauung gewünscht wird und mit der niedrigen Grundfläche auch erreicht werden kann. Die Baugrenzen werden großzügig ausgewiesen, um eine bessere Ausnutzung und Gestaltung der Grundstücke zu ermöglichen.

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise

Es werden folgende **textliche Festsetzungen** aufgenommen:

1.1 Grundflächenzahl

Im WA 1 Gebiet gilt: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

Im WA 2 Gebiet beträgt die Grundfläche 40 - 70 m² je Gebäude.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

1.2.1 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf in den WA 1 und WA 2 Gebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

1.2.2 Im WA1-Gebiet gilt: Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann für maximal ein Drittel der jeweiligen Trauflänge die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden.

1.2.3 Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) im WA 1 Gebiet beträgt 9,00 m über dem Bezugspunkt.

1.2.4 Im WA 1 und WA2 Gebiet gilt: Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

1.3 Zahl der Vollgeschosse

Im WA 1 Gebiet ist ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Festsetzung 1.2.) eingehalten werden.

1.4 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.

1.5 Ausnahmen

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann in begründeten Fällen die Baugrenze um jeweils max. 1,5 m für Gebäudeteile wie Veranden, Windfänge, überdachte Passagen, Treppeneingänge im Ausmaß 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite überschritten werden.

1.6 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erholungsgebiet Haselünne-Ferienhäuser“ 1. Änderung, rechtswirksam seit dem 15.05.1982, in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Begründung: Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u.a. mit diesen Festsetzungen erreicht werden. Diese Festsetzungen sichern eine einheitliche Bebauung und spiegeln die geplanten aktuellen Entwicklungs- und Planungsabsichten wieder.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden können durch die Festlegung örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Zu beachten ist dabei das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 Grundgesetz (GG) und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden aus grundsätzlicher städtebaulicher Sicht festgesetzt bzw. beibehalten:

2.1 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nicht glänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

Farbmuster:

Für die Dacheindeckung sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

<i>Farbton „Rot“</i>	<i>Farbton „Braun“</i>		<i>Farbton „Grau“</i>
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	8012 (Rotbraun)	7015 (Schiefergrau)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	8014 (Sepiabraun)	7016 (Anthrazitgrau)
3002 (Karminrot)	8002 (Signalbraun)	8015 (Kastanienbr.)	7021 (Schwarzgrau)
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	8016 (Mahagonibr.)	7022 (Umbragrau)
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	8017 (Schokoladenbr.)	
3005 (Weinrot)	8007 (Rehbraun)	8019 (Graubraun)	
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)	8022 (Schwarzbraun)	
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)		

Farbton "Schwarz"

9004 (Signalschwarz)
9011 (Graphitschwarz)

2.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertes Ziegelsichtmauerwerk oder in Putzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Holz und Metall bis zu maximal 1/3 der Wandflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme die der aktiven Energiegewinnung dienen.

Farbmuster für Putzbauweise:

Für die Außenwandflächen sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregeister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

<i>Farbton „Rot“</i>	<i>Farbton „Rotbraun“</i>	<i>Farbton „Hellgrau“</i>	<i>Farbton „Weiß“</i>
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perlweiß)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)	7038 (Achatgrau)	1014 (Elfenbeinweiß)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)		1015 (Hellelfenbeinw.)
3002 (Karmiroten)	8004 (Kupferbraun)		9001 (Cremeweiß)
3013 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)		9002 (Grauweiß)
	8015 (Kastan.braun)		9010 (Reinweiß)
	4002 (Rotviolett)		
<i>Farbton „Hellgelb“</i>	<i>Farbton „Anthrazit“</i>		
1017 (Safrangelb)	7012 (Basaltgrau)		
1021 (Rapsgelb)	7015 (Schiefergrau)		
	7024 (Graphitgrau)		

2.3 Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser und das Schmutzwasser ist in die städtische Kanalisation abzuleiten. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne, diese angeordnet an der Grundstücksgrenze) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser direkt von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Mit diesen vorgenannten und in Haselünne grundsätzlich üblichen örtlichen Bauvorschriften sollen Gestaltungsmindestgrundsätze für dieses Baugebiet sichergestellt werden. Bei der Auswahl und Vielzahl der gestalterischen Mittel und Materialien soll Zurückhaltung geübt werden, da die örtliche Baustruktur mit einem ruhigen Erscheinungsbild in Verbindung gebracht wird. Wenn jedoch bei der Vielfalt der zurzeit verfügbaren Bauformen und -stoffe keine städtebaulich ungeordneten, verwirrenden Verhältnisse entstehen sollen, muss zur Ordnung und Lenkung der gestalterischen Ausdrucksmöglichkeiten entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Der Gesetzgeber hat diese Problematik erkannt und in den entsprechenden Vorschriften das rechtliche Instrumentarium geschaffen.

Damit die freie Auswahl der Dachform durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit dem Landschaftsbild führt, wurde für die Gestaltung die Dachform sowie der Dachgauben und Einschnitte entsprechend festgesetzt. Die Festlegungen zur Außenwandgestaltung sollen ebenso dazu beitragen, die Einbindung in das bestehende Baugebiet und damit auch die Einbindung umgebende Landschafts- und Ortsbild zu erleichtern. Mit diesen Festsetzungen sollen die städtebaulichen und gestalterischen Planungsabsichten der Stadt Haselünne an dieser Stelle verwirklicht werden.

Hinweise:

Die Hinweise werden entsprechend den aktuellen Vorgaben übernommen und ergänzt:

1. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
2. Eine unmittelbare verkehrliche Erschließung des Plangebietes bzw. einzelner Grundstücke zur Kreisstraße 208 ist nicht zulässig.
3. An der Einmündung der Stadtstraße (Sudetenring) in die Kreisstraße 208 ist das Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der Stadtstraße (Sudetenring) und 70 m auf der Kreisstraße 208, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 208, von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.
4. Von der Kreisstraße 208 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
5. Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfällungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen)

ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.

6. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch die Altablagerung „Bramlande“ Anlagen Nr. 454 019 425 kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- und auch Brauchwassernutzung grundsätzlich abzusehen.
7. Eingriffe in den Grundwasserleiter im Rahmen von Baumaßnahmen sind, so weit wie möglich, auszuschließen oder - wenn unumgänglich - grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland durch einen Sachverständigen in der Planungs- und Ausführungsphase beratend und chemisch-analytisch zu begleiten.

4. Wesentliche Auswirkungen dieser Änderung

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung werden anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert.

4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird mit dieser Änderung Rechnung getragen, da die Nutzung zum Dauerwohnen ermöglicht sowie die Bebaubarkeit und Ausnutzung des Baugrundstückes verbessert wird. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu beschreiben.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Nach § 1 (5) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich an den Straßen „Sudetenring“ und „Pommernweg“ dar. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist 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. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können,

müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ~ 80 m) nicht überschreiten.

4.4 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Laut Umweltkarten Niedersachsen (www.umwelt.niedersachsen.de) befindet sich südlich ein für Brutvögel wertvoller Bereich, der sich in erster Linie aus dem Seegewässer und die Uferbereiche bezieht. Im Verlauf der Hase und Randbereichen befinden sich südlich des Plangebietes weiterhin Flächen, auch der Bereich Wacholderhain Haselünne, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes EL 00033 Natura 2000 – Untere Haseniederung gelegen sind. Diese geschützten Bereiche werden durch die Änderung des Bebauungsplanes, bei der es um die Änderung der Art der Nutzung sowie entsprechenden Festsetzungen geht, nicht tangiert.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Menschen

Das Umfeld des Änderungsvorhabens in diesem Wohnquartier wird durch die bestehende Wohnbebauung und Lage in einem größeren Wohngebiet nördlich und südlich der Andruper Straße (K208) geprägt. Nachteilige Auswirkungen durch die Änderungen lassen sich nicht beschreiben. Durch die Änderung der Nutzungsart von „Sondergebiet für Erholung“ in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entstehen keine Nachteile oder Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen.

Altlasten: Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Bestandsaufnahme zufolge prägen alte, vor allem entlang der K208, des Pommernweges und an der westlichen Plangebietsgrenze stehende Eichenbäume (*Quercus robur*) zusammen mit dem Jungaufwuchs von Laubgehölzen das Plangebiet. Eine Vorbelastung durch die Nutzung von Anwohnern und Besuchern ist nicht auszuschließen.



Linkes Foto: Blick in den ausgebauten Pommernring mit den Eichenbäumen; Rechts: Blickrichtung Südosten in den Sudetenring mit den Junggehölzen



Linkes Foto: Blickrichtung vom Sudetenring Richtung K208 in den Junggehölzaufwuchs; Rechts: Blick in das westliche Teilplanungsgebiet mit offenen Flächen und Jungaufwuchs

Die Baumbestände entlang der K208 befinden sich in einem Bereich, der von der Änderung nicht betroffen ist und weiterhin als öffentliche Grünfläche mit Baum-/Strauchbepflanzung erhalten bleibt. Die an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befindlichen Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich ist aus Sicht von Natur und Landschaft wenig anthropogen überformt, jedoch innerhalb eines städtisch durch die Wohnbebauungen und die Straßen geprägten Bereiches und daher von mittlerem Wert.

Durch die Änderung der festgesetzten Spielplatzfläche in ein Wohngrundstück entsteht eine relativ geringfügige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts: Der Spielplatz umfasst etwa 1.680 m². Der Boden ist bislang weitgehend unversiegelt. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans können bei der festgesetzten GRZ von 0,4 im „neuen“ WA maximal 40 % versiegelt werden. Das ergibt eine versiegelte Fläche von 642 m². Auf dem Grundstück gibt es relativ große Eichenbäume sowie unbewachsene Bereiche und junge Laubgehölze. Für die geplante Nutzung muss der Baumbestand entfernt werden. Vor dem Hintergrund, dass durch die 2. Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung erreicht wird, hält die Stadt Haselünne die oben aufgeführten relativ geringen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für vertretbar. Die Nutzung einer Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs für die Errichtung von Wohnhäusern dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Aufgrund des derzeitigen Bestandes und der Zulässigkeit von Eingriffen aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können.

Mit Umsetzung dieser Planungsänderung werden insbesondere mit Jung- und Altgehölzen bestandene als Spielplatz festgesetzte Flächen in Wohngebietsflächen umgewandelt. Die linienhaften Gehölze entlang der westlichen Grenze und der K208 bleiben erhalten, so dass weiterhin eine Biotopverbindung und potenzielle Flugkorridore erhalten bleiben.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen jedoch nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da die Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung als nicht erheblich eingestuft werden können.

Betrachtungen aus Sicht des Artenschutzes:

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei seiner Ausführung entweder nicht gegen Artenschutzrecht verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV a und b der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant. Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum.

Einzelne Eichen erreichen einen für die Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte ausreichenden Stammdurchmesser. Sie sind daher als potenzielle Quartierstandorte vor allem für Fledermausarten geeignet. Wegen der überschaubaren Anzahl geeigneter Bäume und der Kleinräumigkeit der Flächen wird sich die Bestandsdichte in Grenzen halten. Ausgleichend sollten noch vor der Beseitigung von Bäumen mindestens vier Spaltquartierkästen an der Außenfassade vorhandener Gebäude oder an in den Randbereichen verbleibenden Bäumen angebracht werden. Im Plangebiet können diverse wald- und gebäudeaffinen Brutvogelarten vorkommen, die weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Waldarten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung der Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung und der Kleinräumigkeit eher nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich ergeben sich keine Hindernisse bei der Bebauungsplanänderung, wenn

- vier Spaltquartierkästen an der Außenfassade vorhandener Gebäude oder an in den Randbereichen verbleibenden Bäumen angebracht werden und
- die Rodung des Gehölzbestandes im Zeitraum Oktober – Februar durchgeführt wird.

Boden

Aufgrund des Bestandes ergibt sich ein entsprechender Versiegelungsgrad, so dass die Bodenfunktionen in Teilbereichen nicht mehr erfüllt werden können. Durch die Planung ergeben sich aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades nur relativ geringe Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Weiterhin kann es während Bauphasen zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser Planung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Fläche

Durch diese Änderungsplanung erhöht sich die versiegelbare Baugebietsfläche von ursprünglich 2.535 m² auf nunmehr 2.643 m². Allerdings sinkt die tatsächliche maximale Versiegelungsfläche aufgrund der Herausnahme einer Straßenfläche und die Änderung der Versiegelungsgrade von ursprünglich 4.142 m² auf nunmehr noch 3.672 m².

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch die bestehende Versiegelung durch die vorhandenen Straßen sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeit schon zulässige Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der nunmehr zusätzlich möglichen Versiegelungen ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als marginale Auswirkung zu beurteilen.

Klima / Luft

Durch die Planänderung ergeben sich im Vergleich zur derzeit schon zulässigen Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Durch den Erhalt der umgebenden Bäume

kann die durchströmende Luft weiterhin gefiltert werden. Der Luftaustausch im Plangebiet wird nicht eingeschränkt.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von Wohnhäusern und Straßen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Lage anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von mittlerer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besonders wertvolle Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit in Teilen überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen und umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung können ausgeschlossen werden, da die abschirmende Anpflanzung an der West- und Nordseite erhalten bleibt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches und der schon bestehenden Vorbelastung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine übermäßige Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend befinden sich Straßen, die der Erschließung des Wohngebietes dienen. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz: Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung, bis 2020 die Energieproduktivität um 20 % zu steigern und die CO₂-Emissionen um mindestens 20 % gegenüber dem heutigen Niveau zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird. Im Sinne des Klimaschutzes wird den zukünftigen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnittelanlagen) sowie eine energetisch effiziente Bauweise empfohlen.

Für den Klimaschutz gelten für die Gebäudesanierung und den Gebäudeneubau die in Niedersachsen gültigen landes- und bundesrechtlichen Vorschriften. Unversiegelte Freiflächen wirken sich positiv auf das innerörtliche Klima aus. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM₁₀) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) sind ausweislich des LÜN-Jahresberichtes 2016 für das Emsland eher nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der derzeit gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion und Nutzung des Gebietes nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

4.7 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da landwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden. Ebenso sind die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da es sich um einen baurechtlich vollständig erschlossenen Bereich handelt und durch diese Änderung des Bebauungsplans die forstwirtschaftlichen Belange nicht tangiert werden.

4.8 Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet ist durch die Straße „Sudetenring“ und „Pommernweg“ erschlossen und an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Bebauungsplanänderung ist aufgrund der schon bestehenden Situation nicht zu erwarten. Parkplätze und Stellplätze werden auf den Grundstücken vorgehalten.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

Hinweis Schießanlage der WTD 91: 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. Diese Schießen finden 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.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 27.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2.Änderung, beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 07.12.2017 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2.Änderung, beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2.Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom 12.01.2018 bis einschließlich 12.02.2018 gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2.Änderung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Haselünne vom 27.12.2017 beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Stadt Haselünne als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht der Stadt Haselünne, das nicht mehr realisierbare Sondergebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln und hier ein kleines Wohnquartier an der Andruper Straße sowie entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Ebenso wird durch diesen Bebauungsplan das Funktionieren des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Bzgl. Natur und Landschaft sind keine Risiken zu erkennen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Straßen gesichert. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den 15.03.2018



Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16
e-mail: Thomas.Honnigfort@honnigfort.de

Im Auftrag:

gez. Thomas Honnigfort

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Haselünne vom 15.03.2018 gemäß § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Haselünne, den 19.03.2018

gez. Schräer

L.S.

Werner Schräer
(Bürgermeister)