



Stadt Haselünne

LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „VINZENZSTRASSE II“

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	4
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	4
3.2	RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
	<i>Rechtsgrundlagen.....</i>	<i>4</i>
	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	<i>5</i>
	<i>Bebauungsplan der „Innenentwicklung“</i>	<i>5</i>
	<i>Regionales Raumordnungsprogramm.....</i>	<i>5</i>
	<i>Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.....</i>	<i>6</i>
3.3	INHALT DER PLANUNG.....	6
	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>6</i>
	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>6</i>
	<i>Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise</i>	<i>6</i>
	<i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>	<i>7</i>
	<i>Hinweise:</i>	<i>8</i>
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG	8
5.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	12
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	12
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB.....	12
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB	12
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	12
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	13
6.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....	13

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „VINZENZSTRASSE II“

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Auf dem Grundstück Gemarkung Haselünne, Flur 12, Flurstück 84/10 zur Größe von 2.152 qm ist der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je sechs Wohneinheiten vorgesehen. Da das Grundstück planungsrechtlich derzeit nach § 34 BauGB beurteilt wird und sich das Vorhaben nicht gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Ein Investor plant den Bau zweier Mehrfamilienhäuser in zentraler Lage im Stadtkern von Haselünne. Hier sollen insgesamt 12 Wohneinheiten entstehen und dem Wohnungsmarkt in Haselünne zur Verfügung gestellt werden.



Planskizze Lageplan des Vorhabens

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines rundherum bebauten Bereiches südlich des Kindergartens St. Vincentius und östlich der angrenzenden „Vinzenzstraße“. (NIBIS® Kartenserver (2014), Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover)



Im Zuge dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen, um den Bau der beiden Mehrfamilienhäuser an dieser Stelle zu ermöglichen. Der Bedarf an Wohnungen ist in Haselünne ungebrochen. Die Planungen kommen diesem Bedarf entgegen und sind daher städtebaulich zu begrüßen.

Einem Bericht der NBank Niedersachsen von November 2015 (Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf; Bedarfsdeckung 2020) zufolge liegt die Deckungslücke bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Haselünne bei 11%, so dass hier noch Restbedarfe zu beschreiben sind. Das Vorhaben kommt dem städtebaulichen Ziel der Stadt Haselünne, ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, entgegen und wird als Maßnahme der Innenentwicklung begrüßt.

Der Geltungsbereich wird planungsrechtlich aktuell nach § 34 BauGB beurteilt. Um die Planungen umsetzen zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 21.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vinzenzstraße II“ 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 derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Flächen liegen brach und werden in Teilen als Lagerplatz genutzt. Auf einer Teilfläche steht ein altes als Hütte oder Lagerraum genutztes Gebäude. Angrenzend findet sich im Norden der Katholische Kindergarten St. Vinzentius. Ansonsten prägen Gartengrundstücke der umliegenden Bebauung das Erscheinungsbild.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Geltungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	2.382	100%
2.	WA1 - Allgemeines Wohngebiet	2.382	100%
	max. überbaubare Fläche	1.323	
	max. überbaubare Fläche bei GRZ = 0,4	1.649	
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche	1.323	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	1.059	

3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen

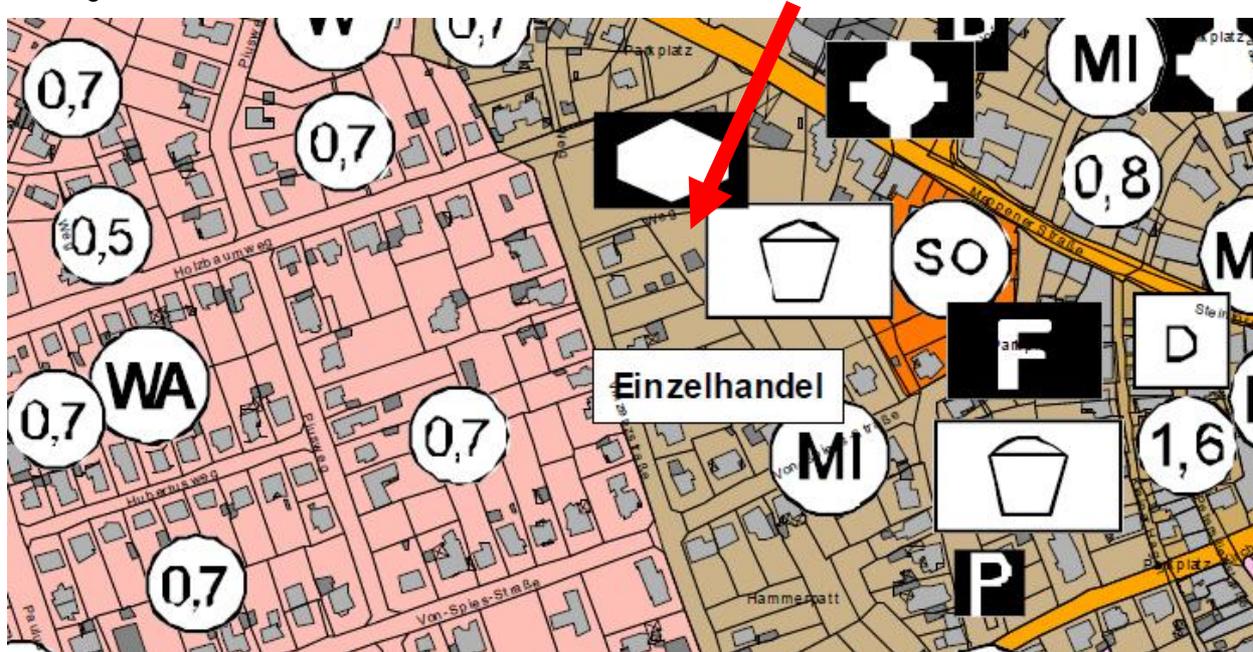
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- 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 „Mischgebiet“ dar.



Von dieser Darstellung weichen die Festsetzungen dieses 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 angrenzenden Bauflächen. Die Stadt wird daher den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes 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 Planung

Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA). Die überbaubaren Bereiche und die Baugrenzen werden den konkreten Erfordernissen angepasst Baugrenzen mit einem Abstand von 4,5 m bis 5 m zu den umgebenden Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung einer zweigeschossigen, offenen Bauweise mit Einzelhäusern bei der Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahl von 0,6. Die zweigeschossige Bauweise ist aufgrund der innerstädtischen Lage und vor dem Hintergrund des verdichtenden Bauens und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an dieser Stelle durchaus als verträglich anzusehen. Dieses auch vor dem Hintergrund, dass die umliegenden Gebäude relativ weit von dem geplanten Neubau entfernt liegen und daher kaum beeinträchtigt werden. Die Bauhöhen werden auf 10,0 m für die Traufhöhe und 12,0 m für die Firsthöhe begrenzt, damit sich die neuen Gebäude auch in die Umgebung einbinden lassen.

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise

Es werden folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

1.1 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

Begründung: Mit dieser Festsetzung wird geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

- 1.2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
- 1.2.2 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
- 1.2.3 Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 10,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.
- 1.2.4 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.
- 1.2.5 Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 12,00 m über dem Bezugspunkt.

Begründung: Durch die Festlegung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen.

1.3 Zahl der Vollgeschosse

Ausnahmsweise ist ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Festsetzung 1.2.) eingehalten werden.

1.4 Nebenanlagen

Zwischen der jeweiligen Grundstücksgrenze und der Baugrenze sind Garagen, Carports, Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

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:

- 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 Farbbregister 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 Farbbregister 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 (Karminrot)	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 Dach- und Oberflächenwasser

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muss oberflächlich oder unterirdisch auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne in der Grundstückseinfahrt) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser 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.

Da diese Festsetzungen sehr zurückhaltend sind und im Normalfall keine Mehrkosten bedeuten werden diese Maßnahmen seitens der Stadt Haselünne als vertretbar und sinnvoll angesehen.

Hinweise:

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.

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 hier dringend benötigte und nachgefragte Wohnungen geschaffen werden. 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 liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches an der „Vinzenzstraße“ dar. Die Erschließung erfolgt über ein private Anbindung an die Vinzenzstraße. 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.

Brandschutz: Die erforderlichen Straßen sind vor der Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (§§ 6 und 20 NBauO sowie §§ 2 und 13 DVNBauO). Für das geplante Gebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) vorhanden ist. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 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 in der nahen und weiteren Umgebung weder geschützte Bereiche noch Natura 2000-Gebiete.

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 Bebauungsplanes in diesem Wohnquartier wird durch die bestehende Wohnbebauung und Lage in einem größeren Wohngebiet zwischen „Vinzenzstraße“, „Holzbaumweg“, „Von-Spieß-Straße“ und „Meppener Straße“ geprägt. Nachteilige Auswirkungen durch die Änderungen lassen sich nicht beschreiben. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes 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 handelt es sich bei dem Geltungsbereich um eine Brachfläche, die in Teilen als Lagerplatz genutzt und auf der sich noch ein altes als Hütte oder Lagerraum genutztes Gebäude befindet. Angrenzend findet sich im Norden der Katholische Kindergarten St. Vincentius. Ansonsten prägen Gartengrundstücke der umliegenden Bebauung das Erscheinungsbild. Eine Vorbelastung durch die Nutzung von Anwohnern ist anzunehmen.



Linkes Foto: Blick in den Geltungsbereich mit gelagerten Steinen; Rechts: Blick in die Freifläche des Plangebietes

Der Geltungsbereich ist aus Sicht von Natur und Landschaft aufgrund der Lage innerhalb eines städtisch durch die Wohnbebauungen und die Straßen geprägten Bereiches deutlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert.

Der Boden ist bislang bis auf das aufstehende Gebäude und die versiegelten Wegebereiche weitgehend unversiegelt. Aufgrund des Bebauungsplans können bei der festgesetzten GRZ von 0,4 im WA maximal 40 % überbaut werden. Vor dem Hintergrund, dass hier Bauland im Zuge einer Innenentwicklung geschaffen werden kann, hält die Stadt Haselünne die oben aufgeführten 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.

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

Betrachtungen aus Sicht des Artenschutzes:

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich im Ortskern von Haselünne dar. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Diese Aussage wird von den Aussagen Ortsansässiger gestützt. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten.

Boden

Durch die Planung ergeben sich aufgrund des moderaten 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 die Planung wird eine rund 0,24 ha große, bisherige Brach- und Lagerfläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Der Versiegelungsgrad liegt für bauliche Anlagen bei 0,4, so dass rund 0,13 ha versiegelt werden können.

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 Planung ergeben sich im Vergleich zur Bestandsituation keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Der Luftaustausch im Plangebiet wird nicht eingeschränkt.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von Wohnhäusern in dem Baugebiet geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die innerörtliche Lage anthropogen überformt und geprägt. Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft können aufgrund der Lage innerhalb eines zusammenhängenden Baugebietes ausgeschlossen werden.

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 Teilssegmente 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 Wohnquartiers in der Innenstadt von Haselünne dienen. Aufgrund der Bestandsituation 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 von diesem Bebauungsplan forstwirtschaftliche Belange nicht tangiert werden.

4.8 Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet wird über eine private Zuwegung an die „Vinzenzstraße“ und damit an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan 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 Schießplatz 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 am 21.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Vinzenzstraße II“ 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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Vinzenzstraße II“ 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. 80 „Vinzenzstraße II“ und die Entwurfsbegründung haben vom 09.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 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. 80 „Vinzenzstraße II“ und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Haselünne vom 21.12.2017 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, hier den Bau von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen und mit diesen Wohnungen den dringenden Wohnungsraumbedarf nachzukommen.

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)