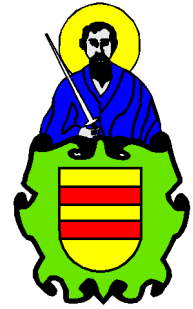


**Stadt Haselünne**

Landkreis Emsland



**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 2.6**

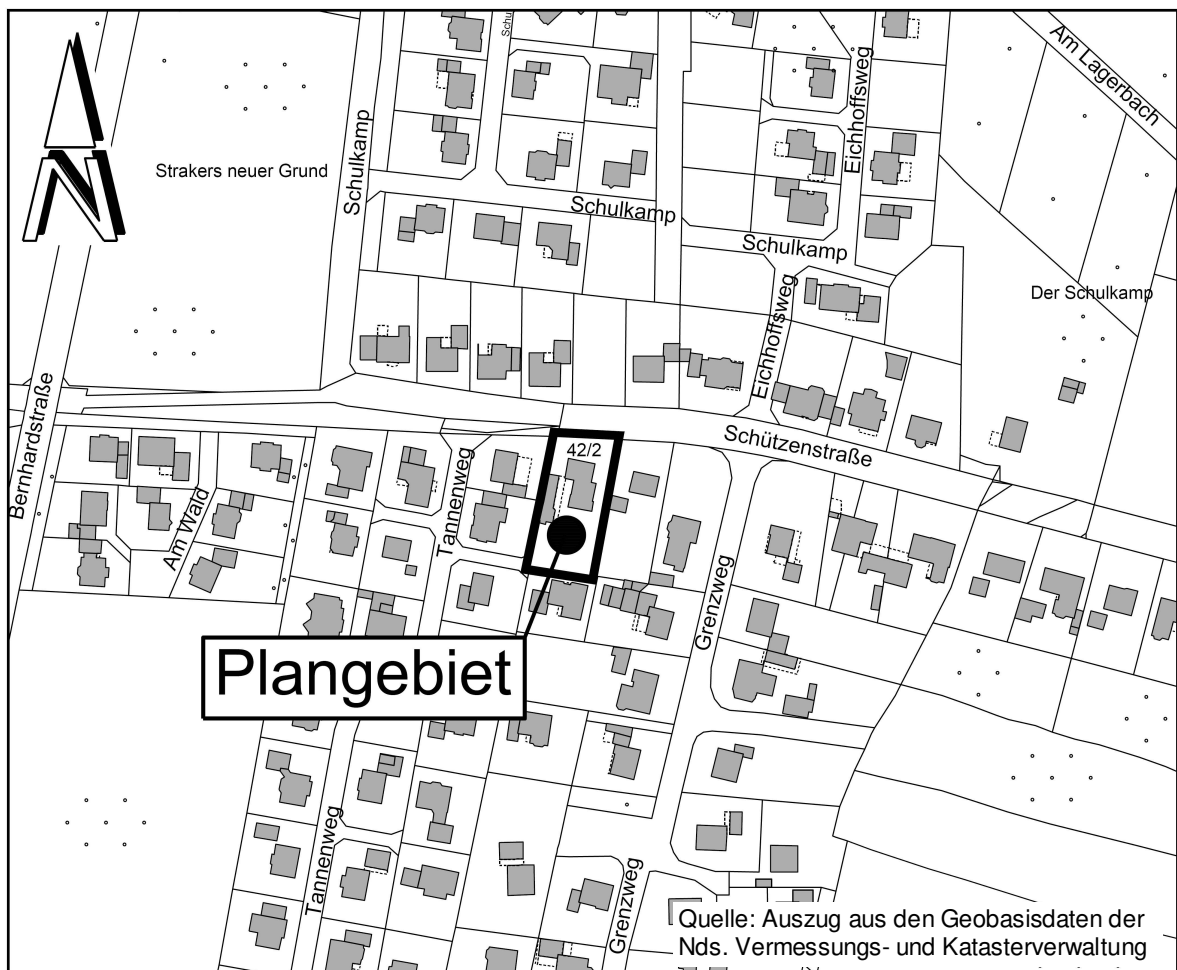
**„Die Tannen“**

**2. Änderung**

**Ortschaft Andrup**

**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**

**- Entwurf -**



**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Wertte

Tel. : 05951 - 951012

j.mueller@bfs-wertte.de

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES .....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE .....</b>	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	2
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>5</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
3.3    BAUGRENZEN.....	6
3.4    SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG .....	6
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>7</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	7
4.2    NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	7
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>6 HINWEISE.....</b>	<b>8</b>
<b>7 VERFAHREN .....</b>	<b>9</b>
<b>ANLAGEN.....</b>	<b>9</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Die Tannen“, Ortschaft Andrup, befindet sich ca. 2,5 km südöstlich der Ortslage von Haselünne in der Ortschaft Andrup-Lage. Es umfasst Flächen beidseitig der Straße „Grenzweg“. Den nördlichen Rand bildet die Schützenstraße.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung (Bebauungsplan Nr. 2.6) umfasst das Flurstück Nr. 42/2 der Flur 10, Gemarkung Andrup. Das Gebiet grenzt im Norden an die Schützenstraße an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Satzung.

## 2 Planungserfordernis und Ziele

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Die Tannen“ der ehem. Gemeinde Andrup, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 20.12.1964. Der Bebauungsplan setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer max. eingeschossigen Bebauung fest. Die Bebauungsmöglichkeiten wurden jedoch durch die Festsetzung eng

gefasster Bauteppiche und straßenseitig festgesetzter Baulinien, auf die gebaut werden muss, erheblich eingeschränkt.

In Teilbereichen wurde eine ergänzende Bebauung bereits auf Grundlage einer Befreiung von den Festsetzungen des Ursprungsplanes ermöglicht.

Auf dem Flurstück Nr. 42/2 wurde eine Bebauung ebenfalls auf den nördlichen Teil des Grundstückes beschränkt und in diesem Bereich ein Wohngebäude errichtet. Der Eigentümer möchte im südlichen Bereich ein weiteres Wohnhaus realisieren. Er hat daher beantragt, den Bauteppich nach Süden auszuweiten.

Neben der Schützenstraße im Norden grenzt das Flurstück Nr. 42/2 auch im Südwesten an die im angrenzenden Wohngebiet entstandene Straße „Tannenweg“ an, sodass hierüber eine ausreichende Erschließung der ergänzend geplanten Bebauung gewährleistet werden kann.

Auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist das Vorhaben sinnvoll und soll ermöglicht werden. Die Stadt entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Neben der Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten soll das Gebiet mit der vorliegenden Planung zudem hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dem westlich angrenzend festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden, um im Gebiet zur Förderung der Innenentwicklung die ergänzende Wohnnutzung zu ermöglichen.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst mit dem Flurstück Nr. 42/2 einen Teilbereich von ca. 1.190 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2. Das Gebiet ist als Teil der bebauten Ortslage von Andrup-Lage von Bebauung umgeben und selbst bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (Anlage 1)**

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Mischgebiet dargestellt. Es soll mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, kann, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Für das Plangebiet wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend durch Darstellung einer Wohnbaufläche berichtigt (s. Anlagen 1.1 und 1.2).

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen**

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Andrup, welche im Bereich Lage beidseitig der „Schützenstraße“ durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Das vorliegende Plangebiet grenzt im Norden an die Schützenstraße an. In ca. 300 m Entfernung östlich befindet sich die örtliche Grundschule.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Andrup wurde südlich der Schützenstraße ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Auf den Grundstücken wurde jedoch im Wesentlichen eine Bebauung mit Wohngebäuden realisiert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2.5 wurde das Baugebiet „Die Tannen“ nach Westen erweitert und auf den dortigen Flächen ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Das Gebiet ist vollständig mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Das vorliegende Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an diesen Bebauungsplan an.

### **3 Geplante Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 setzt die Flächen und auch das vorliegende Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1962 fest. Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das Mischgebiet nicht getroffen.

Im Plangebiet wurde eine Wohnbebauung realisiert. Im südlichen Bereich soll ergänzend ein weiteres Wohnhaus errichtet werden.

Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2.5 wurde bereits ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden auch hier nicht getroffen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Mit der vorliegenden Planänderung wird das Plangebiet (Flurstück 42/2) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgezont und die Art der baulichen Nutzung damit im Wesentlichen an die Nutzungsmöglichkeiten im benachbarten Bebauungsplan Nr. 2.5 angepasst.

Einschränkende Festsetzungen werden nicht getroffen, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Neben der Art der baulichen Nutzung soll für das Flurstück lediglich der Bauteppich ausgeweitet werden (s. Kap. 3.3).

Wie in Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung“ ausgeführt, gilt, wenn für räumliche oder sachliche Teile eines Bebauungsplanes Änderungen erfolgen, für die *nicht geänderten* räumlichen und sachlichen Teile das bisher gültige Recht fort. Damit ist es möglich, dass z.B. in einem Bebauungsplan für verschiedene Grundstücke desselben Baugebiets „altes“ und „neues“ Baugebiet

festzusetzen oder auch nur das Maß, nicht dagegen die Art der baulichen Nutzung zu ändern (Fickert/Fieseler: BauNVO, 13. Auflage, § 25).

Im vorliegenden Fall sollen die im ursprünglichen Bebauungsplan auf Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt geltenden BauNVO 1962 getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen- / Geschossflächenzahl von 0,4 und max. ein Vollgeschoss) weiterhin Bestand haben. Damit ist für das Plangebiet in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung weiterhin die BauNVO 1962 maßgeblich. In die Satzung wird ein entsprechender Hinweis auf die Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 gemäß BauNVO 1962 aufgenommen.

Eine Bauweise wurde im Ursprungsplan nicht festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO 1962 sind in dem Fall die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden.

### **3.3 Baugrenzen**

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine Bebauung mit Hauptgebäuden auf einen ca. 18 m tiefen Bauteppich im nördlichen Teil des Plangebietes beschränkt. Im südlichen Teil verblieben nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von ca. 25 m.

Mit der vorliegenden Planung wird der bisherige Bauteppich auf dem Flurstück Nr. 42/2 nach Süden ausgeweitet, um die Bebaubarkeit des Grundstückes zu verbessern. Die westliche Baugrenze wird mit einem Abstand von einheitlich 6 m zur westlichen Plangebietsgrenze und die südliche und südöstliche Baugrenze werden mit einem Abstand von jeweils 3 m zu den Plangebietsgrenzen neu festgesetzt. Im nördlichen Bereich schließt der Bauteppich nach Osten an den bisherigen Bauteppich an.

Zudem wurde zur Schützenstraße im Norden straßenseitig eine Baulinie, auf die gebaut werden muss, festgesetzt. Diese Festsetzung ist nach Auffassung der Stadt nicht weiter erforderlich. Analog zu den Regelungen im westlich angrenzenden Wohngebiet wird der Bauteppich im Plangebiet daher insgesamt durch Baugrenzen definiert.

### **3.4 Satzung über die Baugestaltung**

#### **(Anlage 2)**

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurde separat eine Satzung über die Baugestaltung erstellt, welche mit Bekanntmachung vom 20.12.1964 wirksam wurde. Sie enthält Regelungen über die Gestaltung der Baukörper, die Traufenhöhe, die Ausbildung der Außenwände und die Dachneigung und Dachgestaltung sowie zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung (s. Anlage 2).

Diese Regelungen haben unverändert Bestand und sind weiterhin zu berücksichtigen.

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung an das westlich angrenzende Wohngebiet „Die Tannen, westliche Erweiterung“ (Bebauungsplan Nr. 2.5 Ortschaft Andrup) angepasst.

Die im Plangebiet vorhandene und ergänzend geplante Wohnnutzung entsprechen dieser Festsetzung und fügen sich somit in den gesetzten Rahmen ein.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) bleiben unverändert. Insbesondere bleibt die festgesetzte Geschosszahl von maximal einem Vollgeschoss bestehen. Auch die in einer separaten Satzung für das Gebiet getroffenen Gestaltungsvorschriften behalten weiterhin Bestand.

Durch die Änderung wird die Baulinie im nördlichen Bereich in eine Baugrenze umgewandelt und die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet nach Süden ausgeweitet. Dadurch wird die Grundstücksnutzung im Hinblick auf eine Bebauung mit Hauptgebäuden im Plangebiet verbessert und die Innenentwicklung durch flexiblere Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten gefördert.

Die nachbarlichen Belange werden nach Ansicht der Stadt durch diese Änderung jedoch nicht unzumutbar beeinträchtigt, da die Bebauungsmöglichkeiten im Übrigen weiterhin den angrenzenden Grundstücken entspricht und die bisherige nicht überbaubare Grundstücksfläche keine größere, besonders schützenswerte Gartenzone gesichert hat.

### 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 3 Nr. 4 und Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten für die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Diese Vorschrift gilt auch bei der Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes.

Das vorliegende Plangebiet umfasst mit dem Flurstück Nr. 42/2 eine Fläche von ca. 1.190 qm. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich im Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von ca. 475 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

## 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist von Norden über die Schützenstraße erschlossen. Das Plangebiet grenzt im Südwesten zudem an die Straße „Tannenweg“ an. Diese Straße kann für die Erschließung der im südlichen Bereich ergänzend geplanten Bebauung herangezogen werden.

Die Ver- bzw. Entsorgungssituation wird durch die vorliegende Planänderung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 nicht geändert. Für die ergänzend geplante Bebauung dürfte der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen möglich sein. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die 2. Änderung daher keine Auswirkungen.

## 6 Hinweise

### Denkmalschutz

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

### Gebäudeenergiegesetz (GEG)/Klimaschutz

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforde-



rungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zum 01.01.2023 ist eine Änderung des GEG in Kraft getreten. Dieses gibt eine Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent vor.

Zudem ist § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten.

## 7 Verfahren

### **Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

### **Veröffentlichung**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Haselünne, den .....

Bürgermeister

## Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Geplante 21. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
2. Satzung über die Gestaltung











