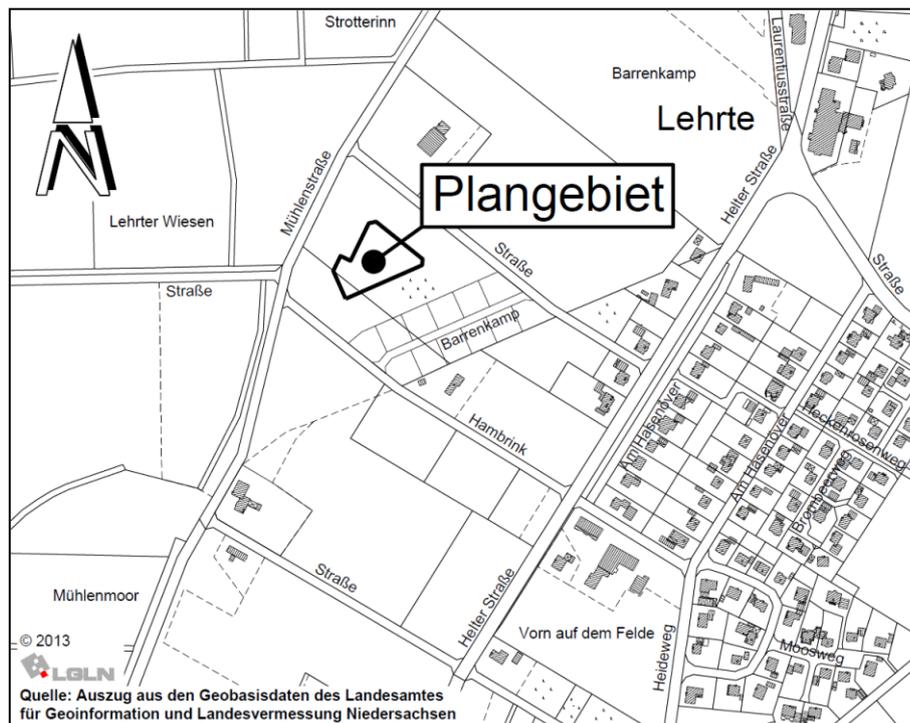




**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 6.1  
„Westlich der Helter Straße“,  
1. Änderung,  
Ortsteil Lehrte  
Mit örtlichen Bauvorschriften  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**



**Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH  
Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 951012  
Fax: 05951 951020  
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>2</b>
2.1    ZIEL DER PLANUNG .....	2
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5    IMMISSIONSSITUATION .....	4
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
3.1    VERKEHRSFLÄCHEN .....	4
3.2    BAUGRENZEN.....	5
3.3    ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
3.4    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 NBAUO) .....	5
3.5    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	5
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	5
4.2    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	5
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>7</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>7</b>
<b>ANLAGEN</b> .....	<b>8</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes „Westlich der Helter Straße“ der Stadt Haselünne befindet sich im Ortsteil Lehrte, ca. 5 km westlich von Haselünne. Das Gebiet mit einer Größe von ca. 4,0 ha liegt südwestlich der Ortslage und erstreckt sich von der Helter Straße im Osten bis zur Mühlenstraße im Westen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 3.400 m<sup>2</sup> im nordwestlichen Bereich des Ursprungsplanes.

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Ziel der Planung

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Westlich der Helter Straße“, rechtskräftig seit dem 13.05.2016, sind die Flächen überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 1). Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll der bisher festgesetzte Wendepplatz im nordwestlichen Bereich des Ursprungsplanes aufgehoben werden und durch eine Umlegung der Straßenverkehrsfläche eine Ringerschließung entstehen. Dadurch soll die Erschließungssituation im Plangebiet geändert bzw. an den Bedarf angepasst werden.

Eine Bebauung des Plangebietes bzw. die Erschließung ist in diesem Bereich bisher nicht erfolgt, sodass die Änderung problemlos durchgeführt werden kann.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung (BauGB 2007) wurde der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eingeführt.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, 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 m<sup>2</sup>
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, 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.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 3.400 m<sup>2</sup>. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich durch die geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen bzw. die Umlegung der inneren Erschließungsstraße im zentralen Bereich die Erschließungssituation im Plangebiet geändert.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup> wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> deutlich 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung, gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **2.3 Regionales Raumordnungsprogramm / Flächennutzungsplan**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, oder die Darstellung des Flächennutzungsplanes werden durch die vorliegende geringfügige Änderung der Erschließungssituation nicht berührt.

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

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich der Helter Straße“. Die Fläche ist bisher unbebaut. Die Baufläche im qualifizierten ursprünglichen Bebauungsplan (rechtskräftig seit dem 13.05.2016) sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 1).

Östlich des Plangebietes schließt sich an der Helter Straße eine Bauzeile mit Wohngebäuden an. Diese sind Bestandteil einer Abrundungssatzung gemäß § 34 BauGB, rechtskräftig seit dem 30.04.2001. Die Freiflächen der hier vorhandenen Wohngrundstücke werden gärtnerisch genutzt. Westlich des Plangebietes verläuft die Mühlenstraße.

### **2.5 Immissionssituation**

Ob Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, in erheblichem Maße auf das Plangebiet einwirken, ist im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Es wurde festgestellt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch potenziell störende Anlagen im Plangebiet zu erwarten sind. Hinsichtlich der auf das Plangebiet möglichen einwirkenden Immissionen ergeben sich aufgrund der vorliegenden Planung keine Änderungen. Erhebliche Auswirkungen außerhalb des Plangebietes ergeben sich aufgrund der vorliegenden Planung ebenfalls nicht.

## **3 Geplante Festsetzungen**

### **3.1 Verkehrsflächen**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird ein im Ursprungsplan festgesetzter Wendepunkt aufgehoben und teilweise in die angrenzend festgesetzten Wohngebietsflächen einbezogen. Die Straßenverkehrsfläche wird im Bereich des Plangebietes verlängert, wodurch eine Ringerschließung entsteht.

Dadurch wird sowohl die verkehrliche Erschließung, als auch die Bebaubarkeit der Wohnbaugrundstücke an den Bedarf angepasst.

### **3.2 Baugrenzen**

Die Baugrenzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 3 m Tiefe zu den inneren Erschließungsstraßen werden an die mit der vorliegenden Planung geänderte Erschließung angepasst.

### **3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Bauweise, werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **3.4 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)**

Die für das allgemeine Wohngebiet festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung und zur Oberflächenentwässerung werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Ursprungsplan wurde festgesetzt, dass innerhalb der Straßenverkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche zu pflanzen und zu erhalten ist. Diese Festsetzung wird für die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung werden lediglich als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Bereiche geringfügig erweitert bzw. teilweise umgelegt. Durch diese nur geringfügige Umverteilung der Flächenfestsetzungen ergeben sich keine maßgeblichen Änderungen zum Ursprungsplan.

Die Grundflächenzahl wie auch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, sodass die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet weiterhin denen der angrenzenden Flächen entsprechen.

Auswirkungen auf bestehende Nutzungen ergeben sich daher nicht.

### **4.2 Belange von Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet stellt einen bereits als Wohngebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar. Die Flächen sind noch unbebaut. Be-

sonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Ursprungsplanes mit einer Größe von ca. 3.400 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Zusätzliche Eingriffe sind somit nicht auszugleichen.

### **Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel sicher ausschließen zu können wurde im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober) erfolgen darf. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Dieser Hinweis wird auch für das vorliegende Änderungsgebiet übernommen.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### Verkehrerschließung

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden zur Erschließung der Bauflächen innere Erschließungsstraßen festgesetzt, welche im Osten in die Helter Straße einmünden. Die Helter Straße ist im weiteren Verlauf südlich von Lehrte als Kreisstraße (K 223) klassifiziert. Ein Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit wie bisher sichergestellt.

### Ver- und Entsorgung

Die Fragen der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine wesentliche Veränderung. Es wird lediglich die Straßenverkehrsfläche geringfügig erweitert, bzw. geändert, um die Erschließungssituation der dort angrenzenden Wohnbaugrundstücke an den Bedarf anzupassen.

## 6 Hinweise

### Denkmalschutz

Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. In den Bebauungsplan ist daher folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

### **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)**

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 1.1. 2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

### **Altlastenverdachtsfläche**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlastverdachtsfläche (EVA-Anlagen-Nr.: 454.019.406, Bauschutt- und Hausmüllablagerungen). Eine Bebauung des gekennzeichneten Bereiches ist erst nach Beseitigung der Ablagerungen unter gutachterlicher Begleitung zulässig. Die Altablagerungen in diesem Bereich wurden unter Begleitung der Abfall- und Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland) abgetragen und entsorgt. Eine Entnahme und Nutzung von Grundwasser sollte nur nach vorheriger Untersuchung und Bewertung des Grundwassers erfolgen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

## **7 Verfahren**

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 04.07.2019 bis 05.08.2019 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegen.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 26.09.2019.

Haselünne, den 08.10.2019

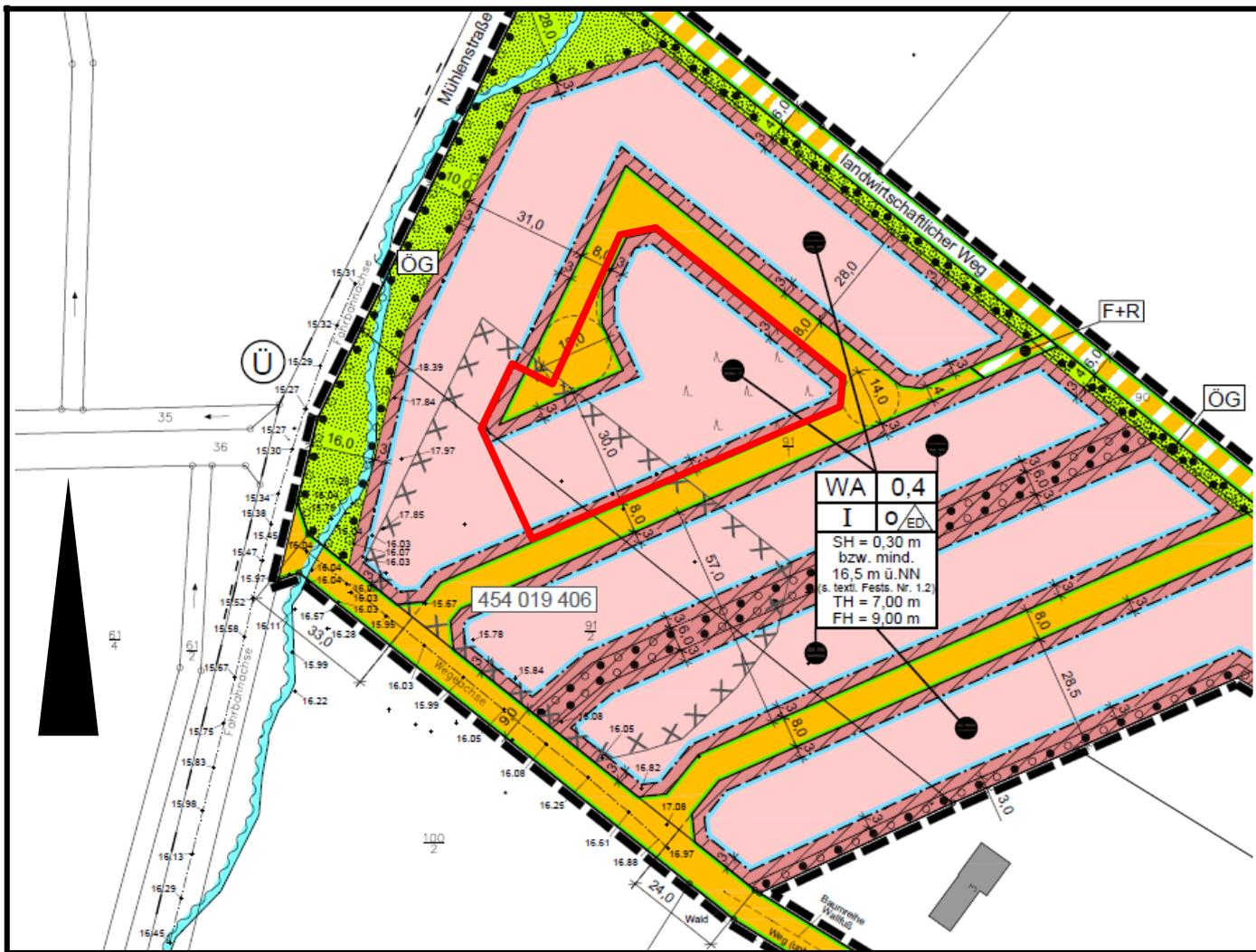
gez. Schräer

L.S.

Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich der Helter Straße“



**Legende:**

-  Geltungsbereich „Westlich der Helter Straße“, 1. Änderung
-  Geltungsbereich „Westlich der Helter Straße“

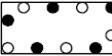
**Festsetzungen im Ursprungsplan**

- WA allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Anzahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- 0,30 m SH Sockelhöhe
- 7,00 m TH Traufhöhe
- 9,00 m FH Firsthöhe

-  nur Einzel- u. Doppelh. Zulässig

-  Straßenverkehrsfläche

-  WA allgemeines Wohngebiet nicht überbaubare / überbaubare Fläche

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

-  Öffentliche Grünflächen

-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**Stadt Haselünne**

**Anlage 1  
der Begründung zur  
1. Änderung des  
Bebauungsplanes  
„Westlich der  
Helter Straße“**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan  
„Westlich der  
Helter Straße“  
- unmaßstäblich -**