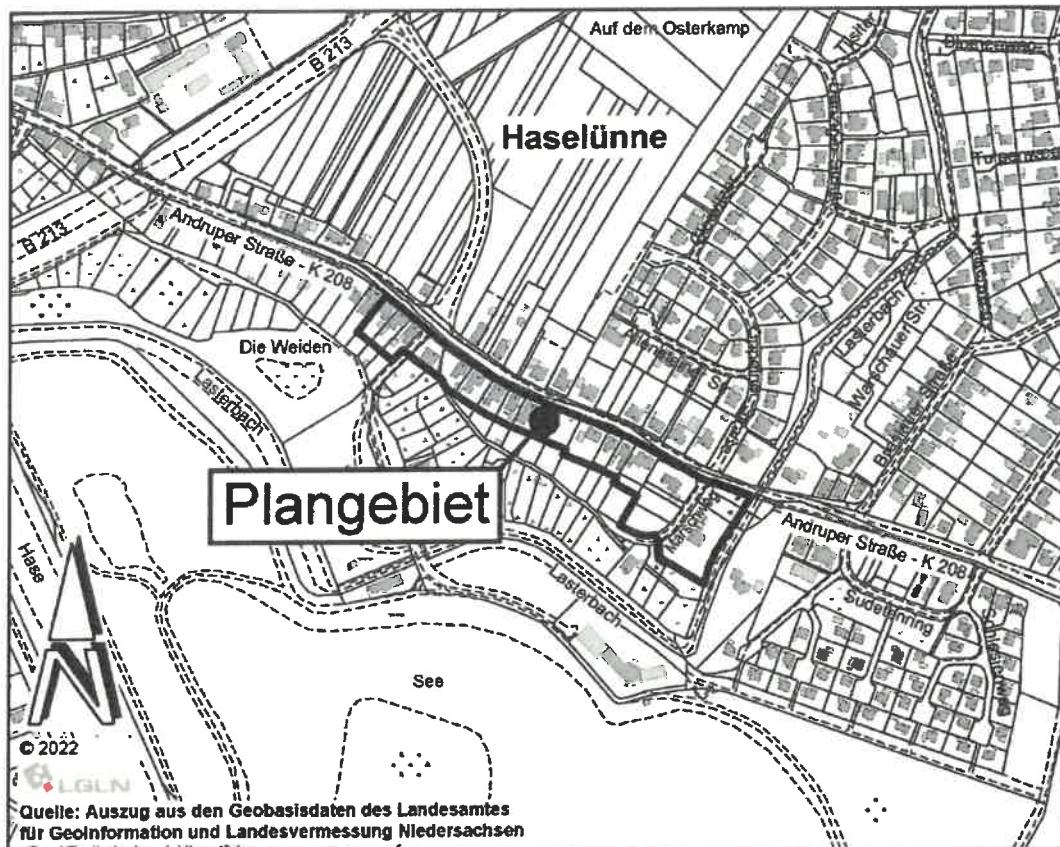




**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 12.5**

**„Andruper Straße“ 3. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)
- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -**



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 RAUMORDNUNG	4
2.4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (ANLAGE 1).....	4
2.5 ÖRTLICHE GEgebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 2)	5
2.6 IMMISSIONSSITUATION	5
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPANESE	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN UND ZAHL DER WOHNUNGEN	8
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBAUO).....	9
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	11
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	13
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	14
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	14
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	14
6 HINWEISE.....	15
7 VERFAHREN.....	16
ANLAGEN.....	17

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.5 bzw. der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Andruper Straße“ liegt direkt südlich der Andruper Straße im südöstlichen Bereich der Ortslage von Haselünne. Es umfasst im Wesentlichen die erste Bauzeile entlang der Andruper Straße von der westlichen Plangebietsgrenze bis zum Lasterbach im Osten.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist mit Wohnhäusern bebaut. Diese stammen überwiegend aus den 50er bis 70er Jahren des letzten Jahrhunderts.

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahre 1974 sind die bestehenden Gebäude von relativ „engen“ Bauteppichen eingefasst. In Teilbereichen ist außerdem die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung der Hauptgebäude) festgesetzt.

Des Weiteren ist der überwiegende Bereich des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen, obwohl nur Wohnhäuser vorhanden sind.

In mehreren Fällen wurde außerdem von Eigentümern beantragt eine Neubebauung zu errichten, die über die engen festgesetzten überbaubaren Bereiche hinausragt.

Die Stadt hat sich deshalb veranlasst gesehen, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern und soweit möglich, die überbaubaren Bereiche zu vergrößern und gleichzeitig den Bebauungsplan an die tatsächliche Nutzung als Wohngebiet anzupassen.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Bereiche kann eine Nachverdichtung im Innenbereich erfolgen und somit insbesondere den Anforderungen des § 1 (5) und (6) BauGB entsprochen werden, wonach eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen ist und die bestehenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen sind.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die 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 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², 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 Schutzwerte bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden 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 liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 15.300 m², von der ca. 14.400 m² als Wohngebiet festgesetzt werden sollen. Die Flächen sind be-

baut oder als Gartenfläche genutzt und überwiegend von Bebauung umgeben. Gleichzeitig sind sie Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Andruper Straße“. Damit handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m² wird im vorliegenden Fall, aufgrund der geringen Gesamtgröße des Plangebietes unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen somit nicht vor.

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

2.3 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland ist das Plangebiet als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Südwestlich ist ein Vorranggebiet für Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz) ausgewiesen. Diese Fläche ist Teil des Überschwemmungsgebietes der Hase.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (Anlage 1)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne sind etwa die westlichen zwei Drittel des Plangebietes als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Das östliche Drittel beiderseits der Straße „Marschweg“ ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Im westlichen Plangebiet, nordwestlich der Straße „Am See“ ist auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Westlich folgt hier weitere Mischgebietsfläche.

Südlich angrenzend sind ebenfalls Mischgebiets- und Wohngebietsflächen dargestellt.

Nördlich angrenzend verläuft die Andruper Straße, diese ist als örtliche und überörtliche Verkehrsfläche dargestellt. Dahinter folgt Mischgebietsfläche.

Östlich des Plangebietes, östlich des Lasterbaches ist ein Sondergebiet, dass der Erholung dient, ausgewiesen.

Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch die Darstellung einer Wohnbaufläche im westlichen Plangebiet berichtigt (Anlage 1).

2.5 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 2)

Das Plangebiet liegt südlich angrenzend zur Andruper Straße (K 208) und ist fast vollständig mit einer Zeile Wohnhäuser bebaut.

Im westlichen Plangebietbereich verläuft ein Abschnitt der Straße „Am See“ durch das Plangebiet und mündet auf die Andruper Straße. Im östlichen Plangebiet verläuft ein Abschnitt der Straße „Marschweg“ durch das Plangebiet und mündet ebenfalls auf die Andruper Straße.

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 12 „Andruper Straße“. Ca. die westlichen zwei Drittel des Plangebietes sind bisher als Mischgebiet und ca. das östliche Drittel als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Westlich der Straße „Am See“ ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, im übrigen Bereich bisher eine eingeschossige Bebauung.

Umgeben ist das Plangebiet nördlich der Andruper Straße von Wohnbebauung. Die Flächen südlich bzw. südwestlich sind überwiegend unbebaut bzw. hier befinden sich einige wenige Wohnhäuser.

Westlich anschließend zum Plangebiet setzt sich die einzeilige Wohnbebauung fort.

Östlich des Plangebietes folgt östlich des Lasterbaches ein Ferienhausgebiet.

Nördlich des Plangebietes nördlich der Einmündung der Straße „Am See“ mündet die Straße „Auf dem Osterkamp“ auf die Andruper Straße. Diese stellt eine Auffahrt zur nordwestlich verlaufenden B 213 dar.

2.6 Immissionssituation

Verkehrslärm (Anlage 3)

Unmittelbar nördlich entlang des Plangebietes verläuft die Andruper Straße (K 208).

Bezüglich des zu erwartenden Verkehrslärms auf der angrenzenden Straße ist daher ein schalltechnisches Gutachten durch die I+B Akustik GmbH, Oldenburg angefertigt worden.

Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass sich durch den öffentlichen Straßenverkehr Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergeben.

Es sind daher erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen, da im vorliegenden Fall eine Reduzierung der Lärmimmissionen mit Hilfe von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle / -wände) aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (bestehende Bebauung) nicht in Frage kommen (siehe Kapitel 4. der Begründung). Diese werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Insgesamt bestehen laut dem Gutachten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bezüglich der Planung.

Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet sind erhebliche gewerbliche Immissionen somit nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe oder Tierhaltungsanlagen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gruhsimmissionen sind im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist mit Wohnhäusern bebaut und soll auch weiterhin als Wohngebiet genutzt werden. Aus diesem Grund und aufgrund der konkreten Nachfrage wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Einfügung des neuen Baugebietes in die durch Wohnnutzung geprägte Struktur der Umgebung sicher gestellt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbe-

triebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

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

Im vorliegenden Plangebiet werden diese gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die neu geplante Bebauung im Plangebiet soll sich grundsätzlich an die im Plangebiet und umliegend vorhandene Gebäudestruktur anpassen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die in den angrenzenden Gebieten und im Plangebiet realisierte Bebauung bzw. die getroffenen Festsetzungen an.

Gleichzeitig soll jedoch auch eine angemessene Verdichtung der Bebauung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Plangebiet möglich sein.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Sie bestimmt damit grundsätzlich auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Plangebiet der im § 17 (1) BauNVO genannte Höchstwert (Orientierungswert) für ein Wohngebiet von 0,4 festgesetzt. Damit soll im Plangebiet eine optimale Ausnutzung des Baulandes auch bei kleineren Grundstücken ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch von freier Landschaft entgegengewirkt werden.

Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO um 25 % zugelassen. Nach Auffassung der Stadt ist eine derartige Überschreitungsmöglichkeit für den Bedarf ausreichend. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ. Dadurch wird eine sinnvolle Verdichtung und Ausnutzung des Gebietes, wie bisher, ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung soll die vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll und entsprechend dem Bedarf ergänzen und gleichzeitig soll eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

Im westlichen Plangebiet ist bisher bereits eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig bzw. festgesetzt. Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bzw. um die Möglichkeit zu eröffnen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wird die Geschosszahl im Plangebiet daher insgesamt auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist im Wesentlichen durch freistehende Einzelhäuser gekennzeichnet. Im Rahmen von Aufstockungen kann somit eine Verdichtung der Bebauung im Plangebiet ermöglicht werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Damit sich neue (zweigeschossige) Bebauung in die bestehende Bebauung einfügt, wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Trauf- und Gebäudehöhe begrenzt.

Danach soll die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) eine Höhe von 0,30 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, nicht überschreiten dürfen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet.

Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (SH) und dem Dach, gemessen am Schnittpunkt der Oberkante der Dacheindeckung (Dachhaut) mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, festgesetzt. Diese wird, einschließlich Attika (bei Flachdächern), auf eine maximale Höhe von 7,0 m begrenzt. Von der Einhaltung der Traufhöhe werden untergeordnete Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf das Maß von 9,5 m über der Sockelhöhe nicht überschreiten. Bei der Bestimmung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, jedoch unberücksichtigt.

Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen wird nach Auffassung der Stadt eine ausreichende Anpassung von neuen Gebäuden an die vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt und gleichzeitig werden auch Baumöglichkeiten für modernere Bau- und Dachformen geschaffen sowie eine Nachverdichtung ermöglicht.

3.3 Bauweise, Baugrenzen und Zahl der Wohnungen

Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit bleibt im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauungsstruktur bestehen, die sich an die umliegende und im Plangebiet bestehende Struktur anpasst. Die offene Bauweise wird zudem nicht eingeschränkt, um Bauwilligen einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und Nachverdichtungen zu erleichtern.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Verkehrsanlagen) gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Breite festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung geplanter Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur.

Um diese Zweckbestimmungen zu sichern, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen Garagen und offene Kleingaragen (Carports/überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen.

Zahl der Wohnungen

Darüber hinaus soll im Plangebiet die geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch stark verdichtete Bauweisen, wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen, gefährdet werden und gleichzeitig eine Anpassung an die bestehende und angrenzende Gebäudestruktur erfolgen. Es wird daher festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzelhaus höchstens vier Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Je Haus einer Hausgruppe sind ebenfalls nur zwei Wohnungen zulässig.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)

Grundstückseinfriedung

Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind in den nicht überbaubaren Bereichen entlang der öffentlichen Straßen (zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Einfriedung, zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen bzw. Zufahrten ausgeschlossen.

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in der Stadt zunehmend Stein- bzw. Schottergärten angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes wird daher festgesetzt, dass Stein- bzw. Schotterbeete nur zulässig sind, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen im Plangebiet die zulässige Grundfläche von 50 % des jeweiligen Baugrundstü-

ckes (entspricht der GRZ von 0,4 + 25 % Überschreitung durch Nebenanlagen) nicht überschreitet.

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Auf den verbleibenden Grundstücksflächen, welche nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden dürfen, sind solche Steingärten somit nicht zulässig. Diese Flächen sind als Grün- und Gartenfläche auszubilden.

Außenwandflächen

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen auch im Plangebiet Mindestanforderungen für eine typische Gebäudegestaltung festgesetzt werden.

Um sich der ortstypischen Bebauung anzupassen und ein entsprechendes Bild im Plangebiet zu erreichen, sollen die Gebäude daher grundsätzlich mit Ziegelsichtmauerwerk errichtet werden.

Bei der Stadt werden jedoch zunehmend Anträge gestellt, Gebäude in Holz- oder Putzbauweise (Wärmedämmverbundsystem) zu errichten oder zu sanieren. Aus energetischer Sicht bietet diese Maßnahme eine effektive und kostengünstige Möglichkeit der Gebäudesanierung. In vereinzelten Fällen hat sich die Stadt bereits für die Zulassung von Wärmedämmverbundsystemen in bestehenden Baugebieten ausgesprochen.

Im Plangebiet sollen aus den v.g. Gründen daher auch Gebäude in Holz- oder Putzbauweise zulässig sein. Um sich den in der Stadt vorhandenen Farben für die Mauerwerksgestaltung anzupassen, werden die für die Außenwandflächen zu verwendenden Farben festgesetzt.

Für Gliederungszwecke soll jedoch auch die Verwendung von Metall, Kunststoff, Beton, Naturstein und Schichtstoffplatten (z. B. „Trespa“) bis zu maximal 1/3 der Wandflächen zulässig sein. Damit soll eine größere Gestaltungsfreiheit für die Gebäude gewährleistet werden, ohne dass die grundsätzlich ortstypische Gestaltung der Gebäude beeinträchtigt wird. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme die der aktiven Energiegewinnung dienen.

Dacheindeckung

Ebenso wie für die Außenwandflächen, werden für die Gestaltung der Dachflächen Farbfestlegungen getroffen, um sich den Gebäuden in der Umgebung bzw. in der Stadt Haselünne anzupassen. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer soll mit Dachziegeln oder Dachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in roten, rotbraunen und dunkelgrauen bis schwarzen Farbtönen erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

Mit den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches gestalterisches Konzept im Plangebiet verwirklicht werden.

Dach- und Oberflächenentwässerung

Um die Versickerungssituation im Plangebiet so wenig wie möglich zu verändern, wird festgesetzt, dass das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser, wie bisher, auf den jeweiligen Grundstücken oberflächig zu versickern ist.

Um bei Starkregenereignissen dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegenzuwirken, wird zudem festgesetzt, dass durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) sicherzustellen ist, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen oberflächig in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Anzahl der Stellplätze je Wohnung

Außerdem wird im Plangebiet festgesetzt, dass je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen sind. Dadurch soll verhindert werden, dass der Verkehrsfluss sowie die Sicht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch das Abstellen von Kraftfahrzeugen in diesem Bereich behindert wird.

Allgemeine Erklärung zu den örtlichen Bauvorschriften

Sollten sich einzelne oder alle der gemäß § 84 (3) NBauO getroffenen örtlichen Bauvorschriften als unwirksam oder nichtig erweisen, hätte die Stadt im vorliegenden Fall diesen Bebauungsplan auch ohne die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Im Plangebiet ist fast ausschließlich Wohnbebauung vorhanden, das Plangebiet ist bisher jedoch überwiegend als Mischgebiet festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt deshalb eine Festsetzung als Wohngebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung.

Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Planung für das gesamte Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung zugelassen und damit im überwiegenden Plangebiet eine Verdichtung ermöglicht bzw. die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums eröffnet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgenommenen Höhenbeschränkung an die im Plangebiet und angrenzend vorhandene Bebauung angepasst. Damit kann die bestehende Bebauungsstruktur homogen weiterentwickelt werden.

Insgesamt werden die nachbarlichen Belange somit nicht unzumutbar beeinträchtigt. Durch die geplante ergänzende Wohnbebauung ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Verkehrslärmschutz (Anlage 3)

Wie das schalltechnische Gutachten zum Verkehrslärm ergeben hat (Anlage 3), werden die für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) unter der Annahme freier Schallausbreitung im überwiegenden Bereich des Plangebietes überschritten.

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Auch ist es in besiedelten Gebieten häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen, schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebäude zu vermeiden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304).

Auch in der DIN 18005 werden Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt u.a. folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wand oder Wall), aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entlang der K 208, städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar.

Für schutzbedürftige Nutzungen bei Neubauten oder Umbauten ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,res}$) sicherzustellen. Diese ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärm situation und die jeweilige Nutzung.

Nach dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten liegt der nördliche Randbereich des Plangebietes (etwa im Bereich des hier festgesetzten nicht überbaubaren Bereiches) innerhalb des Lärmpegelbereiches V gemäß der DIN 4109-1.

Der Bereich des Plangebietes bis ca. 28 m von der Mitte der Fahrbahn der Andruper Straße ist dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

Der Bereich ab ca. 28 m zur Fahrbahnmitte der Andruper Straße entspricht dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1.

Im Bereich des Plangebietes muss zusätzlich für besonders schutzbedürftige Wohnräume, das sind i.d.R. Schlafräume (bei Neu- oder Umbauten), die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand der Fenster sichergestellt sein, z.B. über schallgedämpfte Lüftungssysteme,

oder es muss eine Belüftung über eine strassenabgewandte Fassadenseite möglich sein.

Aus Gründen des Schallschutzes wird außerdem festgesetzt, dass schützenswerte Terrassen, Balkone und Loggien nur auf den von der Schallquelle (K 208) abgewandten Gebäudeseite errichtet werden dürfen und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt sein müssen.

4.2 Natur und Landschaft

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 des § 1a abzuwegen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

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 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 14.400 m² großen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage, der als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 5.800 m². Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben, wonach die zusätzlich ermöglichte Versiegelung nicht ausgeglichen werden muss.

Artenschutz

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

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung sowie der Nutzung der unbebauten Flächen des Plangebietes als Gartenfläche, ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Gärten und Freiflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potentieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September stattfinden. Sollen innerhalb der genannten Zeiten Bauflächenvorbereitungen durchgeführt werden, ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die Andrufer Straße und über die innerhalb des Plangebietes befindlichen Straßenabschnitte des Marschweges und der Straße „Am See“.

Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser kann durch die zentrale Wasserversorgung des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) „Bourtanger Moor“ mit Sitz in Geeste sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angebunden. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung kann durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Haselünne gewährleistet werden bzw. ist bereits vorhanden.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen grundsätzlich Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist gemäß der BauNVO 1968 aufgestellt worden. Gemäß der BauNVO 1968 sind auf die zulässige Grundfläche (GRZ 0,4 im Ursprungsplan, ebenfalls 0,4 in der vorliegenden Änderung) die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Terrassen, Loggien u.ä. nicht anzurechnen, so dass theoretisch eine Versiegelung der Grundstücke bis zu 100 % der Fläche gemäß dem Ursprungsplan zulässig war.

Mit der vorliegenden Änderung wird der zulässige Versiegelungsgrad auf 50 % (GRZ 0,4 + 25 % Überschreitung) beschränkt. Dadurch wird der zulässige Versiegelungsgrad gegenüber dem Ursprungsplan reduziert. Erhebliche Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung im Plangebiet, die Abflussverschärfungen erwarten lassen, sind aufgrund der vorliegenden Planung somit nicht zu erwarten.

Im Plangebiet wird das anfallende Oberflächenwasser gegenwärtig auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert. Dieses soll mit der vorliegenden Planung nicht geändert bzw. beibehalten werden.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die erforderlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Brandschutz

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes sind bereits vorhanden.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann, soweit nicht bereits vorhanden, durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallenden Abfällen kann entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland erfolgen. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

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

In den Bebauungsplan ist 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 anzugeben (§ 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).“

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dieses seit dem 31.12.2024 und bei sonstigen Gebäuden seit dem 31.12.2023.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. neu geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

7 Verfahren

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

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

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

Dabei wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umwelt-

prüfung aufgestellt wird sowie die hierfür wesentlichen Gründe und wo sich die Öffentlichkeit über die Auswirkungen unterrichten und sich zur Planung äußern kann.

Satzungsbeschluss

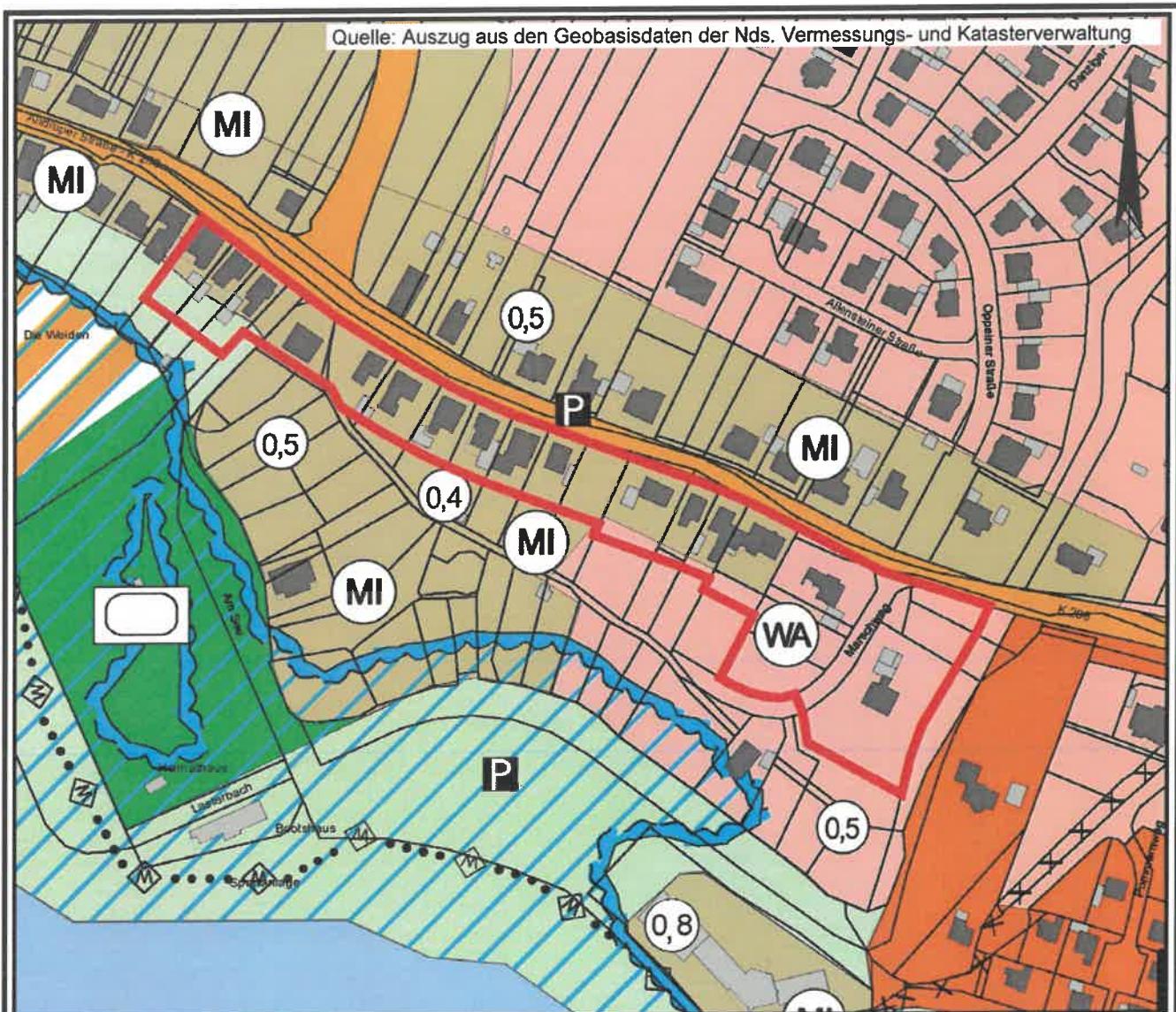
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Haselünne, den

.....
Bürgermeister

Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
2. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bereich des Plangebietes und angrenzend
3. Schalltechnisches Gutachten



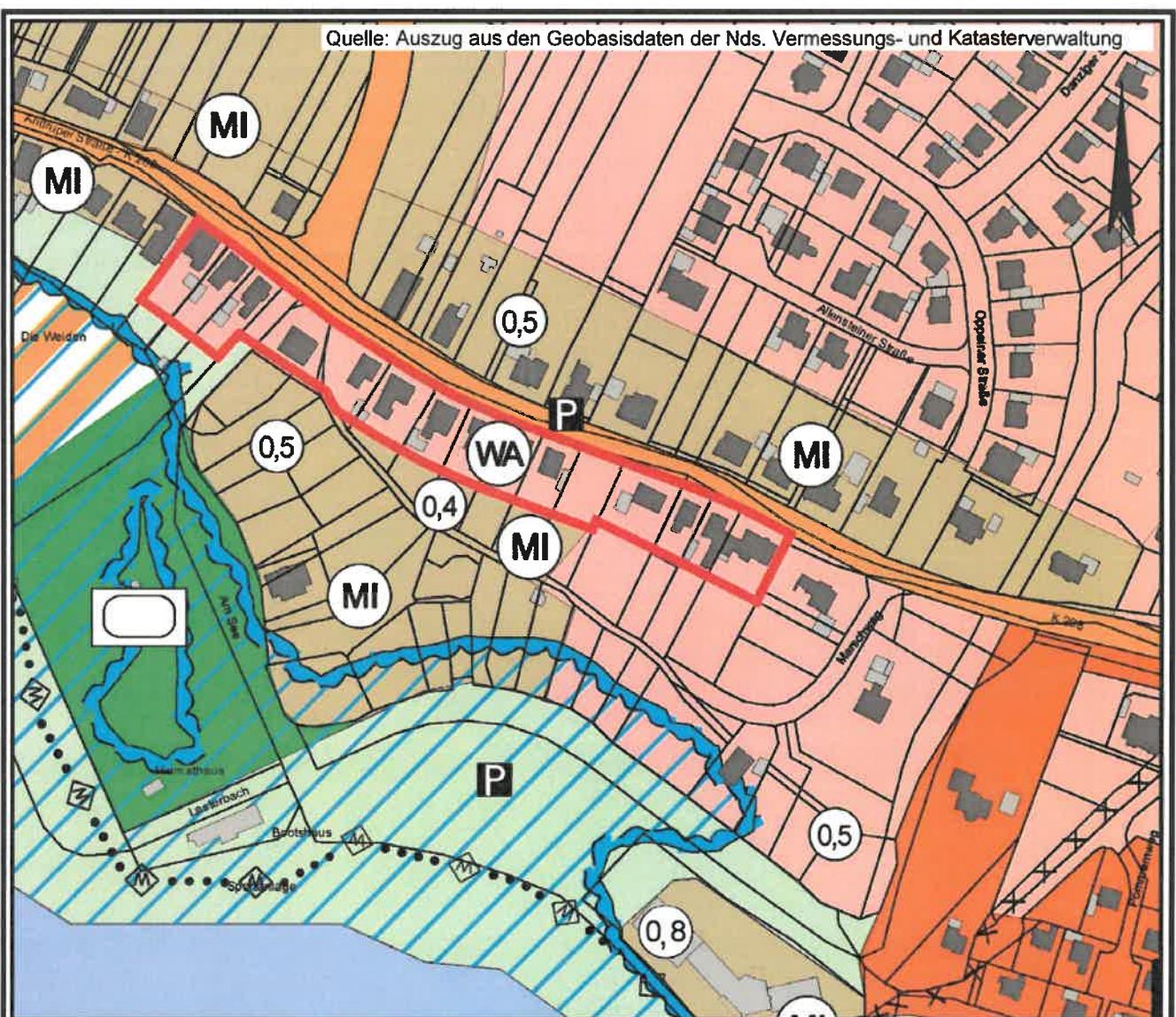
Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 12.5, 3. Änderung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- landwirtschaftliche Flächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung:
Überschwemmungsgebiete
- SO WOCH, Sondergebiete die der Erholung dienen
- Straßenverkehrsflächen
- Altablagerungen
(Nr. gem. Altlastenverz.)
- Grünflächen
Zweckbestimmung:
Sportplatz
- Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche

Stadt Haselünne

Anlage 1.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 12.5,
3. Änderung

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**
- unmaßstäblich -



Legende:

- | | |
|--|--|
| | Geltungsbereich der geplanten 25. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes |
| | WA Allgemeines Wohngebiet |
| | MI Mischgebiet |
| | landwirtschaftliche Flächen |
| | Umgrenzung von Flächen
für die Wasserwirtschaft

Zweckbestimmung:
Überschwemmungsgebiete |
| | SO WOCH, Sondergebiete die der Erholung dienen |
| | Straßenverkehrsflächen |
| | Altablagerungen
(Nr. gem. Altlastenverz.) |
| | Grünflächen

Zweckbestimmung:

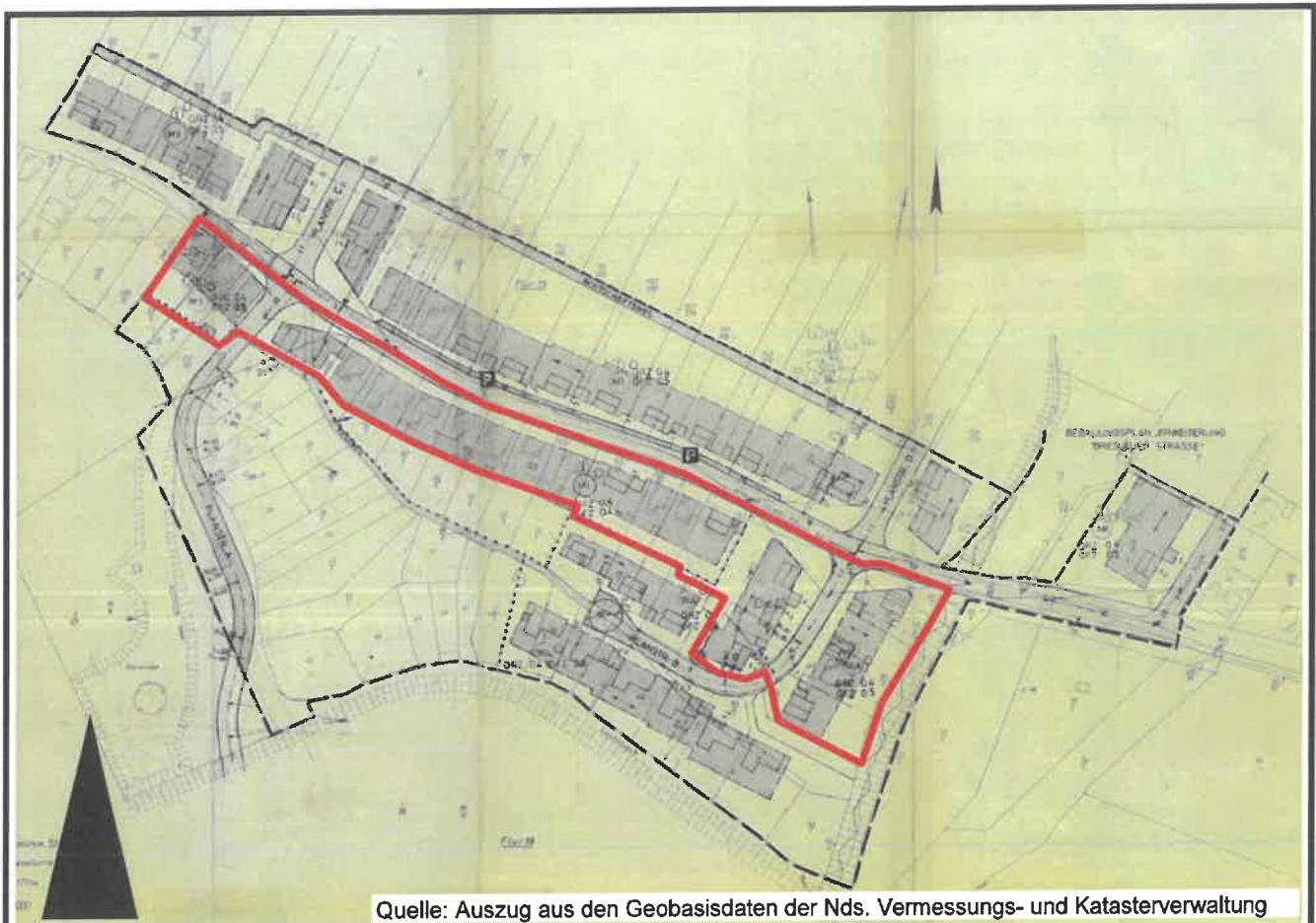
Sportplatz |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| | Öffentliche Parkfläche |

Stadt Haselünne

Anlage 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12.5, 3. Änderung

Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (25. Berichtigung)

- unmaßstäblich -



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan „Andruper Strasse“
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 12.5, 3. Änderung

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BGB	
ALLGEMEINES WOHNGEBIE	WA
MISCHGEBIE	MI
ZAHL DER VOLLGESCHOSS HÖCHSTGRENZE	1
ZWINGER DACHGESCHOSSAUSBAU ZWÄSSIG	①
GRUNDFLÄCHENZAHL	GRZ
GESCHOSSPLÄCHENZAHL	GFZ
OFFENE BAUWEISE	0
BAULINIE	—
BAUGRENZE	—
STRASSENVERKEHRSLÄCHE MIT BEGRENZUNGSLINIE	—
WASSERFLÄCHE (WODRIFTER)	—
GRUNFLÄCHE	—
ABGREICHUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND VON BAUGRENZEN	—
GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	—
SICHTFREIHEIT VON BEWUCHS ÜBER BODEN FREIZUHALTEN	—
STELLUNG DER WASSERDÄMME, DURGSCHNITTEN — BAULICHES ANLAGEN	—
DARSTELLUNGEN DER PLANUNTERLAGE	—
VORHANDENE GEBAUDE	—
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	—
ERWEITERUNGEN OHNE RECHTSVERBINDLICHKEIT	—
SEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	—
ELKT-LEITLINIE	—

Stadt Haselünne

Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 12.5,
3. Änderung

Bisherige zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes „Andruper Strasse“
- unmaßstäblich -

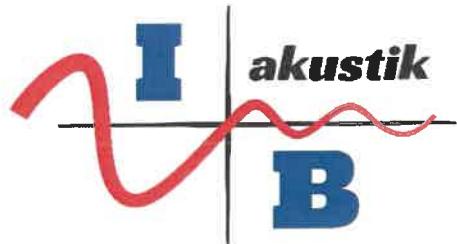
08/2025, Büro für Stadtplanung, Werlte

Anlage 3

**Bebauungsplan Nr. 12.5 „Andruper Straße“
3. Änderung**

der Stadt Haselünne

Schalltechnisches Gutachten



Schalltechnisches Gutachten

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.5 „Andruper Straße“ der
Stadt Haselünne

Bericht-Nr.: 335-25-a-hi

Ausstellungsdatum: 4. April 2025

Autor: Dipl.-Ing. (FH) Heiko Ihde
E-Mail: ihde@ib-akustik.de

Auftraggeber: Stadt Haselünne
Fachbereich 5 – Planen und Bauen
Rathausplatz 1
49740 Haselünne

Berichtsumfang: 20 Seiten

geprüft durch

Dipl.-Ing. (FH) Heiko Ihde

Dipl.-Ing. (FH) Jan Brüning

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Literatur- / Unterlagenverzeichnis.....	4
3. Beurteilungsgrundlagen.....	5
3.1. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau	5
3.2. MALP nach DIN 4109	6
4. Schallausbreitungsberechnung	7
4.1. Rechnerische Grundlagen.....	7
4.2. Schallemissionen der öffentlichen Verkehrswege.....	7
4.3. Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche	10
4.4. Ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel - MALP.....	12
5. Anforderungen an den passiven Schallschutz.....	13
6. Vorschläge für textliche Festsetzungen.....	14
7. Qualität der Prognose	15
8. Zusammenfassung	16
Anhang A	17
Anhang B	20

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Haselünne plant die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.5 „Andruper Straße“ südlich der *Andruper Straße* in Haselünne. Die durch den Geltungsbereich erfassten, bereits bebauten Flächen sind derzeitig als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Im Zuge der angestrebten Bebauungsplanänderung soll hier aufgrund der sich historisch bedingt entwickelten Wohnnutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Abbildung 1 zeigt einen Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der weiteren Umgebung.

Die *I+B Akustik GmbH* ist beauftragt worden, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, in welchem die Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets durch den öffentlichen Straßenverkehr zu ermitteln sind. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschbelastung auf dem Plangebiet durch den öffentlichen Straßenverkehr auf den angrenzenden Verkehrswegen wird nach den Vorgaben der DIN 18005 durchgeführt. Auf Basis der ermittelten Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum werden für das Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel gemäß den Vorgaben der DIN 4109-1 / -2 ermittelt.

Abschließend werden Vorschläge für textliche Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes formuliert.

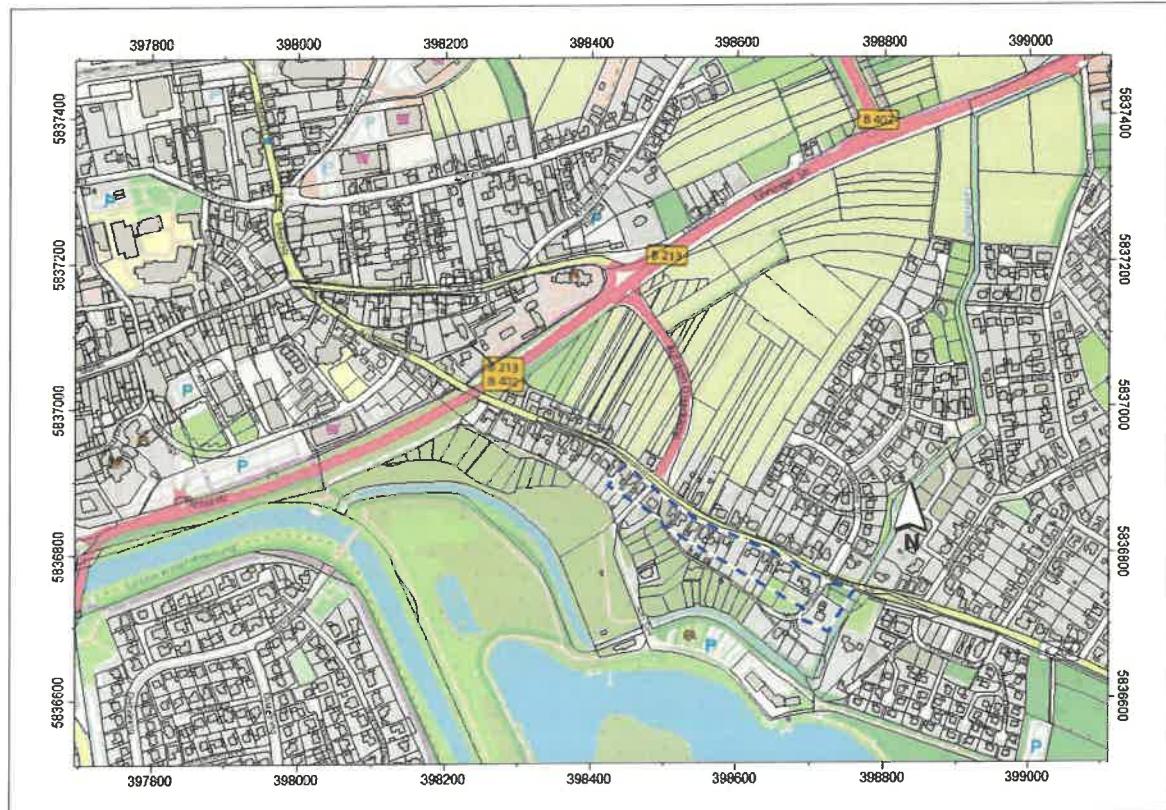


Abbildung 1: Entwurfszeichnung mit dem Geltungsbereich für die 3. Änderung des B-Plans Nr. 12.5 (blau gestrichelt gekennzeichnet), Quelle: /12/.

2. Literatur- / Unterlagenverzeichnis

/1/ BImSchG

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in aktueller Fassung.

/2/ DIN 18005 inkl. Beiblatt 1

„Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2023; DIN 18005 Beiblatt 1, „Schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planung“, Juli 2023, Berlin, Beuth Verlag GmbH.

/3/ BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

/4/ BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

/5/ BVerwG 4 CN 2.06

Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.03.2007.

/6/ BVerwG 4 BN 59.59

Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.02.2010.

/7/ RLS-19

Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2019.

/8/ DIN 4109-1

„Schallschutz im Hochbau – Teil 1, Mindestanforderungen“, Beuth Verlag, Januar 2018.

/9/ DIN 4109-2

„Schallschutz im Hochbau – Teil 2, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Beuth Verlag, Januar 2018.

/10/ IMMI 2024

Software zur Berechnung von Geräuschimmissionen, Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg.

/11/ Weiterführende Planungsunterlagen zum Bauleitplanverfahren der Stadt Haselünne (Lagepläne, Verkehrsentwicklungsplan 2023 der Stadt Haselünne, etc.), übermittelt durch den Auftraggeber per E-Mail im Dezember 2024.

/12/ OpenStreetMap

Open-Database-Lizenz für den freien Erhalt von Kartenmaterial über www.openstreetmap.org, © OpenStreetMap-Mitwirkende.

3. Beurteilungsgrundlagen

3.1. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau

Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei der Beurteilung von Geräuschimmissionen die DIN 18005 /2/ herangezogen. In Abhängigkeit von der Schutzwürdigkeit eines Baugebiets, welche sich aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) /3/ sowie dem Baugesetzbuch (BauGB) /4/ ableitet, sind entsprechende Orientierungswerte zuzuordnen. Diese Werte ergeben sich aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 und sind als wünschenswerte Zielwerte zu verstehen. Bei Einhaltung dieser Zielwerte kann in Abhängigkeit der Baugebietsart prinzipiell von einem angemessenen Lärmschutz ausgegangen werden.

Da die Orientierungswerte keine verbindlichen Grenzwerte sind, kann deren Überschreitung im Rahmen einer sachgerechten Abwägung als zumutbar eingestuft werden. Die Zulassung einer Überschreitung der Orientierungswerte kann das Ergebnis einer solchen sachgerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind jedoch die Umstände des Einzelfalles (BVerwG 4 CN 2.06 vom 22.03.2007 /5/ und BVerwG 4 BN 59.09 vom 17.02.2010 /6/).

In der nachfolgenden Tabelle sind die im vorliegenden Fall maßgeblichen Orientierungswerte aufgelistet:

Tabelle 1: Orientierungswerte für verkehrsbedingte Geräuschimmissionen nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 /2/.

Beurteilungszeiträume	Orientierungswerte Verkehr in dB(A)
	allgemeine Wohngebiete (WA)
tagsüber 6:00 – 22:00 Uhr	55
nachts 22:00 – 6:00 Uhr	45

3.2. MALP nach DIN 4109

Für die Planung, Bemessung und Ausführung zukünftiger Gebäude ergeben sich die Anforderungen an den passiven Schallschutz aus der DIN 4109-1/8/. Des Weiteren werden auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens die konkreten Anforderungen an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ mit einer Genauigkeit von 1-dB-Schritten gemäß Gleichung 6 der DIN 4109-1, wie folgt, berechnet:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

L_a = Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 /9/.

Tabelle 2: Korrekturwerte $K_{Raumart}$ und Mindest-Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ in Abhängigkeit von der Raumart nach DIN 4109-1 /8/.

Raumart	$K_{Raumart}$ in dB	Mindest-Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	25	35
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	30	30
Büroräume und Ähnliches	35	30

Die Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP) ergibt sich aus den Vorgaben in Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2 /9/ und entspricht prinzipiell den ermittelten Beurteilungspegeln (im Tag- oder ggf. im Nachtzeitraum) zzgl. 3 dB(A).

Liegt eine Belastung durch unterschiedliche Lärmarten (z. B. durch Straßen- / Schienenverkehr und Gewerbe- / Industrieanlagen) vor, ist die kumulative Wirkung auf das Untersuchungsgebiet nach Abschnitt 4.4.5.7 in /9/ rechnerisch zu berücksichtigen.

4. Schallausbreitungsberechnung

4.1. Rechnerische Grundlagen

Die Ermittlung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet erfolgt mit der Software IMMI 2024 /10/. Die Schallemissionen der relevanten Verkehrswege werden gemäß den Vorgaben in Kapitel 3.3 der RLS-19 /7/ ermittelt. Die Berechnung der resultierenden Beurteilungspegel ist in Kapitel 3.2 der RLS-19 /7/ beschrieben (s. Kapitel 4.2).

Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt unter Berücksichtigung einer ungehinderten Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets, d. h. ohne Abschirmungen durch oder Reflexionen an hier bereits bestehenden Gebäuden.

Die Immissionsraster werden in den in Kapitel 4.3 genannten Geschoss Höhen für den Tag- und Nachtzeitraum berechnet. Anschließend erfolgt, wie in Kapitel 3.2 beschrieben, auf deren Basis die Bestimmung der MALP.

4.2. Schallemissionen der öffentlichen Verkehrswege

Zur Ermittlung der Schallemissionen der relevanten Verkehrswege liegen Daten einer Verkehrsprognose für das Jahr 2035 gemäß dem vorliegenden Verkehrsentwicklungsplan 2023 der Stadt Haselünne /11/ vor. Die Datengrundlage ist Anhang A entnehmbar.

Die RLS-19 unterscheidet insgesamt zwischen drei verschiedenen Fahrzeuggruppen: Pkw, Lkw_{1,p1} und Lkw_{2,p2}. Gemäß Kapitel 1 in /7/ sind der Fahrzeuggruppe Lkw_{1,p1} Lastkraftwagen ohne Anhänger mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t sowie Busse enthalten. Die Fahrzeuggruppe Lkw_{2,p2} enthält Lastkraftwagen mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeuge (Zugmaschinen mit Auflieger) mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t. Zudem werden dieser Fahrzeuggruppe Motorräder zugunsten der Lärm betroffenen zugeordnet. Mithilfe der in Tabelle 2 der RLS-19 genannten Standardwerte je Straßenart (im vorliegenden Fall: Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen bzw. Gemeindestraßen) wird eine Aufteilung der DTV-Werte auf die unterschiedlichen Fahrzeuggruppen der RLS-19 sowie auf den Tag- und Nachtzeitraum ermöglicht.

In Tabelle 3 sind die resultierenden Eingangsdaten für die Linienschallquellen nach RLS-19 im Schallausbreitungsmodell aufgelistet. Abbildung 2 zeigt die Lage der beurteilungsrelevanten Verkehrswege relativ zum Geltungsbereich. In Abbildung 3 ist eine 3D-Ansicht aus dem Schallausbreitungsmodell abgebildet, um die lokalen Höhenverhältnisse, insbesondere in Bezug auf die erhöhte Lage der B 213, zu verdeutlichen.

Tabelle 3: Eingangsdaten der beurteilungsrelevanten Straßen als Geräuschequellen nach RLS-19.

Straße	DTV ₂₀₃₅ Kfz/24h	M _{Tag} Kfz/h	M _{Nacht} Kfz/h	Lkw1, p ₁ in % Tag/Nacht	Lkw2, p ₂ in % Tag/Nacht	v in km/h Pkw/Lkw1/ Lkw2	Emissions- pegel L _w ' in dB(A) Tag/Nacht
B 213 – Löninger Straße	11.000	632,50	110,00	6,00 / 7,00	14,00 / 13,00	70 / 70 / 70	87,5 / 79,8
Auf dem Osterkamp	1.700	97,75	17,00	3,00 / 3,00	4,00 / 4,00		74,4 / 66,8
Andruper Straße – Abschnitt 1	4.600	246,50	46,00	0,81 / 0,98	1,35 / 1,18		78,1 / 70,4
Andruper Straße – Abschnitt 2	5.600	322,00	56,00	0,81 / 0,98	1,35 / 1,18	50 / 50 / 50	78,9 / 71,3
Andruper Straße – Abschnitt 3	4.500	258,75	45,00	0,81 / 0,98	1,35 / 1,18		78,0 / 70,3

- Straßendeckschichttyp SDT: nicht geriffelter Gussasphalt
- Zul. Höchstgeschwindigkeit v

Die relative Lage der beurteilungsrelevanten Verkehrswege zum Plangebiet sind in der folgenden Abbildung dargestellt. Die Berechnungsergebnisse werden in Kapitel 4.3 dargelegt.

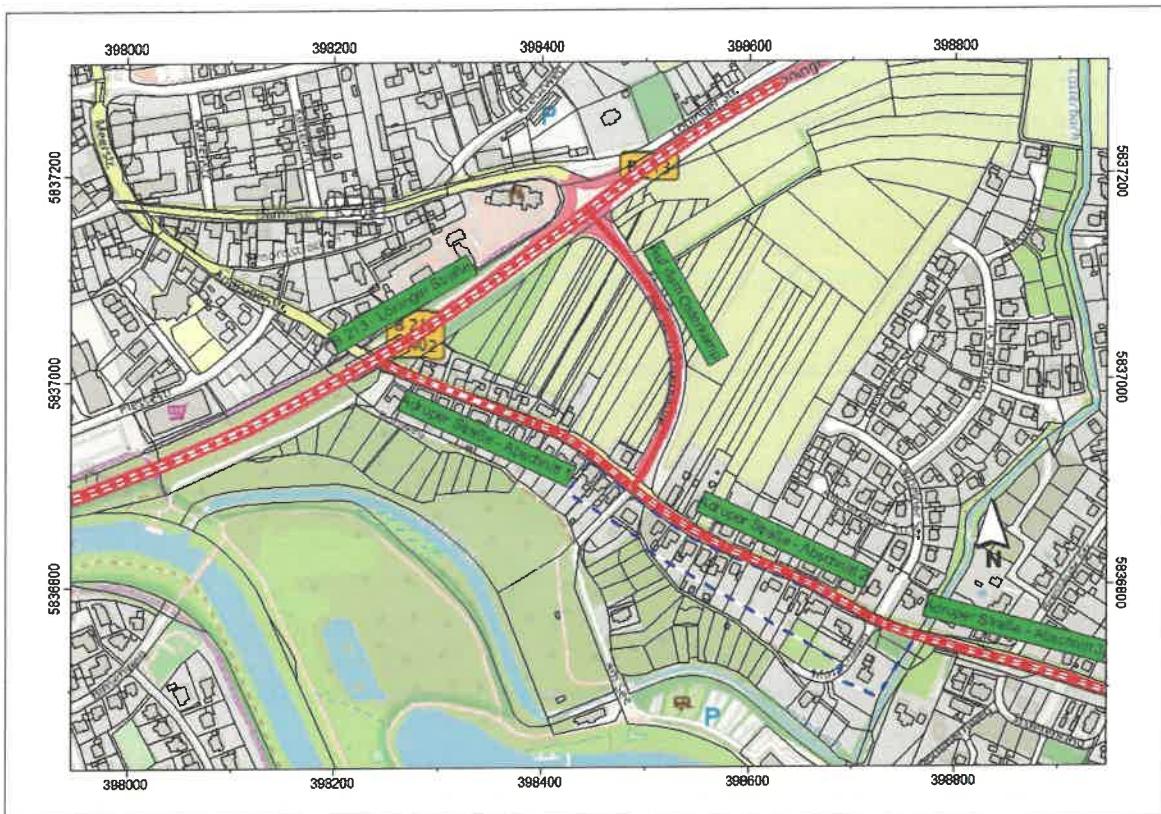


Abbildung 2: Lage der beurteilungsrelevanten Verkehrswege relativ zum Geltungsbereich, hinterlegter Plan: Quelle /11/.



Abbildung 3: 3D-Ansicht aus dem Schallausbreitungsmodell zur Verdeutlichung der erhöhten Lage der Bundesstraße B 213.

4.3. Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche

Im vorliegenden Fall werden für die Berechnungen die Bezugshöhen von 2,0 Meter im Erdgeschoss und von 4,8 m im 1. Obergeschoss.

Die farbigen Immissionsraster in den Abbildungen 3 und 4 zeigen die Berechnungsergebnisse für die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche gemäß Kapitel 4.2 auf Höhe des (schalltechnisch stärker belasteten) 1. Obergeschosses tagsüber und nachts für das Prognosejahr 2035. Die Berechnungsergebnisse für das Erdgeschoss sind in Anhang B dargestellt.

Die Prognose hat ergeben, dass die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts an der, den Verkehrswegen nächstgelegenen Bebauung im 1. Obergeschoss:

- tagsüber um bis zu 11 dB überschritten (siehe Abb. 4)
- nachts um bis zu 13 dB überschritten (siehe Abb. 5)

werden.

Aufgrund der erhöhten Lärmbelastung durch den Straßenverkehr sind entsprechend erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen, da aufgrund der Lage und Größe des Geltungsbereichs aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der direkt angrenzenden Verkehrswände nicht umsetzbar sind.

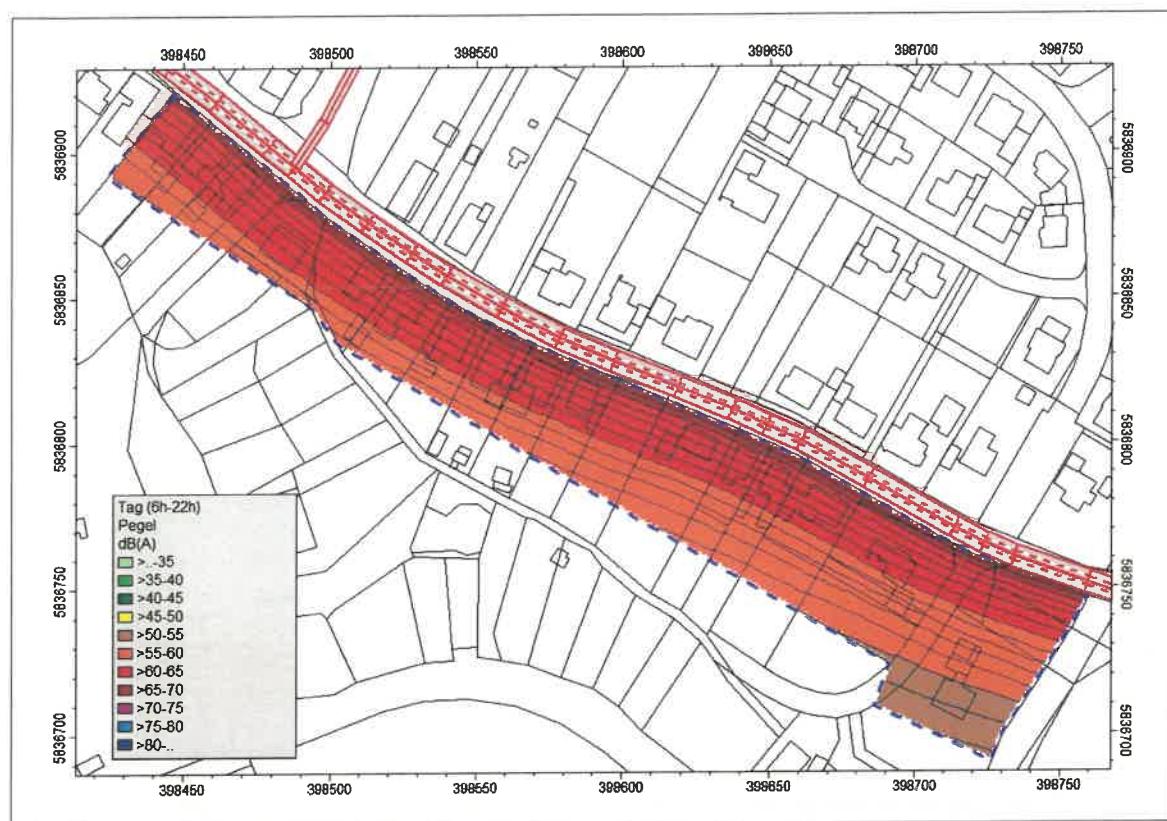


Abbildung 4: Immissionsraster Beurteilungspegel „Verkehr“ tagsüber, 1. OG (4,8 m über Grund).

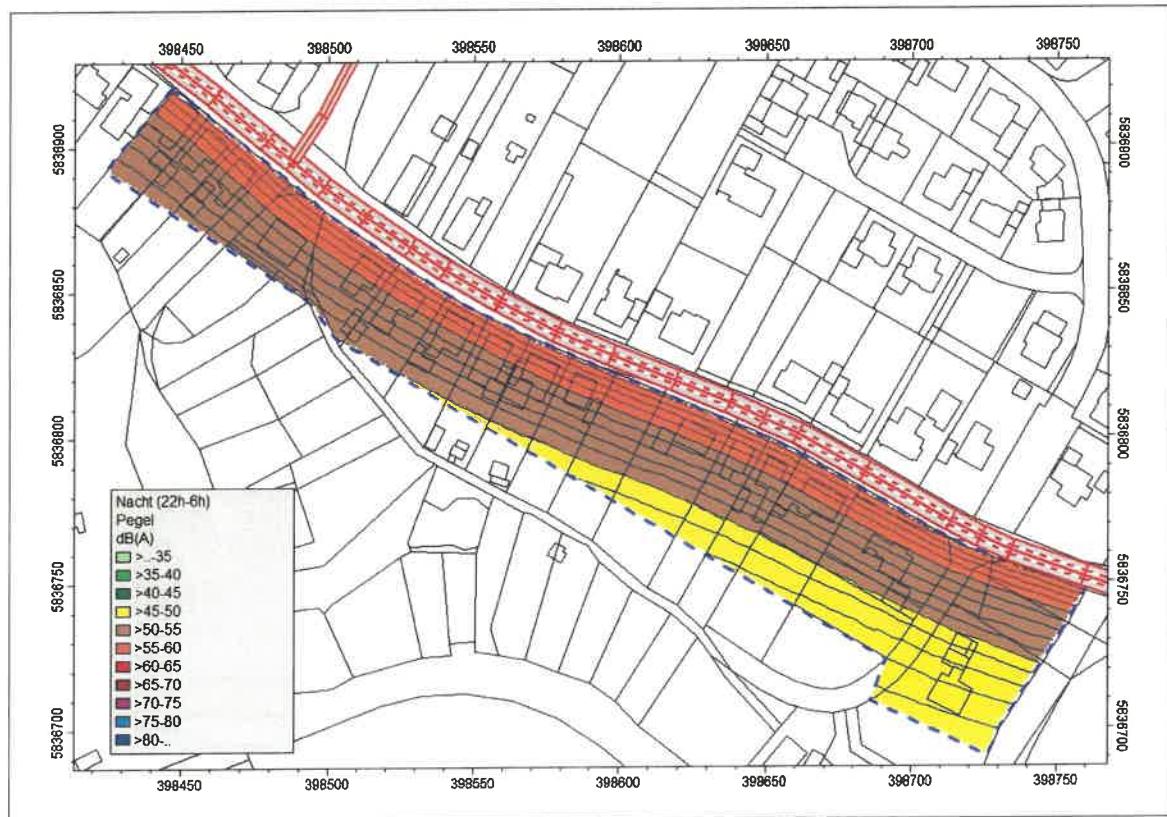


Abbildung 5: Immissionsraster Beurteilungspegel „Verkehr“ nachts, 1. OG (4,8 m über Grund).

4.4. Ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel - MALP

Das farbige Immissionsraster in Abbildung 6 zeigt die Berechnungsergebnisse für die MALP aufgrund der verkehrsbedingten Geräuschen gemäß Kapitel 4.3 auf Höhe des (schalltechnisch stärker belasteten) 1. Obergeschosses. Hierbei wird der Einfluss durch gewerblich bedingte Geräuscheinwirkungen auf den MALP auf dem Plangebiet gemäß Kapitel 4.4.5.7 der DIN 4109-2 /9/ berücksichtigt, wonach getrennt für Tag- und Nachtzeitraum der jeweils allgemeine Wohngebiete (WA) geltende Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) zzgl. 3 dB zugrunde gelegt wird.

Die Berechnungen haben ergeben, dass, ausgehend von der laut Planzeichnung festzusetzenden überbaubaren Fläche, innerhalb des Geltungsbereichs maßgebliche Außenlärmpegel von $60 \text{ dB(A)} < L_a \leq 71 \text{ dB(A)}$ erreicht werden (siehe Abb. 5).

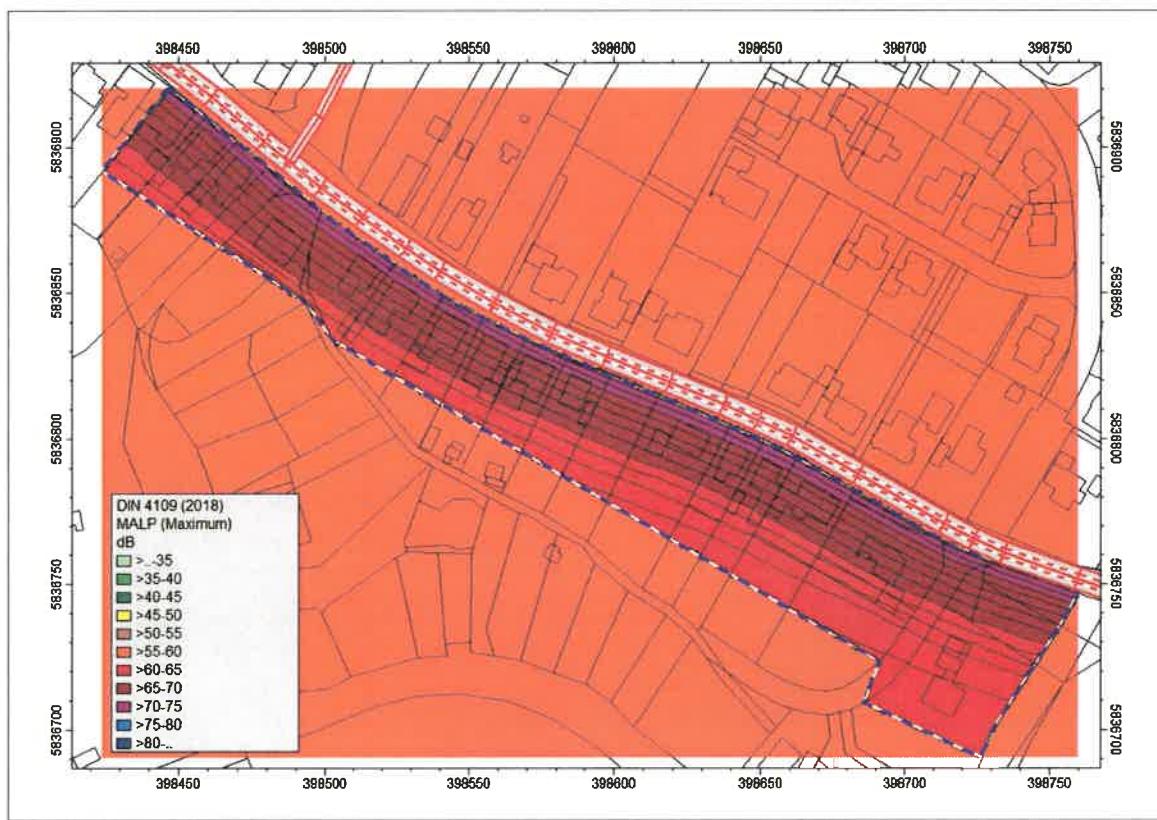


Abbildung 6: Immissionsraster MALP.

5. Anforderungen an den passiven Schallschutz

Wie den Abbildungen zu entnehmen sind, werden innerhalb des Plangebiets maßgebliche Außenlärmpegel von $60 \text{ dB(A)} < L_a \leq 71 \text{ dB(A)}$ erreicht.

In Tabelle 4 werden die für die ermittelten MALP in 5-dB-Stufen sowie die gemäß Kapitel 3.2 daraus abgeleiteten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile von Büroräumen und Wohnräumen aufgelistet. Es wird im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit empfohlen, die dargestellte Staffelung in 5 dB - Schritten in den Bebauungsplan aufzunehmen. Für die spätere Berechnung der Schalldämm-Maße auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren sind die Isolinien in 1 dB - Schritten heranzuziehen.

Tabelle 4: MALP mit den rechnerischen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1/8/.

Lärmpegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroäume
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel sollten im Rahmen der Bauleitplanung Grundlage für Festsetzungen sein.

In dem folgenden Kapitel 6 werden Vorschläge für textliche Festsetzungen im Hinblick auf den Schallschutz formuliert.

6. Vorschläge für textliche Festsetzungen

Folgende Formulierung hinsichtlich des Schallschutzes sind sinngemäß in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen:

Passiver Schallschutz:

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von $60 \text{ dB(A)} < L_a \leq 71 \text{ dB(A)}$ erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Lärmpegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB - Schritten herangezogen werden.

Außenwohnbereiche:

Zur Einhaltung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen $60 \text{ dB(A)} \geq L_{r,Tag} > 55 \text{ dB(A)}$ sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag} > 60 \text{ dB(A)}$ sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Schlafräume:

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von $\leq 30 \text{ dB(A)}$ im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,\text{Nacht}} > 50 \text{ dB(A)}$ sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $50 \text{ dB(A)} \geq L_{r,\text{Nacht}} > 45 \text{ dB(A)}$ sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /9/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

7. Qualität der Prognose

Zur Ermittlung der Verkehrsgeräuschimmissionen wurde als Prognosehorizont das Jahr 2035 angesetzt, damit auch zukünftig ein angemessener Schutz der Anwohner besteht. Somit wurde eine konservative Betrachtung der Geräuschesituation in der Prognose vorgenommen.

8. Zusammenfassung

Im vorliegenden Prognose-Gutachten wird die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des geplanten Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung von Wohnnutzungsflächen innerhalb eines baulich bereits erschlossenen Gebiets südlich der *Andruper Straße* in Haselünne nachgewiesen.

Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßenverkehr ergibt Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA). Es sind daher erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen, da im vorliegenden Fall eine Reduzierung der Lärmimmissionen mithilfe von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände / -wälle) aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht infrage kommen.

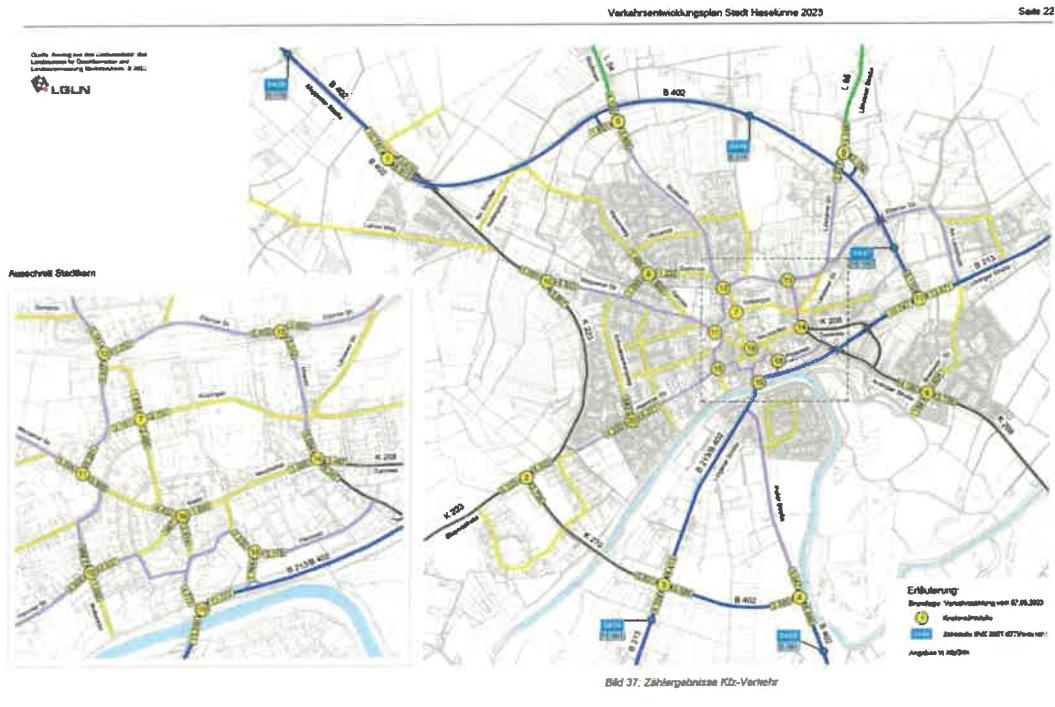
Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt (s. Kapitel 4.4). Abschließend wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 deklariert (s. Kapitel 5) sowie Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert (s. Kapitel 6).

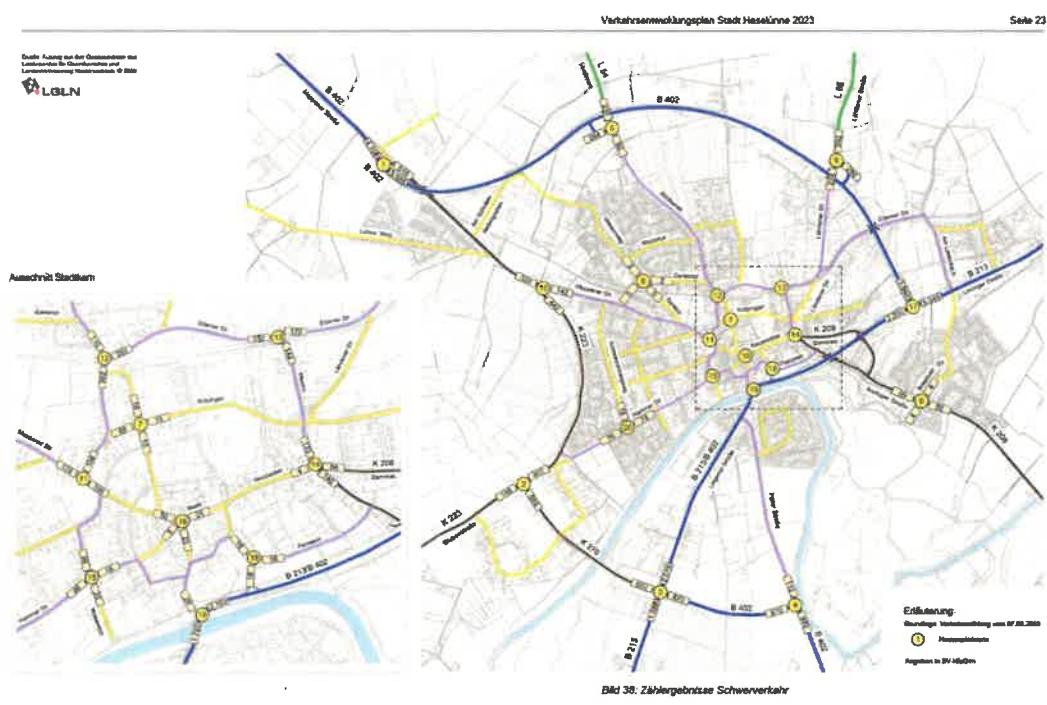
Insgesamt bestehen gegenüber dem angestrebten Bauleitplanverfahren aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, sofern die in diesem Gutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen berücksichtigt werden.

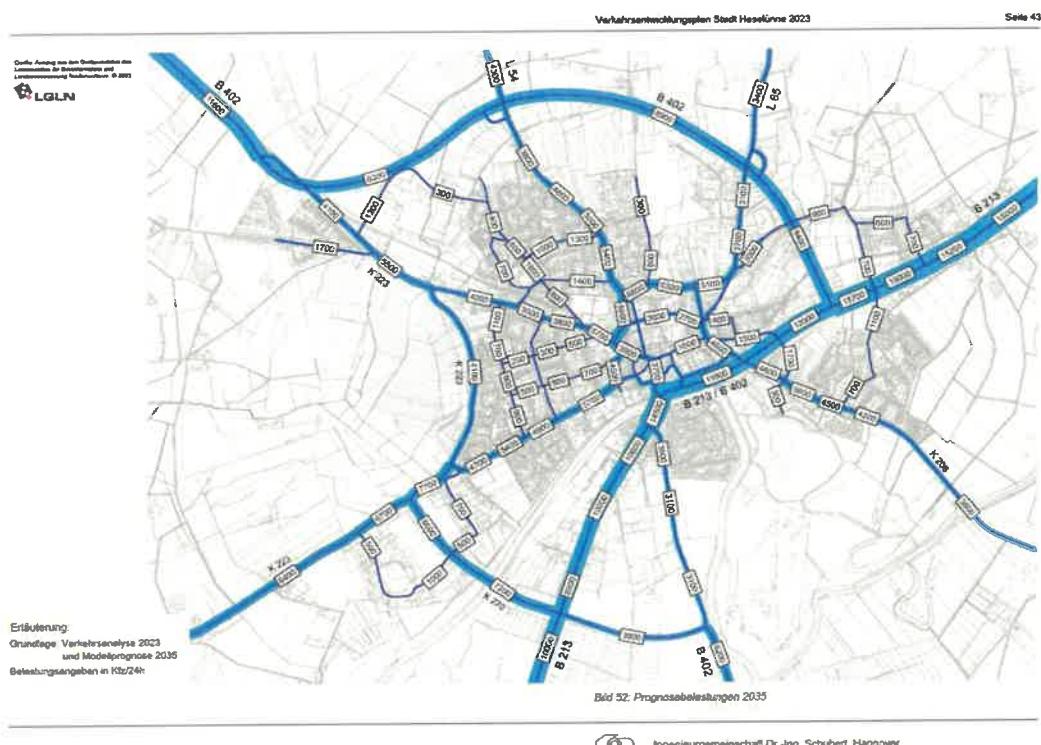
Anhang A

Verkehrszähldaten /11/

Kfz/24h₂₀₂₃:



SV/24h₂₀₂₃:

Kfz/24h₂₀₃₅:

Anhang B

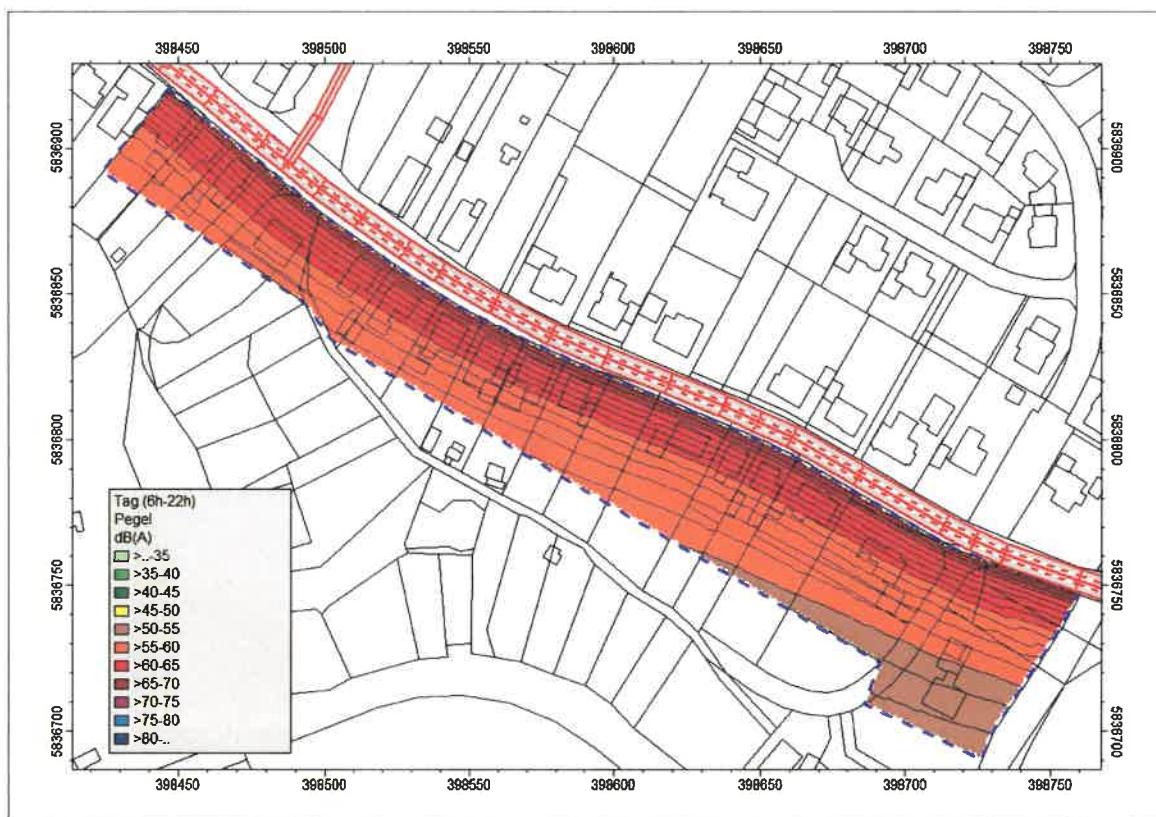


Abbildung B1: Immissionsraster Beurteilungspegel „Verkehr“ tagsüber, EG (2,0 m über Grund).

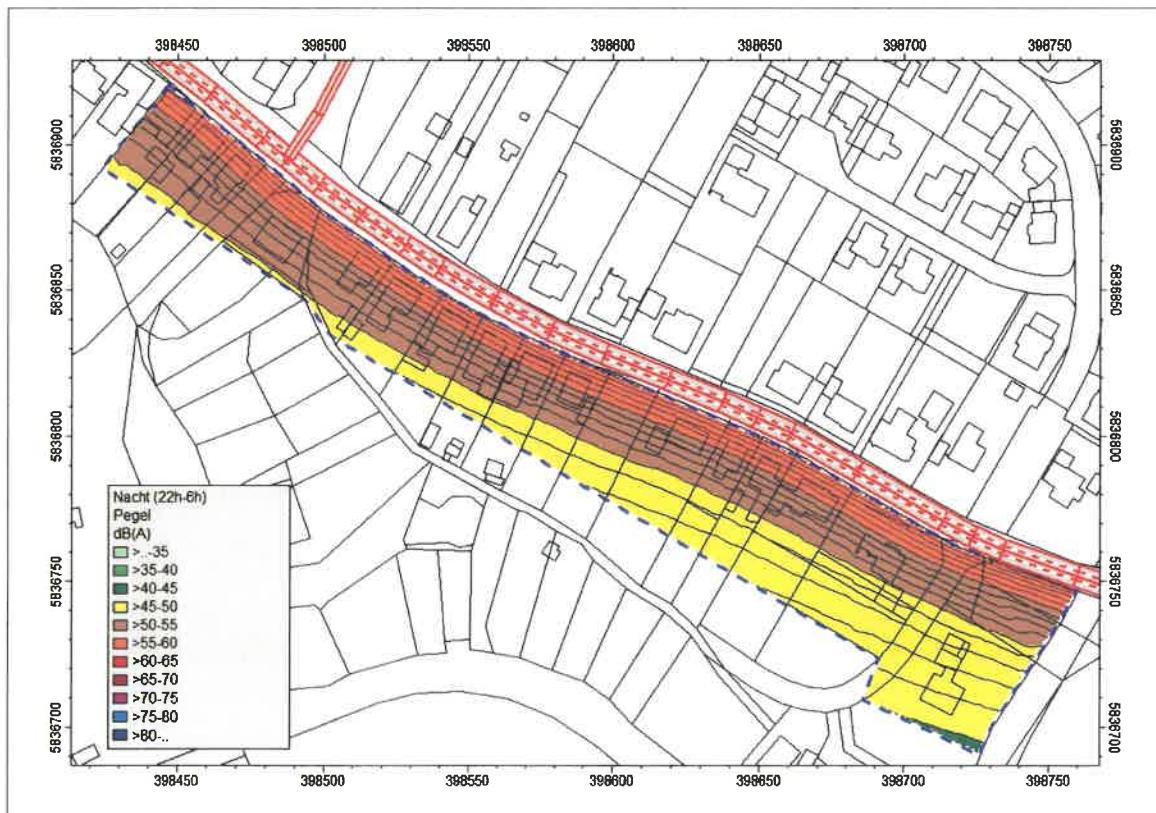


Abbildung B2: Immissionsraster Beurteilungspegel „Verkehr“ nachts, EG (2,0 m über Grund).