



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 82.1

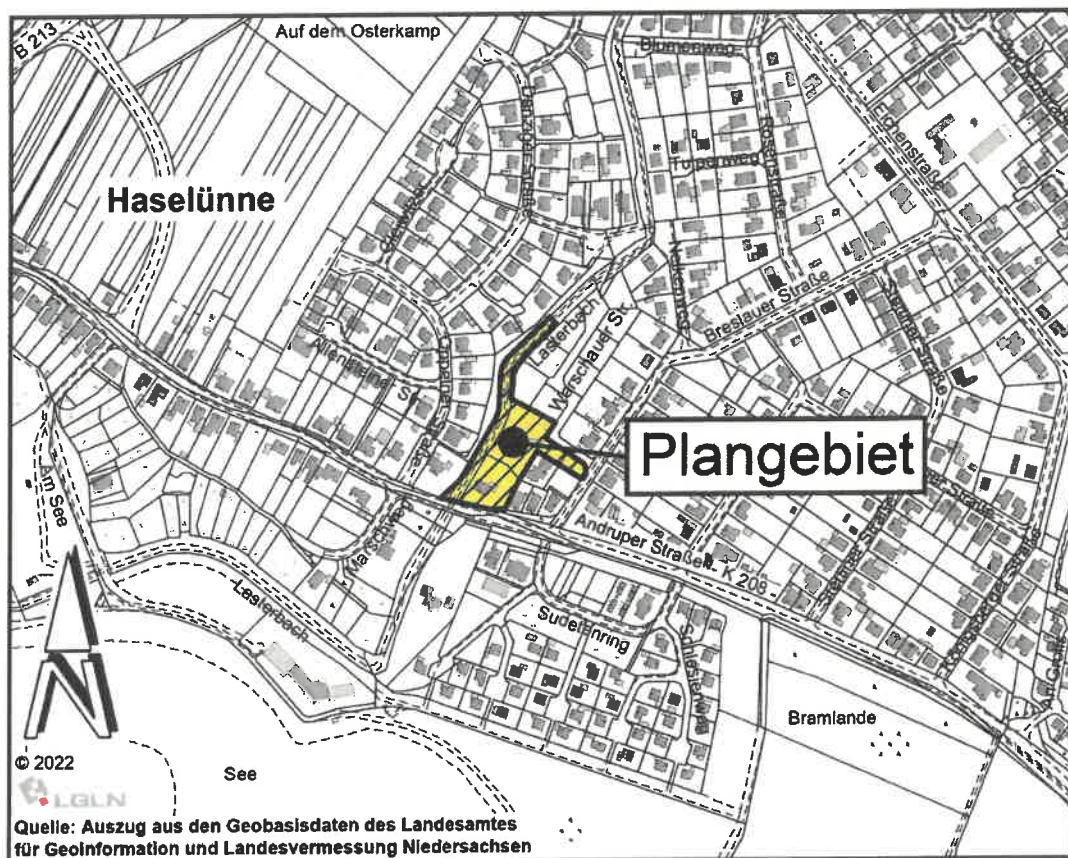
**„Zwischen Lasterbach und Breslauer Straße,
1. Erweiterung“**

mit örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



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
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 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (ANLAGE 1)	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN (ANLAGE 2)	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN	7
3.4 BAUGRENZEN	8
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
3.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBAUO)	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	11
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	12
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	13
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	13
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. 82.1 befindet sich im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Haselünne, inmitten einer vorhandenen Wohnsiedlung. Das Gebiet liegt nördlich der Andruper Straße (Kreisstraße 208) und westlich der Breslauer Straße. Westlich angrenzend verläuft der Lasterbach.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im nördlichen Bereich des Plangebietes war vorgesehen gemäß § 34 BauGB ein Wohngebäude zu errichten. Dieses war jedoch nicht möglich, da sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollte, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügte.

Da die Nachfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes an diesem innerörtlichen Standort weiterhin besteht, hat die Stadt daher beschlossen, für den bisher unbeplanten Bereich innerhalb der umgebenden Wohnbebauung einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll die Bebauung dieser „Baulücke“ ermöglicht werden.

Gleichzeitig kann damit eine Nachverdichtung im Innenbereich erfolgen und somit insbesondere den Anforderungen des § 1 Abs. 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 Schutzgüter 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. 5.500 m², von der ca. 3.700 m² als Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt werden sollen. Die Flächen sind bebaut oder als Gartenfläche genutzt und zu allen Seiten von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich 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 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (Anlage 1)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne sind etwa die nördlichen zwei Drittel des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das südliche Drittel ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Nordwestlich, nördlich und östlich ist angrenzend ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Südwesten ist angrenzend ein Mischgebiet ausgewiesen.

Direkt südlich ist eine örtliche bzw. überörtliche Verkehrsfläche dargestellt. Dahinter folgt im Südosten ein Wochenendhausgebiet und ein allgemeines Wohngebiet sowie im Südwesten ein allgemeines Wohngebiet.

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 südlichen Plangebiet berichtigt (Anlage 1).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 2)

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich mit einem Wohnhaus bebaut. Im westlichen Randbereich verläuft der Lasterbach, ein Gewässer II. Ordnung.

Der nördliche Bereich des Plangebietes stellt sich als Gartenfläche dar.

Das Plangebiet ist insgesamt von Wohnbebauung umgeben. Direkt südlich angrenzend verläuft die Andrufer Straße (K 208) von Westen nach Osten.

Im Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 33 an das Plangebiet. Dieser wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Bereich des Lasterbaches im Randbereich geringfügig überplant. Nordöstlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 82. Ebenfalls nordöstlich des Plangebietes, aber weiter östlich gelegen, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 24. Dieser wird im Randbereich südlich der Warschauer Straße überplant. Direkt östlich angrenzend liegt der Bebauungsplan Nr. 12.3, der im westlichen Randbereich geringfügig überplant wird.

Die K 208 ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 12. Dieser Bebauungsplan wird im südlichen Randbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 82.1 ebenfalls geringfügig überplant.

Bei den angrenzenden Plangebietes handelt es sich um festgesetzte Wohngebiete oder Mischgebiete.

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärm (Anlage 3)

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 208 (Andrufer Straße).

Zur Ermittlung der Schallemissionen der K 208 liegen der Stadt Haselünne Daten einer Verkehrsprognose für das Jahr 2035 gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan 2023 der Stadt Haselünne vor.

Aus dieser Prognose geht eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 4.500 Kfz auf der Andrufer Straße (K 208) auf Höhe des Plangebietes hervor. Der Anteil des Schwerlastverkehrs liegt bei ca. 2,0 %.

Nach den anliegenden Berechnungen (Anlage 3) werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf der K 208 die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55/45 dB (A) tags/nachts für Wohngebiete im südlichen Bereich des Plangebietes bzw. im überbaubaren Bereich überschritten. Im Bereich der südlichen Baugrenze beträgt die Überschreitung tags 7,2 dB(A) und nachts 8,5 dB(A). Im Plangebiet sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Kapitel 4 der Begründung).

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 landwirtschaftliche Immissionen 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 stellt eine Erweiterung der umliegenden Wohngebiete dar. Aus diesem Grund und aufgrund der konkreten Nachfrage wird das Plangebiet überwiegend 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 sichergestellt.

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, 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.

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes wird westlich des Lasterbaches auf einer bisher nicht beplanten Restfläche, wie im angrenzenden Bereich dort festgesetzt, ein Mischgebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung wird in erster Linie getroffen, damit hier keine „Lücke“ zwischen den bestehenden Bebauungsplänen verbleibt.

Die Fläche wird, wie der hier angrenzende Bereich, als nicht überbaubar festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung im Plangebiet soll sich an die umliegend vorhandene Gebäudestruktur anpassen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der bau-

lichen Nutzung lehnen sich daher an die in den angrenzenden Gebieten realisierte Bebauung bzw. dort getroffenen Festsetzungen an.

Grundflächenzahl

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

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Plangebiet der im § 17 (1) BauNVO genannte Höchstwert 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.

Im festgesetzten Mischgebiet entspricht dieser Wert ebenfalls der Festsetzung im direkt angrenzenden Bereich.

Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. 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 ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung soll die in den angrenzenden bzw. umgebenden Bereichen vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll und entsprechend dem Bedarf ergänzen.

Die angrenzende Bebauung ist im Wesentlichen durch freistehende eingeschossige Einzelhäuser gekennzeichnet. Die Geschosszahl im Plangebiet wird daher auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Die Gebäudestruktur in den angrenzend vorhandenen Wohngebieten ist durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Um eine Anpassung an die vorhandene Gebäudestruktur sicherzustellen und gleichzeitig dem Bedarf bzw. der bestehenden Nachfrage gerecht zu werden, wird für das vorliegende Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt und auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Darüber hinaus soll im Wohngebiet die geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch verdichtete Bauweisen, wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen, gefährdet werden und gleichzeitig eine Anpassung an die angrenzende Gebäudestruktur erfolgen. Es wird daher festgesetzt, dass im Wohngebiet je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaus höchstens eine Wohnung zulässig ist. Diese Festsetzung entspricht der Regelung in den jüngeren ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten in Haselünne. Gleichzeitig wird damit aber ein Zusammenleben mehrerer Generationen in einem Haus (z.B. mit Einliegerwohnung) ermöglicht.

Im festgesetzten Mischgebiet befindet sich ein nicht überbaubarer Bereich. Eine entsprechende Festsetzung ist hier nicht erforderlich.

3.4 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 der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmungen zu sichern werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Breite von 3 m Garagen und offene Kleingaragen (Carports / überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen.

Zu dem geplanten Räumstreifen im westlichen Randbereich des Plangebietes wird zum Schutz dieser öffentlichen Grünfläche ebenfalls ein nicht überbaubarer Bereich von 3 m festgesetzt. Dieser Abstand ist nach Auffassung der Stadt für diese Nutzung ausreichend.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der Lasterbach von Norden nach Süden. Entlang dieses Gewässers wird in Verlängerung des nördlich vorhandenen Räumstreifens eine 2,5 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ festgesetzt. Der Räumstreifen ist für die Unterhaltungsarbeiten am Lasterbach erforderlich. Dieser Räumstreifen ist extensiv zu bewirtschaften, wobei eine einmal jährliche Mahd das Aufwachsen von Gehölzen verhindern soll.

3.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)

Gebäudehöhen

Die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung im Wohngebiet wird durch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe, einer maximalen Traufhöhe und einer maximalen Gebäudehöhe, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der

Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte bzw. die Sockelhöhe, begrenzt. Dadurch sollen einheitliche Bauhöhen im Plangebiet, angepasst an die angrenzende Bebauung, gewährleistet werden, damit ein einheitliches städtebauliches Bild im Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung entsteht.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (SH = Sockelhöhe) darf im allgemeinen Wohngebiet maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. 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 9,0 m über der Sockelhöhe nicht überschreiten. Bei der Bestimmung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Die Höhenfestsetzungen lehnen sich damit an die in den angrenzenden Gebieten getroffenen Regelungen.

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 Bauformen wie z.B. „Toskanahäuser“ geschaffen.

Grundstückseinfriedung

Einfriedungen an öffentlichen Straßen sollen maximal bis zu einer Höhe von 0,8 m hergestellt werden. 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 sowie Ein- und Ausfahrten 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 in dem Bebauungsplan daher festgesetzt, dass Stein- bzw. Schotterbeete nur zulässig sind, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des Baugrundstücks (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nut-

zung erforderlich sind. Auf den verbleibenden 60 % Grundstücksfläche, welche nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden dürfen, sind solche Steingärten somit nicht zulässig. Diese Flächen sind als Grün- und Gartenfläche auszubilden.

Dach-und Fassadengestaltung

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen in Anlehnung an die bestehende Bebauung 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 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 gewisse 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.

Mit dieser Festsetzung für die Gestaltung der Außenwandflächen sollen deshalb z.B. großflächige Kunststoffverkleidungen von Außenwandflächen ausgeschlossen werden.

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 geeigneten 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 und angrenzend verwirklicht werden.

Dach- und Oberflächenentwässerung

Um bei Starkregenereignissen dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegenzuwirken, wird zudem festgesetzt, dass durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) sicherzustellen ist, dass kein Oberflächen-

wasser von Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Allgemeine Erklärung zu den örtlichen Bauvorschriften

Sollten sich einzelne oder alle der gemäß § 84 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

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines Wohngebietes direkt angrenzend zu bestehender Wohnbebauung ermöglicht. Die Planung erweitert die angrenzend bestehende Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind an die angrenzend vorhandene Bebauung angepasst. Damit wird die bestehende Bebauungsstruktur homogen weiterentwickelt.

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 die Ermittlung der Verkehrslärsituation ergeben hat (s. Anlage 3), werden die für ein Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im südlichen 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 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 Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Die Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes wird aufgrund des Bestandes als Wohngebiet festgesetzt. In der DIN 18005-1 werden für Wohngebiete Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts für Verkehrslärm. In einem Abstand von 10 m (südlichste Baugrenze) zur Fahrbahnmitte der K 208 werden im südlichen Teil des Plangebietes diese Orientierungswerte von 55/45 dB (A) tags/nachts für Wohngebiete tagsüber um ca. 7,2 dB (A) und nachts um ca. 8,5 dB (A) überschritten.

Unter Berücksichtigung des Korrekturwertes +3 dB (A) ist im südlichen Teil des Plangebietes der Bereich mit einem Abstand von bis zu 13 m zur Fahrbahnmitte der K 208 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Der Bereich ab 13 m bis 26 m zur Fahrbahnmitte ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

In diesen Bereichen muss bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen, das sind Schlafräume und Kinderzimmer, 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.

Außerdem wird für diese Bereiche festgesetzt, dass schützenswerte Terrassen, Balkone und Loggien auf den der Schallquelle (K 208) zugewandten Seite nur zulässig sind, sofern sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) geschützt sind.

Die überwiegende Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Lärmpegelbereiche I-II der DIN 4109-1. Für diese Bereiche ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Anforderungen an Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

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 abzuwägen 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. 5.500 m² großen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 1.770 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 selbständig neben dem Bebauungsplan.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung sowie der Nutzung der unbebauten Fläche 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 Bäume, Gärten und Freiflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli 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 Süden über die Andruper Straße und von Norden bzw. Nordosten über die Warschauer Straße.

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

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

Oberflächenentwässerung (Anlage 4)

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

Durch das Büro für Geowissenschaften Meyer & Overesch GbR ist für das direkt nördlich angrenzende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt worden (s. Anlage 4). Da die dabei durchgeführten nächstgelegenen Bodenbohrungen nur ca. 15 m - 20 m nördlich des jetzigen Plangebietes liegen, geht die Stadt davon aus, dass die Bodenverhältnisse im vorliegenden Plangebiet, denen im Bebauungsplan Nr. 82 gleichen und diese Bodenuntersuchung auch für die vorliegende Planung verwendet werden kann. Die Ergebnisse der durchgeführten Bodenbohrungen zeigen, dass der Mutterboden bis in eine Tiefe von ca. 2 m von Feinsanden unterlagert wird. Darunter wurde in allen Aufschlussbohrungen Geschiebelehm erbohrt.

Eine ausreichende Versickerung des Oberflächenwassers ist im Plangebiet daher nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, dass anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet über einen entsprechenden Regenwasserkanal abzuführen und das Gebiet, soweit noch nicht geschehen, an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen 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 werden nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und der Abteilung "Vorbeugender Brandschutz" beim Landkreis Emsland erstellt.

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 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

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. die 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 gem. § 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 gem. § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung 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. Verkehrslärberechnung
- 4. Orientierende Bodenuntersuchung



- | | |
|---------|-------------------------------|
| 06/2025 | Büro für Stadtplanung, Werlte |
|---------|-------------------------------|



100

Stadt Haselünne

Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 82,
1. Erweiterung

Bisherige bestehende zeichnerische Festsetzungen

unmaßstäblich -

06/2025 Büro für Stadtplanung, Werlte

Verkehrslärmimmissionen (K 208)

Berechnung gemäß RLS 90

Südlich des Plangebietes verläuft die Andruper Straße (K 208).

Bei der Verkehrszählung 2010 wurde auf der K 208 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 2.809 Kfz ermittelt. Der Anteil des Schwerlastverkehrs lag mit 176 Fahrzeugen bei 6,3 %.

Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien bis 2030) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2030 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen bis ca. 2030 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das in der Shell-Prognose zugrunde gelegte Niveau von 2007 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Für die nachfolgenden Berechnungen werden daher die im Jahr 2010 ermittelten Verkehrszahlen zugrunde gelegt.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden:

	Orientierungswerte der DIN 18005	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet
Tags/ nachts	55 dB(A) 45 dB(A)	59 dB(A) 49 dB(A)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
I	55
II	60
III	> 60 - 65
IV	> 65 - 70
V	> 70 - 75
VI	> 75 - 80
VII	>80
Für maßgebliche Außenlärmpegel >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

Kreisstraße 208

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
2809	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
2809	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
50	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
50	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
10	s _⊥	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
0	J	Zeitspanne für Planungshorizont
8	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
3	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
0	D _{Str0}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche (Tabelle 4)
0	D _{Stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Gleichung 9)
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle 2)
0	D _B	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 4.1.4 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)

Tags	
M	168,54
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-4,37
D _{s⊥}	5,69
D _{BM}	-0,07
L _{m25,T}	61,76
L _{r10,T}	63,01

Nachts	
M	22,47
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _V	-5,34
D _{s⊥}	5,69
D _{BM}	-0,07
L _{m25,N}	51,77
L _{r10,N}	53,02

In einem Abstand von 10 m (südlichste Baugrenze) zur Fahrbahnmitte der K 208 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts um ca. 8,0 dB(A) überschritten.

Kreisstraße 208**Bis zu einem Abstand von 12 m zur Fahrbahnmitte**

Tags	
M	168,54
L_{pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_v	-4,37
D_{sL}	4,88
D_{BM}	-0,24
L_{m25,T}	61,76
L_{r12,T}	62,02

Unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von +3 dB(A) ist der Bereich mit einem Abstand bis zu 12 m zur Fahrbahnmitte der K 208 dem Lärmpegelbereich IV (LPB IV) zuzuordnen.

In Abständen zwischen 12 m und 24 m zur Fahrbahnmitte

Tags	
M	168,54
L_{pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_V	-4,37
D_{S,L}	1,75
D_{BM}	-2,08
L_{m25,T}	61,76
L_{r24,T}	57,05

Unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von +3 dB(A) ist der Bereich mit Abständen zwischen 12 m und 24 m zur Fahrbahnmitte der K 208 dem Lärmpegelbereich III (LPB III) zuzuordnen.

Die übrigen Flächen des Plangebietes befinden sich somit innerhalb der Lärmpegelbereiche I-II der DIN 4109. Für diese Bereiche ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

**Bebauungsplan Nr. 82.1
„Zwischen Lasterbach und Breslauer Straße,
1. Erweiterung“
der Stadt Haselünne**

**Orientierende Bodenuntersuchung
Projekt: 3152-2018**



M&O | BÜRO FÜR GEOWISSENSCHAFTEN

Dipl.-Geograph Ingo-Holger Meyer
&
Dr. rer. nat. Mark Overesch

Beratende Geowissenschaftler BDG und Sachverständige

Orientierende Bodenuntersuchung

Projekt: 3152-2018

**Geplantes Neubaugebiet am Lasterbach,
49740 Haselünne**

Auftraggeber: Volksbank Haselünne eG
Hasestraße 5-7
49740 Haselünne

Auftragnehmer: Büro für Geowissenschaften
M&O GbR
Bernard-Krone-Straße 19
48480 Spelle

Bearbeiter: Dipl.-Geol. Sven Ellermann

Datum: 10.10.2018

Büro für Geowissenschaften M&O GbR

Büro Spelle:
Bernard-Krone-Str. 19, 48480 Spelle
Tel: 0 59 77 / 93 96 30
Fax: 0 59 77 / 93 96 36

e-mail: info@mo-bfg.de
Internet: www.mo-bfg.de

Büro Sögel:
Zum Galgenberg 7, 49751 Sögel

Die Vervielfältigung des vorliegenden Gutachtens in vollem oder gekürztem Wortlaut sowie die Verwendung zur Werbung ist nur mit unserer schriftlichen Genehmigung zulässig.

1	Vorgang und Allgemeines	2
2	Allgemeine geologische, bodenkundliche und hydrogeologische Verhältnisse	2
3	Durchführung der Untersuchungen	2
4	Ergebnisse der Untersuchungen	3
4.1	Bodenschichtung	3
4.2	Grund- und Schichtwasserverhältnisse	3
5	Bautechnische Beurteilung des Untergrundes	4
6	Schlusswort.....	5

1 Vorgang und Allgemeines

Das Büro für Geowissenschaften M&O GbR (Spelle und Sögel) wurde von der Volksbank Haselünne eG mit orientierenden Bodenuntersuchungen innerhalb eines geplanten Neubaugebietes am Lasterbach in Haselünne beauftragt. Das zu untersuchende Plangebiet umfasst das Flurstück 74/21 und ein Teilstück aus dem Flurstück 266/23, Flur 17, Gemarkung Haselünne. Die Lage des Plangebietes ist der Übersichtskarte in Anlage 1 zu entnehmen.

2 Allgemeine geologische, bodenkundliche und hydrogeologische Verhältnisse

Laut Geologischer Karte 1:25.000 ist das Plangebiet im Tiefenbereich von 0 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK) geprägt von Geschiebelehm (Schluff) aus dem Drenthe-Stadium des Saale-Glazials. Dieser wird im südöstlichen Teilbereich der Fläche von weichselglazialen bis holozänen Dünenständen (Fein- bis Mittelsande) überdeckt. Im nordwestlichen Teilbereich der Fläche steht eine anthropogene Plaggen-Auflage an.

Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:50.000 ist auf dem untersuchten Areal Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Braunerde zu erwarten.

In der Hydrogeologischen Karte 1:50.000 ist die Lage des mittleren Grundwasserspiegels mit >17,5 bis 20,0 mNN angegeben. Aus der Geländehöhe von ca. 19,5 bis 20,0 mNN folgt ein mittlerer Grundwasserflurabstand von ca. 0 bis 2,5 m.

3 Durchführung der Untersuchungen

Die Untersuchung der Baugrundverhältnisse im Bereich des betrachteten Areales erfolgte am 08.10.2018. Im Lageplan in Anlage 2 ist die Lage der Sondierungspunkte dargestellt. Als Höhenfestpunkt zur relativen Höheneinmessung der Aufschlusspunkte wurde ein Kanalschachtdeckel auf der angrenzenden Waldenburger Straße verwendet.

Zur Erschließung der Bodenverhältnisse im Plangebiet wurden sechs Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 6) nach DIN 4021 bis auf eine Tiefe von 5 m unter GOK durchgeführt. Die Bodenansprache nach DIN 4022 und DIN 18196 wurde von den Unterzeichnern vorgenommen. Potentiell vorkommendes Grund- bzw. Schichtwasser wurde im Bohrloch mittels Kabellichtlot bzw. im Bohrgut ermittelt. In der Anlage 2 sind die Ergebnisse der geologischen Feldaufnahme als einzelne Bohrprofile dargestellt.

4 Ergebnisse der Untersuchungen

4.1 Bodenschichtung

Im Zuge der durchgeführten Sondierungen wurden Bodenschichten erschlossen, die nachfolgend beschrieben werden. Es ist zu beachten, dass die Sondierungen eine exakte Aussage über die Baugrundsichtung nur für den jeweiligen Untersuchungspunkt bieten. Schichtenfolge und Schichtmächtigkeiten können sich zwischen den Untersuchungspunkten ändern.

In den Rammkernsondierungen wurde humoser Oberboden aus humosem, (schwach) mittelsandigem, z.T. schwach schluffigem Feinsand bis zu einer Tiefe von mind. 0,4 m unter GOK (am Aufschlusspunkt RKS 3) bis max. 1,7 m unter GOK (am Aufschlusspunkt RKS 1) erbohrt. Darunter folgen bis zu einer Tiefe von mind. 2,1 m unter GOK bis max. 2,5 m unter GOK schwach bis stark mittelsandige, z.T. schluffige Feinsande. Diese werden von Schichten aus Geschiebelehm, der sich aus schluffigem, tonigem, z.T. schwach kiesigem Sand zusammensetzt, z.T. in Wechsellagerung mit schluffigen, mittelsandigen Feinsanden unterlagert.

Die aufgeschlossenen Bodenschichten werden nachfolgend gemäß DIN 18300:2015-8 in Homogenbereiche unterteilt. Homogenbereiche repräsentieren die natürliche Vielfalt der geologischen Schichten jeweils in Einheiten mit vergleichbarer (geotechnischer) Beschaffenheit und Baugrundeignung.

Der humose Oberboden wird als Homogenbereich 1 bezeichnet. Die z.T. schluffhaltigen Fein- bis Mittelsande werden zum Homogenbereich 2 zusammengefasst. Der Geschiebelehm wird dem Homogenbereich 3 zugeordnet.

4.2 Grund- und Schichtwasserverhältnisse

In nachfolgender Tabelle 1 ist der in den Bohrlöchern der Rammkernsondierungen gemessene Grund- bzw. Schichtwasserspiegel (Ruhewasserstand) aufgeführt.

Tabelle 1: Lage des Grund- bzw. Schichtwasserspiegels

Messpunkt	Messdatum	Lage des Grundwasserspiegels	
		[m unter GOK]	[m rel. Höhe]
RKS 1	08.10.2018	(2,30) ^{A)}	(-2,60) ^{A)}
RKS 2		3,25	-3,16
RKS 3		3,30	-3,25
RKS 4		3,70	-3,86
RKS 5		3,55	-3,38
RKS 6		3,70	-3,71

^{A)} vermutlich von Schichtwasser beeinflusst

Es muss oberhalb des schlecht wasserdurchlässigen Geschiebelehm bei entsprechender niederschlagsreicher Witterung mit dem Auftreten von Schichtwasser gerechnet werden. Ferner kann der Geschiebelehm wasserführende Schichten enthalten.

Infolge der jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels sind Aussagen zum maximal bzw. minimal zu erwartenden Grundwasserspiegel ausschließlich nach Langzeitmessungen in geeigneten Messstellen möglich. Es muss damit gerechnet werden, dass der maximale Grundwasserhöchststand bis zu 1 m über dem zum Untersuchungszeitpunkt gemessenen Grundwasserspiegel liegen kann.

Unterhalb des wasserstauenden Geschiebelehm liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Sollen Erdarbeiten erfolgen, die in den anstehenden Geschiebelehm eingreifen, sollte daher zuvor die Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs bzw. die Gefahr des Aufschwimmens des Baugrundes geprüft werden.

5 Bautechnische Beurteilung des Untergrundes

Orientierend können den einzelnen Homogenbereichen die in nachfolgender Tabelle 2 aufgeführten bautechnischen Eigenschaften zugeordnet werden. Die Bewertung bzw. Einstufung beruht dabei auf Angaben der DIN 18196 sowie eigener Beurteilung.

Tabelle 2: Übersicht über die bautechnischen Eigenschaften der einzelnen Homogenbereiche

Allgemeine Beurteilung			
Homogenbereich	1	2	3
Bodenart	humoser Oberboden (Feinsand, humos, mittelsandig bis schwach mittelsandig, z.T. schwach schluffig)	Feinsand, schwach bis stark mittelsandig, z.T. schluffig	Geschiebelehm (Sand, schluffig, tonig, z.T. schwach kiesig)
Bodengruppe nach DIN 18196	OH	SE, SU	SU* - ST
Bodenklasse nach DIN 18300	1	3	4
Verdichtbarkeitsklasse nach ZTVE-StB 2009	k.A.	3 – 4	F3
Frostempfindlich- keitsklasse nach ZTVE-StB 2009	F2	F1 – F2	V2
abgeschätzter Durchlässigkeitsbeiwert [m/s]	1×10^{-5} m/s	1×10^{-5} m/s bis 1×10^{-4} m/s	$\leq 1 \times 10^{-7}$ m/s
Bautechnische Eigenschaften ^{A)}			
Scherfestigkeit	mittel	groß	groß bis mittel
Verdichtungsfähigkeit	schlecht bis mäßig	gut bis mittel	mäßig
Zusammendrückbarkeit	groß	sehr gering	gering bis mittel
Witterungs- und Erosionsempfindlichkeit	groß	groß	groß bis mittel
Frostempfindlichkeit	groß bis mittel	gering	groß
Bautechnische Eignung ^{A)}			
Baugrund für Gründungen	ungeeignet	gut geeignet ^{B)}	brauchbar ^{B)}

^{A)} Einstufung nach DIN 18196 und eigener Beurteilung, ^{B)} unter Voraussetzung einer mind. mitteldichten Lagerung bzw. einer mind steifen Konsistenz

6 Schlusswort

Sollten sich hinsichtlich der vorliegenden Bearbeitungsunterlagen und der zur Betrachtung zugrunde gelegten Angaben Änderungen ergeben oder bei der Bauausführung abweichende Boden- und Grundwasserverhältnisse angetroffen werden, ist der Gutachter sofort zu informieren.

Falls sich Fragen ergeben, die im vorliegenden Gutachten nicht oder nur abweichend erörtert wurden, ist der Gutachter zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern.

Spelle, 10. Oktober 2018



Dipl.-Geol. Sven Ellermann

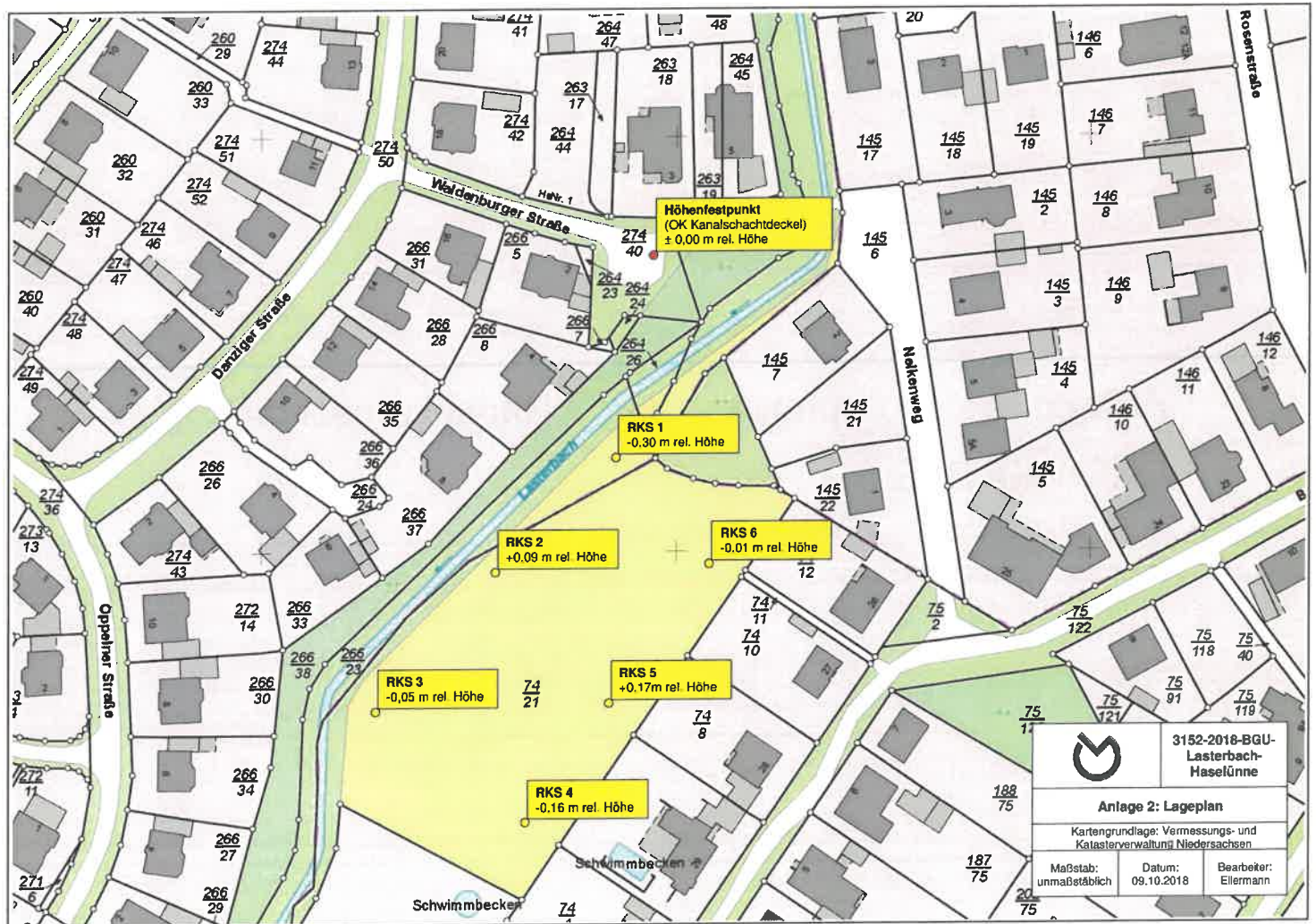
Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Lageplan der Untersuchungspunkte
- Anlage 3: Bohrprofile der Rammkernsondierungen RKS 1 bis RKS 6

Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 2: Lageplan der Untersuchungspunkte



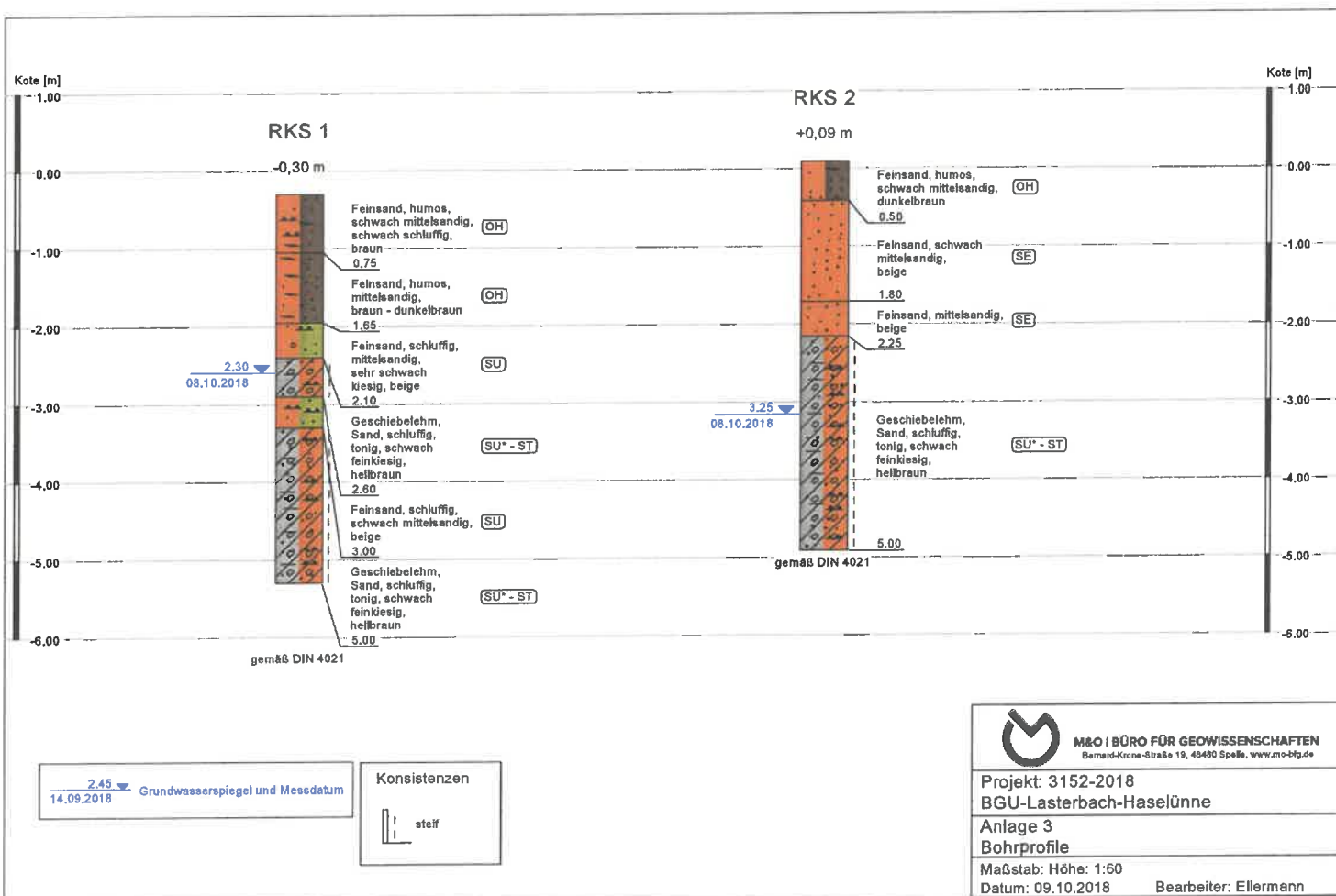
3152-2018-BGU-
Lasterbach-
Haselünne

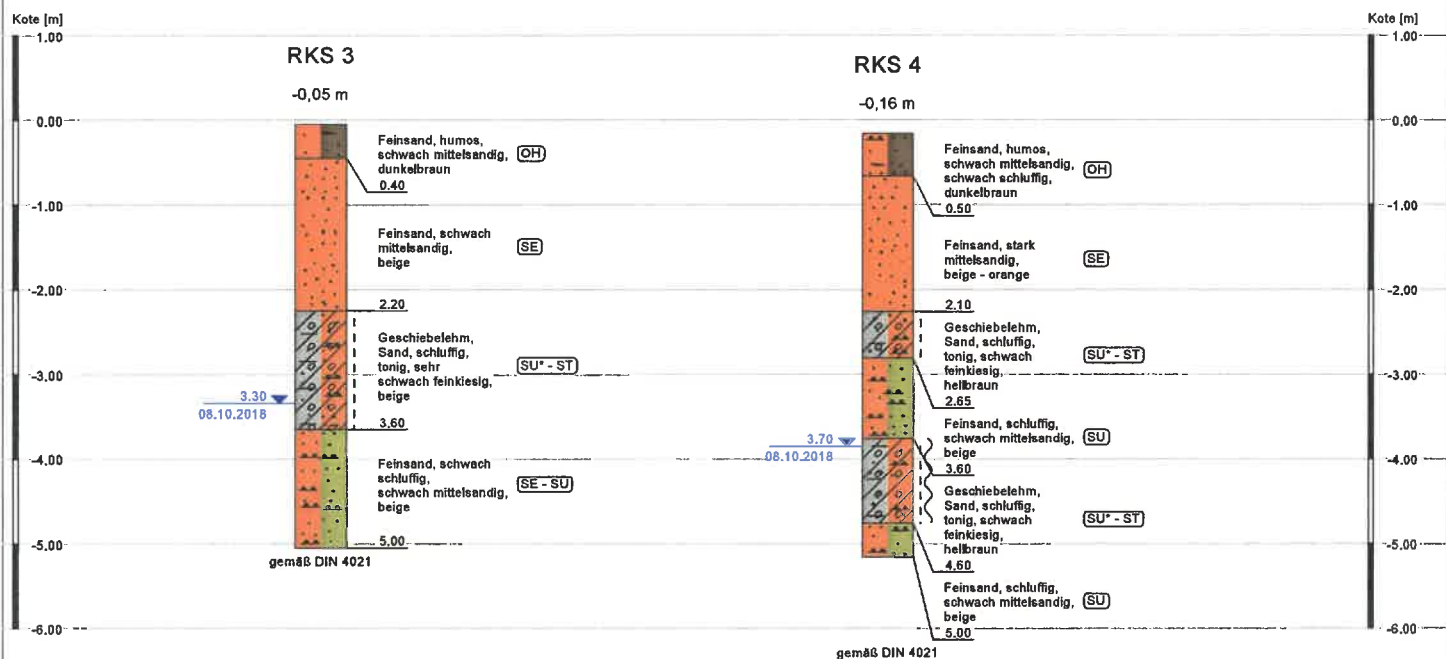
Anlage 2: Lageplan

Kartengrundlage: Vermessungs- und
Katasterverwaltung Niedersachsen

Maßstab: unmaßstäblich	Datum: 09.10.2018	Bearbeiter: Ellermann
---------------------------	----------------------	--------------------------

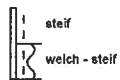
Anlage 3: Bohrprofile der Rammkernsondierungen
RKS 1 bis RKS 6





2.45
14.09.2018 Grundwasserspiegel und Messdatum

Konsistenzen



M&O BÜRO FÜR GEOWISSENSCHAFTEN
Bernard-Krone-Straße 19, 48480 Spelle, www.mo-btg.de

Projekt: 3152-2018
BGU-Lasterbach-Haselünne

Anlage 3
Bohrprofile

Maßstab: Höhe: 1:60

Datum: 09.10.2018 Bearbeiter: Ellermann

