



Stadt Haselünne

LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUR 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WESTERESCH“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 24.10.2017

Inhaltsverzeichnis:

1. AUSGANGSSITUATION, ANLAß UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	3
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....	4
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	4
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen.....</i>	<i>5</i>
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>6</i>
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen.....</i>	<i>6</i>
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen</i>	<i>6</i>
3.2.5 <i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>	<i>8</i>
3.2.6 <i>Hinweise.....</i>	<i>9</i>
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
4.1 DIE ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGBEREICHE SOWIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	10
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	10
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	10
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	10
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	10
4.6 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	12
4.7 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	13
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	13
4.9 BELANGE DES VERKEHRS.....	13
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	13
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG.....	13
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUß	13
5.2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	13
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	13
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB.....	14
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB.....	14
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	14

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westeresch“, Stadt Haselünne

1. Ausgangssituation, Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Haselünne stellt die 1.Änderung des Bebauungsplanes „Westeresch“ auf, um dieses Baugebiet der tatsächlichen Nutzungsstruktur anzupassen und eine erweiterte Baugestaltung auf den Bauflächen zu ermöglichen. Die in der ursprünglichen Planung (Bebauungsplan „Westeresch“ der Gemeinde Eltern, genehmigt 12.07.1965) festgesetzten und durch eine mittlerweile nicht mehr vorhandene Überlandleitung begründeten nicht überbaubaren Bereiche sollen zugunsten eine möglichen Bebauung überplant werden.

Am 09.03.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne für den Geltungsbereich in der Ortschaft Eltern die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Westeresch“ beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 3,92 ha.

Das Plangebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Allerdings sind hier keine Gewerbebetriebe oder Betriebe, die klassischerweise in ein Mischgebiet gehören, vorhanden. Aus diesem Grund soll der Geltungsbereich von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Damit wird der tatsächlichen Nutzungsstruktur Rechnung getragen und die vorhandene Nutzung bauleitplanerisch abgesichert.

Im Südosten des Plangebietes befand sich eine 20-kV-Überlandleitung. Diese wurde mittlerweile zurückgebaut. Es ist dort keine Leitung mehr vorhanden. Aus diesem Grund soll der nicht überbaubare Bereich aufgehoben und in Baufläche umgewandelt werden.

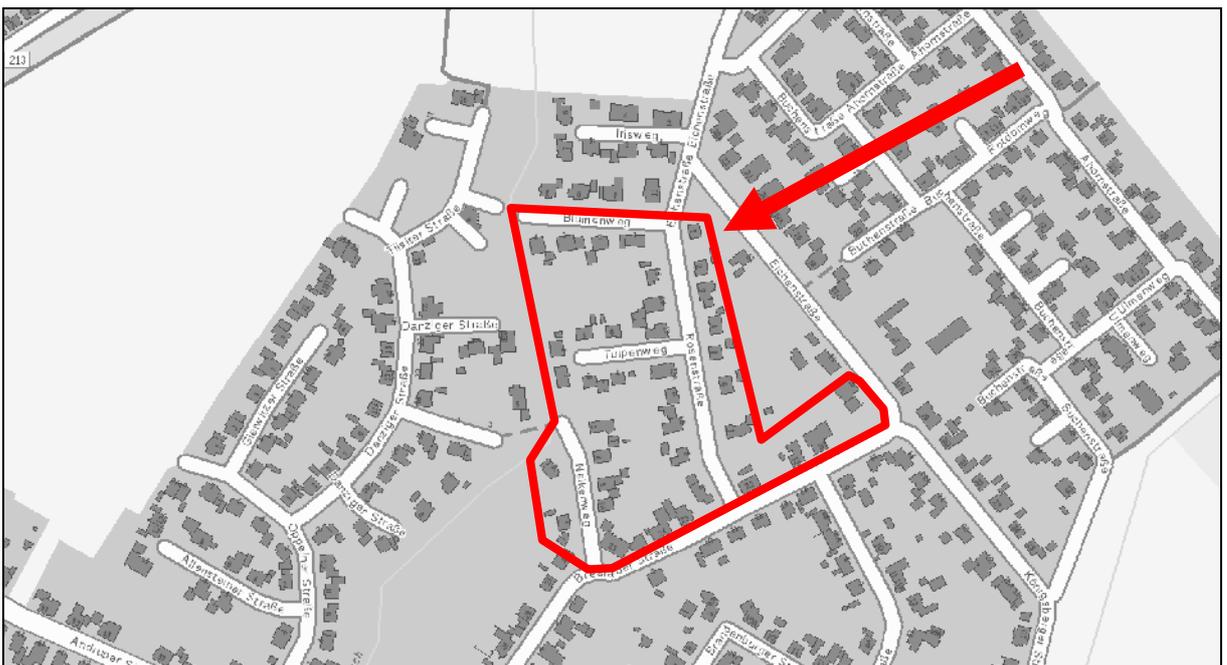
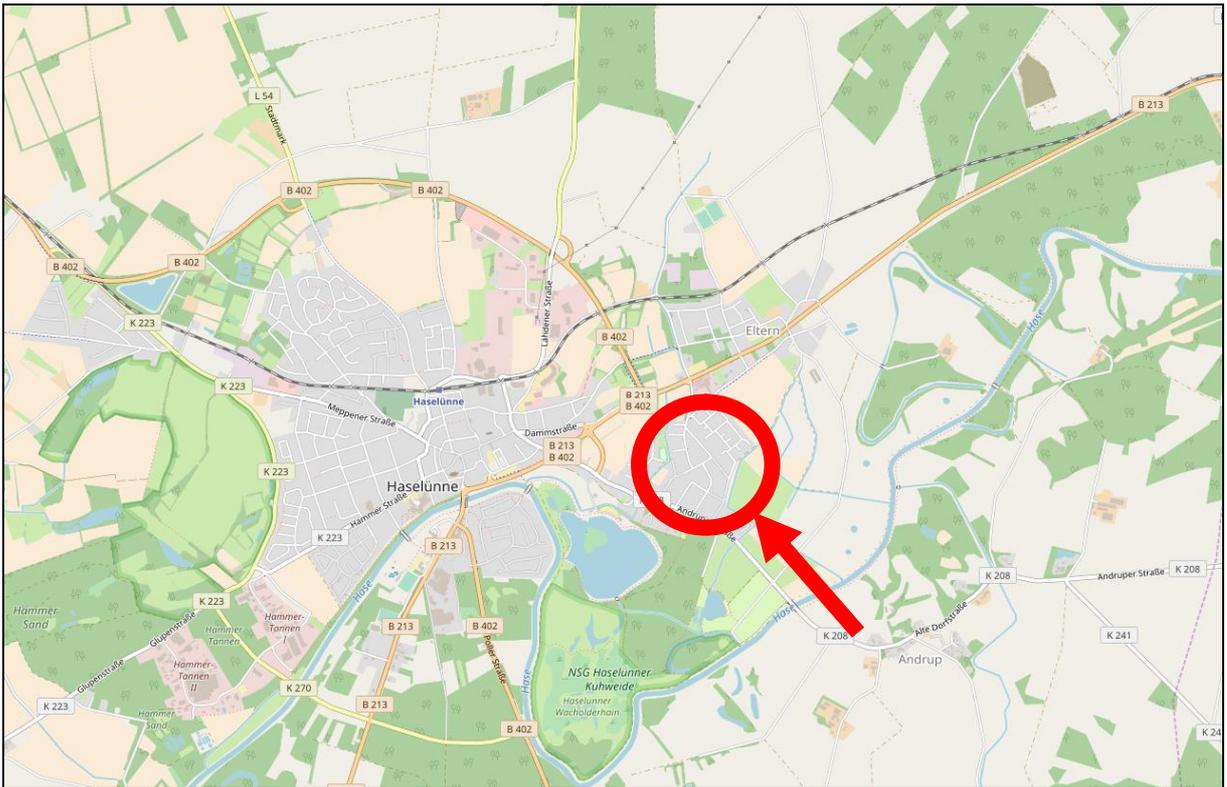
Die in der ursprünglichen Planung festgesetzte „zwingende Baugrenze“ soll ersatzlos entfallen. Weiterhin sollen die neuen Baugrenzen so gewählt werden, das in diesem Baugebiet zukünftig auch eine verdichtete Bebauung möglich wird und die Grundstücke besser ausgenutzt werden können. Auch die Gestaltungsspielräume für die Grundstücksnutzung sollen modernen Ansprüchen genügen und erweitert werden.

Die Stadt Haselünne kommt den Planungserfordernissen mit dieser Bebauungsplanänderung nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Stadt Haselünne sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als erforderlich an, diese Planung durchzuführen, damit die bauleitplanerische Festsetzung der tatsächlichen Nutzungsstruktur angepasst und damit dieses faktische Wohngebiet als solches bauleitplanerisch abgesichert wird. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (dient u.a. zur Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland aus dem Jahr 2010 sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Eltern östlich der Ortslage von Haselünne und ist als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.



Quelle: NIBIS® Kartenserver (2014) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Das Plangebiet ist schon seit langer Zeit ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut. Es umfasst die Straßen bzw. Straßenteile Blumenweg, Tulpenweg, Rosenstraße und Breslauer Straße.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	39.131	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet (GRZ=0,4)	34.317	87,7%
	davon: WA überbaubar	22.777	
	überbaubare Fläche bei GRZ 0,4	13.727	
	Verkehrsfläche	4.814	12,3%
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche (GRZ 0,4)	13.727	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	20.590	
	Voraussichtlich neu versiegelte Verkehrsfläche Planstraße/Fußweg (Annahme 100%)	4.814	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan wird durch den Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne gegeben, so dass dem nach § 8 (2) BauGB vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird. Übergeordnet sind ebenfalls die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG (Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)) die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten ist. Auch ländliche Räume sollen als Wohn- und Wirtschaftsstandort gesichert und entwickelt werden sollen. Der Bebauungsplan nimmt diese zuvor genannte raumplanerische und ortsplanerische Ausrichtung zum Anlass, die Planungerfordernisse bauleitplanerisch verbindlich abzusichern.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Stand 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548); Stand 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Stand 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Naturschutzfachlich wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit 13.727 m² unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit

entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Gegenüber der ursprünglichen Festsetzung Mischgebiet wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes **Allgemeines Wohngebiet** (WA) nach §4 BauNVO neu festgesetzt, weil sich hier keine mischbauliche Nutzung eingestellt hat und der tatsächliche Status eines Wohngebietes festgeschrieben werden soll. Die bisherige Nutzungsstruktur soll mit der vorliegenden Planung gesichert und gestärkt werden.

Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen und städtebaulichen Belange.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. durch die beibehaltenen Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger Bauweise bestimmt. Da diese Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung in diesem Wohnquartier dient, wird zur bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücksflächen der nach § 17 Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maximalwert in den Bebauungsplan aufgenommen. Für das Wohngebiet wird aus städtebaulichen Gründen in Bezug auf die angrenzende Bebauung die Zahl der Vollgeschosse weiterhin mit I festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf höchstens 4,0 m festgesetzt und die höchstzulässige Firsthöhe (Gebäudehöhe) wird auf 9,0 m begrenzt.

Das Plankonzept eröffnet optimierte und neue Baumöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches. Die Baugrenzen sind gegenüber der Ursprungsplanung so gewählt, dass ein ausreichendes Baufenster für die Gestaltung des Plangebietes entsteht. Mit dieser Festsetzung sind auch konkrete Bauabsichten möglich.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln. Mit der Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet sollen auch die Festsetzungen den aktuellen Anforderungen angepasst werden.

1.1 Grundflächenzahl:

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

Begründung: Mit dieser Festsetzung soll die Flächenversiegelung auf das bestimmte Maß beschränkt werden. So kann anfallendes Regenwasser am Anfallort versickern und die Entwässerung des Raumes wird entlastet.

1.2 Höhe baulicher Anlagen:

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann für maximal ein Drittel der jeweiligen Trauflänge die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m über dem Bezugspunkt.

Begründung: Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der Umgebung eine Gestaltung sicherzustellen, die die Einbindung der Gebäude in die Landschaft erleichtert.

1.3 Zahl der Wohnungen:

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Begründung: Diese Festlegung sichert eine einheitliche Bebauung des Raumes. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsdichte, Stellplatzbedarf) vermieden. Eine Einliegerwohnung entsprechend §44 NBauO hingegen ist zulässig und mit den örtlichen Gegebenheiten vereinbar

1.4 Zahl der Vollgeschosse:

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

Begründung: Hiermit sollen auch moderne Bauformen und Baugestaltungen möglich sein. Die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer werdend erweitert.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen:

1.5.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:

Der vorhandene Gehölzbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen und auf den zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten.

Auf den gehölzfreien Flächen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Für die Bepflanzung der Flächen sind die in der Pflanzliste 1 angegebenen Arten zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist eine Pflanze je 1,5 qm zu setzen. Es sind mindestens 4 Arten zu jeweils mindestens 10% zu pflanzen.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.5.2 Straßenbäume

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 je 200 qm Verkehrsfläche zu pflanzen und zu erhalten.

1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Anlagen dürfen an städtischen Fuß- und Radwegen mit einem Abstand von mindestens 1,00 m errichtet werden.

1.7 Bestandsschutz

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westeresch" planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz.

Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

1.8 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen:

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westeresch“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westeresch“, rechtswirksam seit dem 12.07.1965 in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften dienen ebenfalls der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes. Insbesondere sollen hiermit städtebaulich relevante Gestaltungsgrundsätze gesichert werden. Diese lokalen Gestaltungsgrundsätze sollen in der Stadt Haselünne verwirklicht werden und gleichzeitig auch aktuelle und moderne Bauweisen ermöglichen.

2.1 Dachform- und neigung:

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 48° auszubilden. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 65 qm sind auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

2.2 Dachgauben und Dacheinschnitte:

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1/6 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen.

2.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

Farbmuster:

Für die Dacheindeckung sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

<u>Farbton „Rot“</u>	<u>Farbton „Braun“</u>		<u>Farbton „Grau“</u>
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	8012 (Rotbraun)	7015 (Schiefergrau)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	8014 (Sepiabraun)	7016 (Anthrazitgrau)
3002 (Karminrot)	8002 (Signalbraun)	8015 (Kastanienbr.)	7021 (Schwarzgrau)
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	8016 (Mahagonibr.)	7022 (Umbragrau)
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	8017 (Schokoladenbr.)	
3005 (Weinrot)	8007 (Rehbraun)	8019 (Graubraun)	
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)	8022 (Schwarzbraun)	
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)		
<u>Farbton "Schwarz"</u>			
9004 (Signalsschwarz)			
9011 (Graphitschwarz)			

2.4 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertes Ziegelsichtmauerwerk oder in Putzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Holz und Metall bis zu maximal 1/3 der Wandflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme die der aktiven Energiegewinnung dienen.

Farbmuster für Putzbauweise:

Für die Außenwandflächen sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen dervnachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

<u>Farbton „Rot“</u>	<u>Farbton „Rotbraun“</u>	<u>Farbton „Hellgrau“</u>	<u>Farbton „Weiß“</u>
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7035 (Lichtgrau)	1013 (Perlweiß)
2002 (Blutorange)	3009 (Oxidrot)	7038 (Achatgrau)	1014 (Elfenbeinweiß)
3000 (Feuerrot)	3011 (Braunrot)		1015 (Hellelfenbeinw.)
3002 (Karminrot)	8004 (Kupferbraun)		9001 (Cremeweiß)
3013 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)		9002 (Grauweiß)
	8015 (Kastan.braun)		9010 (Reinweiß)
	4002 (Rotviolett)		
<u>Farbton „Hellgelb“</u>	<u>Farbton „Anthrazit“</u>		
1017 (Safrangelb)	7012 (Basaltgrau)		
1021 (Rapsgelb)	7015 (Schiefergrau)		
	7024 (Graphitgrau)		

2.5 Freileitungen

Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

2.6 Dach- und Oberflächenwasser

Das nicht als Brauchwasser genutzte anfallende Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Je Wohnbaugrundstück ist jedoch zusätzlich eine Regenwasserrückhalteanlage (Mulde o.ä.) anzulegen. Diese kann durch einen Überlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser direkt von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Begründung: Die Entwicklung dieser örtlichen Bauvorschriften wird auf die allgemein wachsende Erkenntnis zurückgeführt, dass sich ein gesundes Leben aus einer Vielzahl qualitativer Aspekte zusammensetzt, von denen einer die städtebauliche Gestaltung ist. Mit diesen vorgenannten örtlichen Bauvorschriften sollen lokale Gestaltungsgrundsätze gewährleistet und verwirklicht und gleichzeitig auch aktuelle und moderne Bauweisen ermöglicht werden. Bei der Auswahl und Vielzahl der gestalterischen Mittel und Materialien soll Zurückhaltung geübt werden, da die Wohngebiete in der Stadt Haselünne mit einem entsprechenden Erscheinungsbild in Verbindung gebracht werden. Wenn jedoch bei der Vielfalt der zurzeit verfügbaren Bauformen und -stoffe keine städtebaulich ungeordneten, verwirrenden Verhältnisse entstehen sollen, müssen zur Ordnung und Lenkung der gestalterischen Ausdrucksmöglichkeiten entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Der Gesetzgeber hat diese Problematik erkannt und in den entsprechenden Vorschriften das rechtliche Instrumentarium geschaffen.

Damit die freie Auswahl der Dachform durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit den umgebenden Gebäuden im Stadtzentrum führt, wurde die Gestaltung der Dachform entsprechend festgesetzt. Um dem Bauherrn einen größeren, dem Zeitempfinden entsprechenden Gestaltungsspielraum zu geben, wurden lediglich geneigte Dachflächen festgelegt mit möglichen Flachdachanteile als „abgeschnittenes Satteldach“. Die Festlegungen zur Dacheindeckung und Außenwandgestaltung sollen ebenso dazu beitragen, die Einbindung in die umgebende und vorhandene Bebauung zu erleichtern.

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

3.2.6 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird mit dieser Änderung Rechnung getragen, da die Bebaubarkeit und Ausnutzung der Grundstücke verbessert und das faktische Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben wird. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu beschreiben.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Archäologische Denkmale oder Bodenfunde sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich in der Ortschaft Eltern der Stadt Haselünne dar. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,

- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Menschen

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines größeren Wohnquartiers in der Ortschaft Eltern der Stadt Haselünne. Das Umfeld wird durch die bestehende wohnbauliche Nutzungsstruktur sowie vorhandene Straßenzüge geprägt.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch Umwandlung des ursprünglichen Mischgebietes mit der nunmehr vorgesehenen Festlegung als Allgemeines Wohngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund des derzeitigen Bestandes, der Bebauung mit Gebäuden und der bestehenden Straßen sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Der Bestandsaufnahme zufolge dominieren Gebäude und versiegelte Freiflächen das Plangebiet. Das Plangebiet dieses Wohngebietes ist aus Sicht von Natur und Landschaft überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

Boden

Aufgrund des Bestandes ergibt sich ein schon ein entsprechend durch die ursprünglichen Baugrenzen und -linien vorgegebener Versiegelungsgrad, der nunmehr mit der moderaten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 den heutigen Verhältnissen angepasst wird. Durch die Planung ergeben sich aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades keine erheblich über das bestehende Maß hinausgehenden Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Aufgrund des Bestandes kann es nur bei Neu- und Ersatzbauten während der Bauphase zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen wird.

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine Altlasten bekannt.

Wasser

Oberflächengewässer oder sonstige Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch die bestehende Versiegelung durch die vorhandenen baulichen Anlagen sowie

Schadstoffeinträge durch Niederschläge vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeitige Nutzung schon weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung von Wohnhäusern angrenzend an das Plangebiet als auch in der Umgebung geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von geringer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen und auch umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führte und führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der vorhandenen Situation im Vergleich zu den nunmehr vorgesehenen Änderungen sind keine über das schon bestehende Maß hinausgehende Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen zu beschreiben. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: Innerhalb des Geltungsbereichs und angrenzend finden sich stadteigene Erschließungsstraßen an. Hierbei handelt es sich um Straßen, die weniger dem Durchgangsverkehr dienen, sondern in erster Linie von den Anwohnern in Anspruch genommen werden. Da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt und durch diese Planung nicht verändert wird, ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz: Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung, bis 2020 die Energieproduktivität um 20 % zu steigern und die CO₂-Emissionen um mindestens 20 % gegenüber dem heutigen Niveau zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird. Im Sinne des Klimaschutzes wird den alten und möglichen neuen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) sowie eine energetisch effiziente Bauweise empfohlen.

Für den Klimaschutz gelten für die Gebäudesanierung und den Gebäudeneubau die in Niedersachsen gültigen landes- und bundesrechtlichen Vorschriften. Unversiegelte Freiflächen wirken sich positiv auf das innerörtliche Klima aus. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die vorhandene und potenzielle zukünftige Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM10) sind ausweislich des LÜN-Jahresberichtes 2015 für das Emsland eher nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der derzeit gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Wohnfunktion nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.7 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Externe Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind nicht betroffen. Eine weitergehende Betrachtung kann daher entfallen.

4.9 Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Stadtstraßen „Breslauer Straße“ und „Rosenstraße“ erschlossen. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Bebauungsplanänderung ist aufgrund der schon bestehenden Situation nicht zu erwarten. Parkplätze und Stellplätze werden auf den einzelnen Grundstücken vorgehalten.

4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 09.03.2017 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westeresch“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 21.09.2017 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westeresch“ beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westersch“ und die Entwurfsbegründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westersch“ und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Haselünne vom _____ beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Stadt Haselünne als Träger der Planungshoheit sichert mit diesem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht der Stadt Haselünne, das „Mischgebiet“, welches sich faktisch als Wohngebiet entwickelt hat, als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen und die Bebaubarkeit durch die Neufestsetzung der Baugrenzen großzügiger zu gestalten.

Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Ebenso wird durch diesen Bebauungsplan das Funktionieren des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Bzgl. Natur und Landschaft sind keine Risiken zu erkennen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Straßen gesichert. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), den _____



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * Fax: 05932 - 503516

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Haselünne vom _____ gemäß § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Haselünne, den _____

Werner Schräer
(Bürgermeister)