



Stadt Haselünne

Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3.3

„AM SATTELWEG“, 1. ERWEITERUNG "

ORTSCHAFT FLECHUM

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)
BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13 A 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: 20.11.2023

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. PLANGEBIET	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	3
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	4
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	4
3.2 PLANVORGABEN.....	4
3.2.1 Rechtsgrundlagen	4
3.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010).....	5
3.2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne	5
3.3.4 Schutzgebiete	5
3.3.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)	5
3.3.6 Landschaftsplan.....	5
3.2.7 Bebauungspläne der Innenentwicklung	5
4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	6
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
4.3 ZAHL DER WOHNUNGEN	7
4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
4.5 VERKEHRSFLÄCHEN	7
4.6 LÄRM	7
4.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
5. HINWEISE	8
6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	9
6.1 DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	9
6.1.1 Immissionen / Altlasten	10
6.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	10
6.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	10
6.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	11
6.4.1 Verkehrliche Erschließung	11
6.4.2 Ver- und Entsorgung.....	11
6.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	11
6.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt.....	11
6.5.2 Artenschutz	12
6.5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	13
6.6 LANDSCHAFT.....	13
6.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ, KLIMA- UND BODENSCHUTZ.....	13
6.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT.....	14
6.9 BELANGE DES VERKEHRS.....	14
6.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE	14
7. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	14
8. BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	16

Anlagen:

Anlage 1) Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Stadt Haselünne plant die Aufstellung bzw. Änderung bestehender Bauleitplanungen in der Ortschaft Flechum, um dort ein konkretes Bauvorhaben zu ermöglichen.

Die Eigentümer des Grundstücks „Antoniusstraße 3“ in der Ortschaft Flechum beabsichtigen eine Erweiterung für eine zweite Wohneinheit. Dem vorgelegten Bauplan zufolge wird die im Bebauungsplan „Am Sattelweg“ festgesetzte überbaubare Fläche überschritten. Um das Vorhaben umzusetzen zu können, sollen ein etwa 3 m breiter Grundstücksstreifen vom östlich angrenzenden städtischen Spielplatz (vgl. Bebauungsplan „Am Sandhook“) erworben und die baurechtlichen Voraussetzungen werden.

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Haselünne bestrebt ist, Bauvorhaben an Standorten zu ermöglichen, bei denen es keine städtebaulichen Bedenken gibt, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Bebauungsplanes „Am Sattelweg“ (Inkrafttreten 31.03.1982) sowie einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Am Sandhook“ (Inkrafttreten 15.10.1996).

Für den zu überplanenden Teilbereich des Bebauungsplanes „Am Sandhook“ soll die dortige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ in Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden und ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,5 ohne Überschreitung festgesetzt werden, damit die dort geplanten Vorhaben umgesetzt werden können.

Für die geplante bauliche Entwicklung der Flächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Plangebiet

Der ca. 785 m² große Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 3.3 „Am Sattelweg“, 1. Erweiterung, der Stadt Haselünne liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Flechum östlich der Straße „Sattelweg“. Das Plangebiet ist von zwei Seiten von Wohnhäusern bzw. Baugrundstücken umgeben. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.



Lage des Plangebietes (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Hannover)

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich ist umgeben von vorhandener Wohnbebauung, Erschließungsstraßen sowie einem angrenzenden Kinderspielplatz. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine

wertgebenden Biotopstrukturen und keine älteren Baumbestände vorhanden. Es handelt sich im Geltungsbereich um einen neuzeitlichen Hausgarten sowie einem einer intensiven Nutzung und Unterhaltung unterlegenem Teil des östlich des Vorhabens angrenzenden Spielplatzes.



Der überwiegende Teil des Plangebietes kann durch die bestehende Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA; BPl „Am Sattelweg“) bzw. als überbaubare Grundstücksfläche derzeit schon überbaut werden. Die nunmehr für die geplanten Bauvorhaben erforderliche Änderung betrifft die eine öffentliche Grünfläche, die überplant werden soll.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine naturschutzfachlich wertvollen Bereiche tangiert. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte der Planung wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	antellig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	785	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	785	100,0%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	444	
	überbaubar bei GRZ 0,5	393	
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche	785	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	393	

3.2 Planvorgaben

3.2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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.

3.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)

Dem RROP 2010 des Landkreises Emsland zufolge liegt das Plangebiet in einem Bereich, der als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt ist. Die Planung steht nicht im Widerspruch mit dem RROP.

3.2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne liegt der westliche Teil des Geltungsbereichs innerhalb eines als gemischte Baufläche dargestellten Bereiches. Für den östlichen Teil gibt es eine Darstellung als Wohnbaufläche.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird, kann er, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung für den noch nicht als Wohnbaufläche dargestellten Bereich durch Darstellung einer Wohnbaufläche berichtigt (siehe Anlage 1).

3.3.4 Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge (umweltkarten-niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von „Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (§ 78b WHG). Sonstige einschränkende Rahmenbedingungen sind nicht zu beschreiben. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die Entwicklung von Baugrundstücken als geeignet anzusehen.

3.3.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.3.6 Landschaftsplan

Die Stadt Haselünne hat keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

3.2.7 Bebauungspläne der Innenentwicklung

Gemäß § 13 a kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Durch den Bezug auf die Innenentwicklung ist der Bebauungsplan auf die geschlossene Ortslage beschränkt. Er kann innerhalb eines Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB oder in einen bereits beplanten und bebauten Bereich aufgestellt werden.

In §13a Abs.1 BauGB 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.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit 785 m² weit unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. 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. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich somit nicht.

Dementsprechend erfüllt das vorliegende Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB entfallen.

4. Begründung der Planinhalte des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen/Bauweise

Die Baugrenzen wurden zur angrenzenden Straße hin in einem Abstand von 4 m und zur neuen Grenze des Spielplatzes in einem Abstand von 3 m festgelegt, um noch gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für die Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise und Einzel- oder Doppelhäuser vorgeschrieben.

Grundflächenzahl

Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann wird die Grundflächenzahl auf 0,5 angehoben. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Kommunen können unter Berücksichtigung der Bestandssituation höhere Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festlegen als in der Tabelle zu § 17 BauNVO dargestellt. Eine bisher vorgesehene Ausgleichspflicht als Voraussetzung für eine Überschreitung, besteht nicht mehr. Hierdurch wird der Entscheidungsspielraum der Gemeinden in Bezug auf die Festsetzungen zum Maß der Nutzung deutlich erweitert.

Trotzdem die Orientierungswerte im § 17 BauNVO für WA-Gebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorsehen, soll in diesem Fall aus städtebaulichen Gründen mit 0,5 eine höhere GRZ ermöglicht werden. Mit der Änderung durch das Baulandmobilisierungsgesetzes werden für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr Obergrenzen festgelegt, sondern Orientierungswerte für die einzelnen Baugebiete angesetzt. Die Gemeinde sieht die besonderen Voraussetzungen und Umstände als gegeben, weil die Bebauung von Flächen im Innenbereich und die Nutzbarmachung von innerörtlichen Freiflächen wichtige städtebauliche Ziele sind. Weiterhin handelt es sich hier um eine klassische Innenverdichtung.

Zwar ist noch Potenzial in der Umgebung vorhanden. Dieses kann derzeit jedoch aus privatrechtlichen Gründen nicht genutzt werden. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die intensive Ausnutzung dieses gut erschlossenen und lagegünstigen Wohnstandortes geboten. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erkennen, da die zulässigen und geplanten Gebäude die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Grenzabstände einhalten müssen.

Eine Überschreitung der GRZ durch Beete auf Geotextilvlies, Kies- oder Schotterbeete und Pflasterflächen sind nicht zulässig. Mit der Grundflächenzahl soll einer zu starken Versiegelung der Flächen entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein.

Zahl der Vollgeschosse

Für das vorliegende Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens I festgelegt. Damit wird eine Einbindung in die wohnbauliche Umgebung erleichtert.

Sockel- und First- bzw. Gebäude- und Traufhöhe

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH), die First- bzw. Gebäudehöhe sowie die maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über der Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen. Die First-/Gebäudehöhe (GH) beträgt maximal 9,0 m bei einer höchstmöglichen Traufhöhe von 7,0 m. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine übermäßige und nicht ortstypische Bauweise gewährleistet. Darüber hinaus sollen damit größere Geländeaufschüttungen und die damit verbundene Probleme der Oberflächenentwässerung reduziert werden. Eine geringe Sockelhöhe lässt weniger Gefälle auf den Grundstücken zu. Das anfallende Oberflächenwasser kann besser versickern und wird nicht auf Nachbargrundstücke bzw. nicht auf die Straßenverkehrsfläche abgeleitet.

4.3 Zahl der Wohnungen

Für das vorliegende Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass je Einzelhaus höchstens vier Wohneinheiten und maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig sind. Je Haus einer Hausgruppe sind ebenfalls höchstens zwei Wohnungen zulässig.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch an die im Norden und Süden angrenzende „Antibusstraße“ angeschlossen, von der aus alle übergeordneten Straßen erreicht werden können. Stellflächen für Pkw sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten.

4.6 Lärm

Als lärmemittierende Quellen sind in erster Linie die gemeindeeigenen Straßen in der Umgebung zu nennen. Allerdings handelt es sich hierbei meist um Sackgassen sowie Durchfahrtsstraßen, die jedoch von keiner erheblichen regionalen oder überregionalen Bedeutung sind. Sie haben zumeist nur lokale Bedeutung und werden im Wesentlichen vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche und landwirtschaftlichen Flächen genutzt.

Grundsätzlich wird durch jede Neuausweisung oder Änderung von Wohngebieten mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auch in bestehenden Gebieten zu rechnen sein. Da es sich um eine sehr kleine Baugebietsänderung handelt, ist von keiner signifikant messbaren Steigerung auszugehen. Die von den Straßen in der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für das Wohnquartier im innerörtlichen Bereich von Fechum. Daher ist eher von typischen, jedoch für die Wohngebietenutzung noch hinzunehmenden Lärmmissionen auszugehen

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen soll verhindern, dass z. B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung gestört wird. Gleichzeitig werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen ausgeschlossen.

Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Flächen zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 50 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,5) nicht überschreitet. Aus umweltrechtlicher Sicht sind Ansprüche an die Gestaltung der Gärten zu berücksichtigen. Sie dienen dazu, monotone Kies- und Schottergärten zu minimieren oder gänzlich zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Weiterhin stellen sie im Sinne der Bauordnung eine Versiegelung dar, die dem Grunde nach einem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geeigneten Dächern ab 15 Grad Dachziegel, Dachsteine oder Metalle mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten. Einhergehend mit Festsetzungen zur Außenwandgestaltung (nichtglasiertes Ziegelsichtmauerwerk, Putzbauweise und Holzbauweise und weitere Materialien zu Gliederungszwecken) soll mit diesen Festsetzungen und farblichen Vorgaben ein Rahmen gesetzt werden, der eine Einbindung in das örtliche Erscheinungsbild erleichtert.

Dach- und Oberflächenwasser

Die örtliche Bauvorschrift zur Dach- und Oberflächenentwässerung soll sicherstellen, dass das anfallende Niederschlagswasser am Entstehungsort, also auf den jeweiligen Grundstücken versickert wird und dem Grundwasser zugeführt wird. Eine Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen soll ausgeschlossen werden. Somit kann ein Einleiten von Oberflächenwasser in das vorhandene Vorflutsystem zu großen Teilen vermieden und die Grundwasserneubildungsrate vielfach erhalten werden.

Anzahl der Stellplätze je Wohnung

Auf den jeweiligen Wohngebäudegrundstücken sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Es ist auf ganze Stellplätze aufzurunden.

5. Hinweise

Bodenfunde

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

Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern und für den Verlust potenzieller Quartierstätten der Fledermäuse müssen für die zu fallenden Bäume insgesamt 10 Höhlenbrütermiskästen (5 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 5 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) sowie 5 Fledermauskästen (Sommerquartier, wartungsfreie Flachkästen) in der Umgebung (etwa 50 – 100 m Abstand zum Baufeld) aufgehängt werden.

Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Haselünne, Rathausplatz 1, 49740 Haselünne eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffener örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 6.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- 6.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 6.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 6.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 6.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 6.6 Landschaft
- 6.7 Technischer Umweltschutz, Klima- und Bodenschutz
- 6.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 6.9 Belange des Verkehrs
- 6.10 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

6.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen. Eine sozialgerechte Bodennutzung lässt sich nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen

Entwicklung steht. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden.

6.1.1 Immissionen / Altlasten

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

a) Sonstige Immissionen

Gewerbebetriebe oder sonstige Anlagen, deren Auswirkungen oder Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher diesbezüglich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, die von derartigen potenziellen störenden Anlagen ausgehen können, zu erwarten.

b) Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

c) Altlasten

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle 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 Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

6.2 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.

6.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich und die Umgebung nicht bekannt, so dass keine Konfliktsituation zu beschreiben ist. Allgemein gilt: Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige

unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

6.4 Belange der Ver- und Entsorgung

6.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende „Antoniusstraße“ (Sackgasse). Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit sichergestellt.

6.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches an der „Antoniusstraße“. Die Erschließung erfolgt über eine entsprechende Anbindung an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. 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.

6.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB und bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

Mit der vorliegenden Planung sollen auf einer insgesamt ca. 785 m² großen Fläche (Geltungsbereich) bauliche Gestaltungspielräume und geplante Wohngebäude ermöglicht werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 für das geplante 785 m² große Allgemeine Wohngebiet (WA) und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 393 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten. Das Plangebiet ist 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. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, so dass das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

6.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Für die bestehenden Wohnbaugrundstücke sind aufgrund der rechtskräftigen Bauleitplanung keine Eingriffe zu beschreiben. Als Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, ist hier insbesondere der Verlust der privaten und mit Nadelbäumen bestandenen Grünfläche zu bewerten. Nachfolgend Bestandsfotos bzw. Luftbild des Bestandes am/im Geltungsbereich.



Skizzierte Lage des Geltungsbereiches (Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; www.nwsib-niedersachsen.de)

- OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet: Einzelhausgebiete mit größeren Hausgärten.
- PHZ Hausgarten ohne große Altbäume, meist mit hohem Anteil kleinwüchsiger Koniferen sowie intensiv gepflegter Rasen und Beete. Vielfach deutliche Unterschiede zwischen Vorgärten (Zier- und Repräsentationsfunktion) und hinter dem Haus gelegenen Gärten (Nutzfunktion vorherrschend)
- PSZ Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz
- OVS Straßenverkehrsfläche Antoniusstraße

Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches als gering anzusehen ist. Umliegende Bäume und sonstige Sträucher liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der Nutzung des Kinderspielplatzes durch Anwohner und Kinder sowie des damit einhergehenden Störpotenzials ist eine deutliche Vorbelastung anzunehmen.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

6.5.2 Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche Aspekte sind zu berücksichtigen und zu befolgen: Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen die Bauflächenvorbereitungen sowie erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern und für den Verlust potenzieller Quartierstätten der Fledermäuse müssen für die zu fällenden Bäume insgesamt 10 Höhlenbrütermistkästen (5 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 5 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 26 mm)

sowie 5 Fledermauskästen (Sommerquartier, wartungsfreie Flachkästen) in der Umgebung (etwa 50 – 100 m Abstand zum Baufeld) aufgehängt werden.

Der Bebauungsplan ist im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig, da unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

6.5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

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

6.6 Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Wohnhäusern, Hausgärten sowie den Straßen und einem Kinderspielplatz geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Lage zu der schon vorhandenen Nutzung 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 weitestgehend überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung und der bestehenden Vorbelastung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

6.7 Technischer Umweltschutz, Klima- und Bodenschutz

Klimaschutz: Klimaschutz und Klimaanpassung sind abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; 20.07.2022) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2022 vom 18.08.2023 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht wesentlich auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der

Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

Bodenschutz: Nach Aussagen im Nibis-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Hannover) handelt es sich im Plangebiet um die Bodenlandschaft Lehmgebiete der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen. Es ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Bodentyp mittlerer Pseudogley-Podsol. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.

Hinweis: Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

6.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden nicht berührt, da keine landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht und umgewandelt wird. Ebenso sind aufgrund der innerörtlichen Lage in einem größeren Wohnquartier keine Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe zu erwarten.

Belange der Forstwirtschaft: sind nicht betroffen, da weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind.

6.9 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt mit Anschluss an die vorhandene „Antoniusstraße“. Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

6.10 Sonstige Belange und Hinweise

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

7. Schlussbemerkung/Abwägung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt

Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der Forderung des BauGB, 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.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Innenverdichtung wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken. Die verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzende gemeindeeigene „Antoniusstraße“ sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen und Hinweisen nicht entgegen. Die Stadt Haselünne wird insgesamt 10 Höhlenbrüternistkästen (5 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 5 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) sowie 5 Fledermauskästen (Sommerquartier, wartungsfreie Flachkästen) in der Umgebung (etwa 50 – 100 m Abstand zum Baufeld) aufhängen.

Der Bebauungsplan Nr. 3.3 „Am Sattelweg“, 1. Erweiterung, ist demnach insgesamt als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

8. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplanes Nr. 3.3 „Am Sattelweg“, 1. Erweiterung, einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Haselünne ausgearbeitet.

Haren (Ems), den ____ . ____ . ____

Thomas Honnigfort

Planverfasser

Verfahrensvermerk

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

Haselünne, den ____ . ____ . ____

Werner Schräer
(Bürgermeister)

Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Planzeichenerklärung:



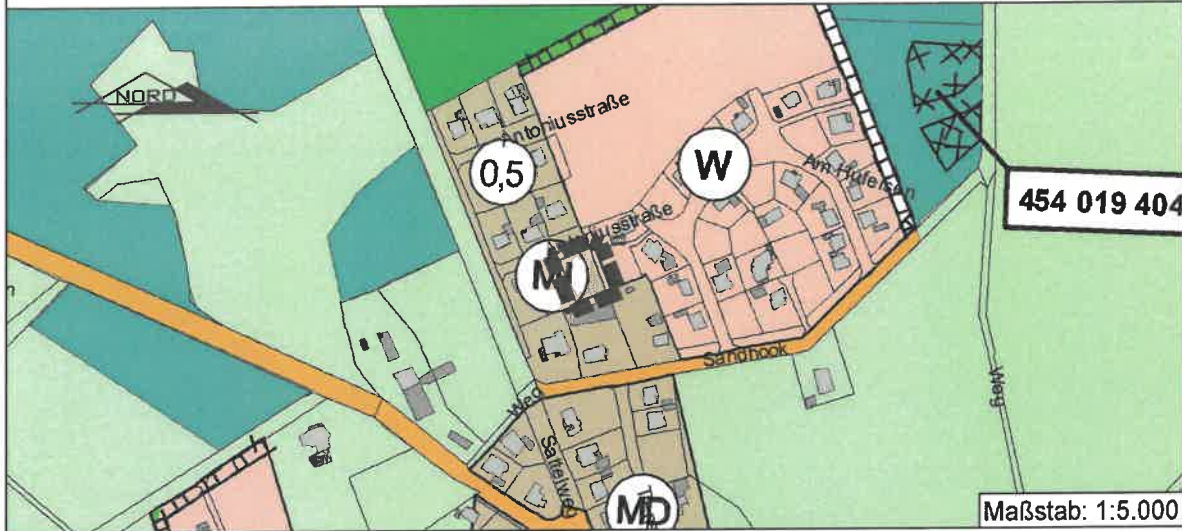
Wohnbau-
flächen



Mischgebiet



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans



Berichtigung des Flächennutzungsplanes

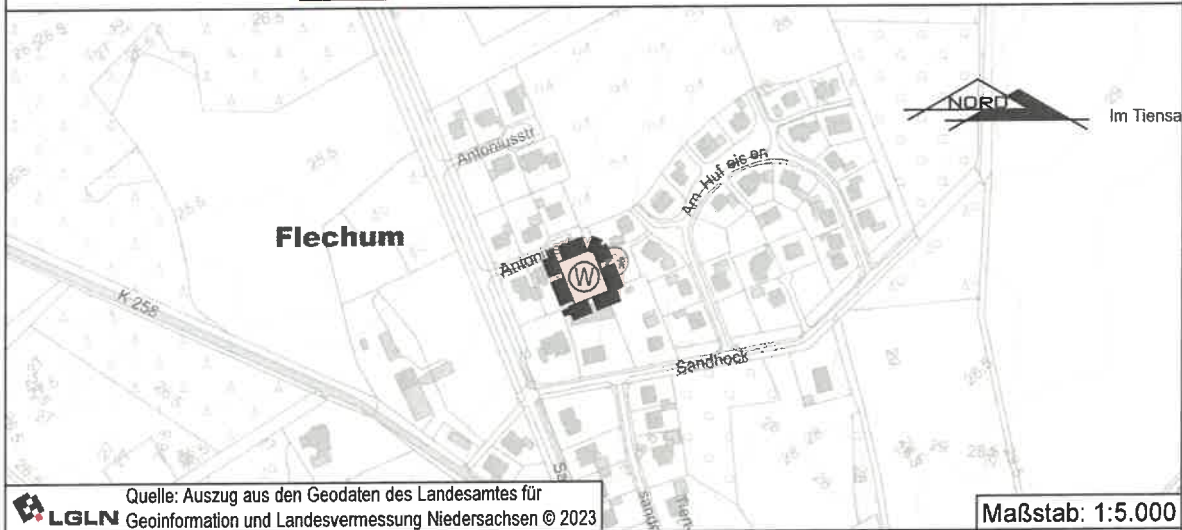
Planzeichenerklärung:



Wohnbauflächen



Geltungsbereich der FNP - Änderung



Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haselünne

(§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Stadt Haselünne hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 3.3 "Am Sattelweg", 1. Erweiterung, Ortschaft Flechum, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Haselünne am __. __. __ gefasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne im Wege der Berichtigung angepasst.