



Stadt Haselünne

LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8.2 „NÖRDLICH DER ANDRUPER STRAßE“, 2.ÄNDERUNG, ORTSCHAFT ELTERN

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: 15.03.2018

Inhaltsverzeichnis:

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
2.	DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	4
3.	DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	4
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	4
3.2	RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3.3	INHALT DER PLANÄNDERUNG	4
	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>5</i>
	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>5</i>
	<i>Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise</i>	<i>5</i>
	<i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>	<i>6</i>
	<i>Hinweise:</i>	<i>6</i>
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG	7
4.1	DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	7
4.2	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	7
4.3	BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	7
4.4	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	7
4.5	TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	9
4.6	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	10
4.7	BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	10
4.8	BELANGE DES VERKEHRS	10
4.9	SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE	10
5.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	11
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	11
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB.....	11
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB	11
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	11
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	11
6.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....	11

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8.2 „NÖRDLICH DER ANDRUPER STRASSE“, 2.ÄNDERUNG, ORTSCHAFT ELTERN

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Haselünne hat in den 1990er Jahren den Bebauungsplan „Ferienhäuser“ aufgestellt. Das Plangebiet mit einer Größe von 2,166 ha wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 15.10.1999, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ festgesetzt. Da die ursprüngliche Zielsetzung Entwicklung eines Ferienhausgebietes nicht umgesetzt werden konnte, hat die Stadt Haselünne 1999 diesen Bebauungsplan geändert (Bebauungsplan „Nördlich der Andruper Straße, 1. Änderung“) und das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Ausweisung eines Spielplatzes wurde beibehalten.

Der Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 153/1 in der Gemarkung Eltern, Flur 9 beabsichtigt den Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude. Die aktuellen Festsetzungen lassen den Bau jedoch nicht zu, so dass für die Verwirklichung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.2 „Nördlich der Andruper Straße“, 2. Änderung, Ortschaft Eltern, erforderlich wird.

Diese Änderung führt zu dem Verlust eines ausgewiesenen Spielplatzes. Am 10. Dezember 2008 hat der niedersächsische Landtag das 35 Jahre alte Spielplatzgesetz ersatzlos aufgehoben. Der Bedarf eines Spielplatzes an dieser Stelle ist und war nicht vorhanden. Aus diesem Grund wurde an dieser Stelle auch kein Spielplatz hergerichtet, so dass aus städtebaulicher Sicht der Stadt Haselünne die Überplanung als sinnvoll erachtet wird.

Die Baugrenze soll im Zuge dieser Verdichtung neu festgesetzt und auf die nicht mehr benötigte Spielplatzfläche erweitert werden, um dort eine sinnvolle Bebauung mit einem modernen Wohnhaus zu ermöglichen. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht den aktuellen Genehmigungsstand (1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Andruper Straße“; links) und die beabsichtigte Planung (rechts).



Die derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lassen die beabsichtigte Bebauung mit dem vorgesehenen Wohnhaus nicht zu, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne einer Innenverdichtung erforderlich wird. Daher soll der Bebauungsplan daher den Erfordernissen angepasst und geändert werden.

Die Stadt Haselünne kommt den Planungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne am 09.03.2017 die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.2 „Nördlich der Andruper Straße“, 2. Änderung, Ortschaft Eltern, beschlossen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Innenentwicklung dient. Mit ihm wird eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Das Baugebiet ist fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Die nicht überbebauten Flächen werden als Gartenfläche (Rasen, Beete) genutzt.



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

Die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen der Baugrenzen und des Spielplatzes stehen einer höheren baulichen Ausnutzung entgegen. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes den Anforderungen einer sinnvollen Innenverdichtung und dem konkreten Vorhaben zum Bau eines Wohngebäudes angepasst werden, um zu vermeiden, dass bislang unversiegelte Bereiche im Außenbereich für eine Bebauung in Anspruch genommen werden müssen. Hiermit wird dem sich aus § 1a (2) BauGB ergebenden Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

für den konkreten Geltungsbereich:			
	Zweckbest.	m ²	antellig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	411	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	411	100,0%
	max. überbaubare Fläche innerhalb Baugrenze	204	
	max. überbaubare Fläche bei GRZ =	65	

3.2 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 Planungserfordernisse bauleitplanerisch verbindlich abzusichern.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø 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)
- Ø 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)
- Ø 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)
- Ø 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 weit 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.

3.3 Inhalt der Planänderung

Die örtlichen Bauvorschriften werden – soweit erforderlich – ebenso wie die textlichen Festsetzungen den heutigen Anforderungen angepasst. Somit werden folgende Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Es bleibt bei der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA). Der überbaubare Bereich und die Baugrenzen werden den konkreten Erfordernissen angepasst und erweitert. Mit dieser Erweiterung wird eine bisher nicht überbaubare Grundstücksfläche überplant.

Maß der baulichen Nutzung

Es bleibt bei der Festsetzung einer eingeschossigen und offenen Bauweise mit Einzelhäusern. Die Grundfläche wird mit 65 m² beibehalten, um den Charakter dieses Baugebietes zu wahren. Die Baugrenzen werden großzügiger ausgewiesen, um eine bessere Ausnutzung und Gestaltung der Grundstücke zu ermöglichen.

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise

Es werden folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

1. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet ist, bezogen auf den jeweiligen überbaubaren Bereich, die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Grundstücksfläche von max. 65 m² zulässig. Terrassen und Carports werden dabei nicht angerechnet.

***Begründung:** Mit dieser Festsetzung wird geregelt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die festgesetzte Grundfläche ohne Anrechnung von Terrassen und Carports ausulegen ist.*

2. Die Sockelhöhe (Bezugspunkt: Höhe des fertigen EG- Fußbodens) darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger EG-Fußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,30 m nicht überschreiten.
3. Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 3,0 m über dem Bezugspunkt (vgl. Festsetzung Nr. 2).

***Begründung:** Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung sichert eine einheitliche Bebauung und spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wieder.*

4. Außerkräfttreten von Bebauungsplänen: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8.2 „Nördlich der Andruper Straße“, 2. Änderung, Ortschaft Eltern, mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Andruper Straße, 1. Änderung“, rechtswirksam seit dem 10.12.2009 in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden können durch die Festlegung örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Zu beachten ist dabei das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 Grundgesetz (GG) und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden aus grundsätzlicher städtebaulicher Sicht festgesetzt bzw. beibehalten:

1. Die Wohngebäude dürfen ausschließlich in Holzbauweise errichtet werden. Die Dachneigung darf bis zu 49° betragen. Drempel werden nicht zugelassen.
2. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen insgesamt eine Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
3. Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen sind Solaranlagen und Wintergärten.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Carports errichtet werden; Garagen sind nicht zulässig.
5. Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muss oberflächlich oder unterirdisch auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne in der Grundstückseinfahrt) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Mit diesen vorgenannten örtlichen Bauvorschriften, die auch schon in den Vorläuferplänen enthalten sind, sollen Gestaltungsmindestgrundsätze für dieses Baugebiet sichergestellt werden. Bei der Auswahl und Vielzahl der gestalterischen Mittel und Materialien soll Zurückhaltung geübt werden, da die örtliche Baustruktur mit einem ruhigen Erscheinungsbild in Verbindung gebracht wird. Wenn jedoch bei der Vielfalt der zurzeit verfügbaren Bauformen und -stoffe keine städtebaulich ungeordneten, verwirrenden Verhältnisse entstehen sollen, muss 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 dem Landschaftsbild führt, wurde für die Gestaltung die Dachform sowie der Dachgauben und Einschnitte entsprechend festgesetzt. Die Festlegungen zur Außenwandgestaltung sollen ebenso dazu beitragen, die Einbindung in das bestehende Baugebiet und damit auch die Einbindung umgebende Landschafts- und Ortsbild zu erleichtern. Mit diesen Festsetzungen sollen die städtebaulichen und gestalterischen Planungsabsichten der Stadt Haselünne an dieser Stelle verwirklicht werden.

Hinweise:

Die Hinweise werden entsprechend den aktuellen Vorgaben übernommen und ergänzt:

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen und den daraus resultierenden zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
2. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Haselünne über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Bereich der Stadt Haselünne.
3. 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 dieser Änderung

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung werden anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert.

4.1 Die 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 des Baugrundstückes verbessert wird. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu beschreiben.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Nach § 1 (5) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

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.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich im Wohnquartier an der Andruper Straße im Ortsteil 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.

4.4 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 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 sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die

Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier 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 Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB 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.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Laut Umweltkarten Niedersachsen (www.umwelt.niedersachsen.de) befinden sich in der nahen als auch weiteren Umgebung keine schützenswerten Biotope, Naturschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

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 Umfeld des Änderungsvorhabens in diesem Wohnquartier wird durch die bestehende Wohnbebauung und Lage in einem größeren Wohngebiet geprägt. Nachteilige Auswirkungen durch die Änderungen lassen sich nicht beschreiben. Durch die Beibehaltung der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen keine Nachteile oder Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen.

Altlasten: Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund der derzeitigen Bebauung mit Gebäuden und versiegelten Flächen sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Der Bestandsaufnahme zufolge prägen Gebäude und versiegelte Flächen sowie gartenähnliche Anlagen das Plangebiet. Das Plangebiet 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.

Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitats im Plangebiet nicht zu rechnen. Bei Realisierung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass bei planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Boden

Aufgrund des Bestandes ergibt sich ein entsprechender Versiegelungsgrad, so dass die Bodenfunktionen in Teilbereichen nicht mehr erfüllt werden können. Durch die Planung ergeben sich aufgrund des bestehenden und beibehaltenen Versiegelungsgrades nur relativ geringe Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Weiterhin kann es während Bauphasen 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 als Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und angrenzend 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 („Saurer Regen“) vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeitige Nutzung schon weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich

einzustufen. Aufgrund der nunmehr zusätzlich möglichen Versiegelungen ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als marginale Auswirkung zu beurteilen.

Klima / Luft

Durch die Planänderung ergeben sich bei dem Vergleich der Bestandssituation gegenüber der Planung keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von Wohnhäusern in diesem Wohngebiet geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von untergeordneter 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, da eine abschirmende Anpflanzung an der Südseite erhalten bleibt.

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 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 Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches und der schon bestehenden Vorbelastung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine übermäßige Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend befinden sich Straßen, die der Erschließung des Wohngebietes dienen. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt die Andruper Straße (Kreisstraße 208) an. Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes (SO Ferienhausgebiet) wurde die zu erwartende Verkehrsbelastung im Plangebiet durch die Kreisstraße ermittelt. Den damaligen Berechnungen wurden dabei die Verkehrszahlen der Zählung von 1990 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung (DTV) von 2.313 Kfz/Tag zugrunde gelegt. Der Lkw-Anteil wurde nach Tabelle 4 der DIN 18005 mit tags 20 % und nachts 10 % berücksichtigt. Aufgrund der damals ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte wurde im ursprünglichen Bebauungsplan entlang der Andruper Straße (K 208) eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb der Fläche sollte ein bepflanzter Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,5 m geschaffen werden, damit die angestrebten Orientierungswerte für ein Ferienhausgebiet eingehalten werden. Diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Nach der Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet wurde festzuhalten, dass nach der DIN 18005 in einem allgemeinen Wohngebiet ein um 5 dB (A) geringerer Schutzanspruch als in einem Ferienhausgebiet besteht. Für ein allgemeines Wohngebiet wäre somit ein Lärmschutzwall mit geringerer Höhe (entsprechend geringere Schalldämmwirkung) ausreichend. Der Lärmschutzwall soll jedoch unverändert erhalten bleiben. Bei Straßen führt eine Verdoppelung der Verkehrsstärke bei sonst gleichbleibenden Bedingungen zu einer Erhöhung des Mittelungspegels um ca. 3 dB (A). D.h. erst bei einer Vervielfachung der Verkehrszahlen bei gleichbleibenden Lkw-Anteilen (Steigerung des Mittelungspegels um 6 dB (A)) wäre demnach mit geringfügigen Überschreitungen des Orientierungswertes für ein allgemeines Wohngebiet zu rechnen. Diese Werte werden im vorliegenden Fall erheblich unterschritten. Auch ohne Neuberechnung ist daher davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im Plangebiet weiterhin eingehalten werden.

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 zukünftigen 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 Holzhackschnittelanlagen) 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 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 2011 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 Funktion und Nutzung des Gebietes nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.6 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.

4.7 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind ebenso wie die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden.

4.8 Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet ist durch die Straße „An Grolls Tannen“ erschlossen und an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Bebauungsplanänderung ist aufgrund der schon bestehenden Situation nicht zu erwarten. Parkplätze und Stellplätze werden auf den Grundstücken vorgehalten.

4.9 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.

Hinweis Schießplatz der WTD 91: Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 09.03.2017 den Bebauungsplan Nr. 8.2 „Nördlich der Andruper Straße“, 2. Änderung, Ortschaft Eltern, 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 des Bebauungsplanes Nr. 8.2 „Nördlich der Andruper Straße“, 2. Änderung, Ortschaft Eltern, beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

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

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

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

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8.2 „Nördlich der Andruper Straße“, 2. Änderung, Ortschaft Eltern, und die Entwurfsbegründung haben vom 07.11.2017 bis einschließlich 08.12.2017 gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8.2 „Nördlich der Andruper Straße“, 2. Änderung, Ortschaft Eltern, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Haselünne vom 26.10.2017 beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Stadt Haselünne als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht der Stadt Haselünne, hier ein bebaubares Wohngrundstück in diesem Wohnquartier an der Andruper Straße sowie entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen.

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:

Haren (Ems), den 15.03.2018



Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16
e-mail: Thomas.Honnigfort@honnigfort.de

Im Auftrag:

gez. Thomas Honnigfort

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Haselünne vom 15.03.2018 gemäß § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Haselünne, den 19.03.2018

Gez. Schräer

L.S.

Werner Schräer
(Bürgermeister)