



# **Stadt Haselünne**

LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 3.2**  
**„ZWISCHEN MEPPENER STRASSE UND  
HAMMER STRASSE“, 2.ÄNDERUNG**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: 01.10.2020

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG .....</b>	<b>4</b>
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE .....	4
3.2	RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	5
	<i>Rechtsgrundlagen.....</i>	<i>5</i>
	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</i>	<i>5</i>
	<i>Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ .....</i>	<i>6</i>
	<i>Regionales Raumordnungsprogramm .....</i>	<i>6</i>
	<i>Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.....</i>	<i>6</i>
3.3	INHALT DER PLANUNG.....	6
	<i>Art der baulichen Nutzung .....</i>	<i>6</i>
	<i>Maß der baulichen Nutzung .....</i>	<i>6</i>
	<i>Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise .....</i>	<i>6</i>
	<i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>	<i>7</i>
	<i>Hinweise: .....</i>	<i>8</i>
<b>4.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>12</b>
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	12
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB.....	12
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB .....	12
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB .....	12
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB .....	13
<b>6.</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....</b>	<b>13</b>

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3.2 „ZWISCHEN MEPPENER UND HAMMER STRAßE“, 2.ÄNDERUNG

---

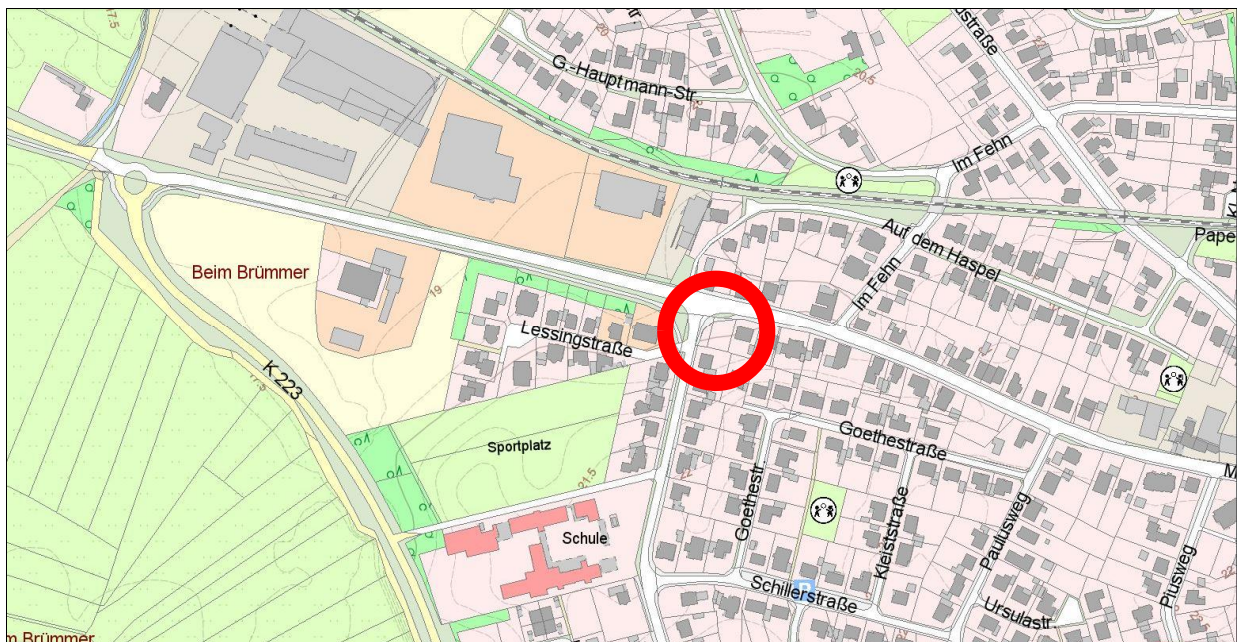
### 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Auf dem Grundstück Gemarkung Haselünne, Flur 12, Flurstücke 13/6, 13/8 und 14/2, ist der Bau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten vorgesehen. Das Gebäude soll mit Staffelgeschoss und Flachdach errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“ (Inkrafttreten 30.11.1964). Dieser lässt auch heute schon eine 2-geschossige Bauweise zu. Der Bauteppich auf dem Grundstück ist aufgrund des damals sehr großzügig bemessenen Sichtdreieckes nur eingeschränkt bebaubar. Dieses Sichtdreieck ist in der Größe dort nicht mehr erforderlich, so dass die überbaubare Fläche vergrößert werden kann. Insgesamt soll der Bauteppich ausgeweitet werden, so dass das Vorhaben innerhalb der neuen Baugrenzen umgesetzt werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung soll den aktuellen Erfordernissen angepasst werden, da dies aus Gründen der Einbindung in der Umgebung, die sich als Wohngebiet mit Einzelhäusern darstellt, erforderlich ist und ungewollte Auswüchse verhindert werden sollen.

Der derzeit noch unbebaute Geltungsbereich liegt innerhalb eines rundherum bebauten Bereiches an der Ecke Meppener Straße - Schwarzenbergweg. (siehe nachfolgende Karte / Luftbild. Quelle: [www.geobasis.niedersachsen.de](http://www.geobasis.niedersachsen.de), Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover)





Im Zuge dieses Bebauungsplanes wird die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) beibehalten. Der Bedarf an Wohnungen ist in Haselünne ungebrochen. Die Planungen kommen diesem Bedarf entgegen und sind daher städtebaulich in diesem großflächigen Mischgebiet zu begrüßen.

Einem Bericht der NBank Niedersachsen von November 2015 (Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf; Bedarfsdeckung 2020) zufolge liegt die Deckungslücke bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Haselünne bei 11%, so dass hier noch Restbedarfe zu beschreiben sind. Das Vorhaben kommt dem städtebaulichen Ziel der Stadt Haselünne, ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, entgegen und wird als Maßnahme der Innenentwicklung begrüßt.

Die derzeitigen Festsetzungen lassen das geplante Bauvorhaben nicht zu. Da dieses der städtebaulichen Zielperspektive der Stadt Haselünne entgegenkommt soll der Bebauungsplan Nr. 3 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“ 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 06.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, 2.Änderung, 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 liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, der den Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) ausweist. Die Änderungsfläche ist im Gegensatz zu den benachbarten Flächen noch unbebaut. Ansonsten prägen Misch- und Wohnbebauung und mehr oder weniger große Gartengrundstücke entlang der Straßen „Am Schwarzenbergweg“ und „Meppener Straße“ das Erscheinungsbild.

## 3. Darstellung der geplanten Nutzung

### 3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	611	100%
2.	MI - Mischgebiet (GRZ=0,6)	611	100,0%
	davon innerhalb der Baugrenzen überbaubar	433	
	überbaubar bei GRZ 0,6	367	
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche	367	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	244	

## 3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

### Rechtsgrundlagen

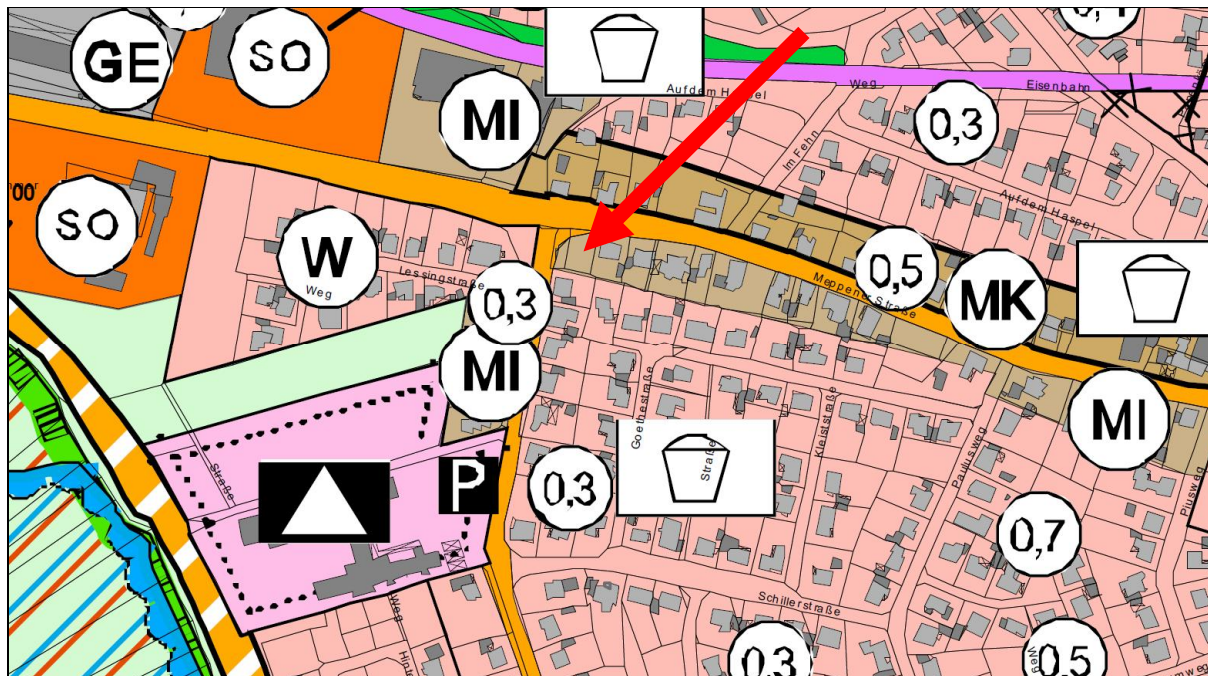
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne (Stand 09-2017) stellt für den Geltungsbereich „Mischgebiet“ (MI) dar.



Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Somit wird dem nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

## **Bebauungsplan der „Innenentwicklung“**

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.

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.

## **Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Das Plangebiet ist im RROP des Landkreises Emsland (2010) als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

## **Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete**

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Naturschutzfachlich wertvolle Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **3.3 Inhalt der Planung**

### **Art der baulichen Nutzung**

Es erfolgt weiterhin die Festsetzung Mischgebiet (MI), so dass diese Mischgebietsausweisung an der Meppener Straße entsprechend dem Ursprungsplan beibehalten wird. Die überbaubaren Bereiche und die Baugrenzen werden den konkreten Erfordernissen angepasst.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Es bleibt bei der ursprünglichen Festsetzung einer zweigeschossigen, offenen Bauweise. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgelegt. Die zweigeschossige Bauweise wird aufgrund der innerstädtischen Randlage und der Anpassung an den Charakter der Umgebung beibehalten. Vor dem Hintergrund der Umgebungsbebauung wird die Firsthöhe auf höchstens 9,0 m und die maximale Höhe des fertigen Fußbodens aus 0,3 m begrenzt, damit sich die neuen Gebäude auch in die Umgebung einbinden lassen.

## **Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise**

Es werden folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

### **1.1 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 SH) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

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

*Begründung: Durch die Festlegung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäudeteilen wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen.*

## 1.2 Nebenanlagen

Zwischen der jeweiligen Grundstücksgrenze und der Baugrenze sind Garagen, Carports, Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

## 1.3 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.

## 1.4 Außerkräftreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, rechtswirksam seit dem 03.11.1964 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:

- 2.1 Dachform und -neigung:** Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 48° oder als Flachdach 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 15,00 m je Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 2,00 m betragen.
- 2.3 Dacheindeckung:** Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nicht glänzender 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.

<i>Farbton „Rot“</i>	<i>Farbton „Braun“</i>		<i>Farbton „Grau“</i>
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	8012 (Rotbraun)	7015 (Schiefergrau)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	8014 (Sepsiabraun)	7016 (Anthrazitgrau)
3002 (Karminrot)	8002 (Signalbraun)	8015 (Kastanienbr.)	7021 (Schwarzgrau)
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehm Braun)	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)		

### *Farbton "Schwarz"*

9004 (Signalschwarz)  
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 der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

<i>Farbton „Rot“</i>	<i>Farbton „Rotbraun“</i>	<i>Farbton „Hellgrau“</i>	<i>Farbton „Weiß“</i>
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)		
<i>Farbton „Hellgelb“</i>	<i>Farbton „Anthrazit“</i>		
1017 (Safrangelb)	7012 (Basaltgrau)		
1021 (Rapsgelb)	7015 (Schiefergrau)		
	7024 (Graphitgrau)		

Mit diesen vorgenannten und in Haselünne grundsätzlich üblichen örtlichen Bauvorschriften 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 in das umgebende Landschafts- und Ortsbild zu erleichtern. Mit diesen Festsetzungen sollen die städtebaulichen und gestalterischen Planungsabsichten der Stadt Haselünne an dieser Stelle verwirklicht werden.

### **Hinweise:**

1. 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605. 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).

## **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 hier dringend benötigter und nachgefragter Wohnraum in innerstädtischer Randlage geschaffen 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 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605.



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).

### 4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

**Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches an der Ecke Straße „Am Schwarzenbergweg“ und „Meppener Straße“ dar. 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.

### 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 m<sup>2</sup>) 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 mit rund 610 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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. Laut Umweltkarten Niedersachsen ([www.umwelt.niedersachsen.de](http://www.umwelt.niedersachsen.de)) befindet sich in der nahen und weiteren Umgebung weder geschützte Bereiche noch Natura 2000-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 Bebauungsplanes in diesem Wohnquartier wird durch die bestehende Wohnbebauung und Lage in einem größeren Wohnquartier zwischen „Hammer Straße“ und „Meppener Straße“ geprägt. Nachteilige Auswirkungen durch die Änderungen lassen sich nicht beschreiben. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes 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

Der Bestandsaufnahme zufolge handelt es sich bei dem Geltungsbereich um eine Rasenfläche bzw. Brachfläche, weiterhin sind dort einige Ziergehölze vorhanden. Diese finden sich auch an den beiden anschließenden Grundstücksgrenzen. Umliegend findet sich Wohnbebauung sowie angrenzend die Straßenzüge der „Meppener Straße“ sowie der Straße „Am Schwarzenbergweg“. Eine Vorbelastung durch die Nutzung von Anwohnern ist anzunehmen.

Der Geltungsbereich ist aus Sicht von Natur und Landschaft aufgrund der Lage innerhalb eines städtisch durch die Wohnbebauungen und die Straßen geprägten Bereiches deutlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert.

Der Boden im Geltungsbereich ist bislang unversiegelt. Aufgrund des Bebauungsplans können bei der festgesetzten GRZ von 0,6 im MI weiterhin 60 % überbaut werden. Die tatsächlich überbaubaren Bereiche werden durch das Verschieben und Anpassen der ursprünglichen Baugrenzen erweitert. Vor dem Hintergrund, dass hier bestehendes Bauland im Zuge einer Innenentwicklung und verdichtenden Bauweise erweitert wird, hält die Stadt Haselünne die mit einer Verschiebung der Baugrenzen einhergehenden äußerst geringen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für vertretbar. Die Planung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da die Änderungen gegenüber der jetzigen Bestandsituation als nicht erheblich eingestuft werden können.

#### Betrachtungen aus Sicht des Artenschutzes:

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich im Ortskern von Haselünne dar. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Diese Aussage wird von den Aussagen Ortsansässiger gestützt. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. 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. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind außer den bestehenden Sträuchern keine größeren und deutlich ortsbildrelevante Bäume vorhanden. Es können diverse boden-/baumaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Aufgrund der Lage und der potenziellen Nutzung (spielende Kinder, Pflege und Unterhaltung) sind diese jedoch nicht zu erwarten. Daher kann, wenn überhaupt, höchstens von Nahrungsgästen ausgegangen werden, für die angenommen werden kann, dass sie ausreichend flexibel reagieren und vorhandene und auf ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung ausweichen können. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte vorhandene Bäume mit ausreichenden Stammdurchmesser, die als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten geeignet wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung (das Plangebiet befindet sich in randlicher Lage zum innerstädtischen Bereich von Haselünne, das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung mit neuzeitlichen Gärten) sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

#### **Boden**

Durch die Planung ergeben sich aufgrund der veränderten Baugrenzen und des moderaten Versiegelungsgrades keine wesentlichen Änderungen gegenüber der derzeitigen Situation 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.

#### **Fläche**

Durch die Planung wird eine rund 0,611 ha große Baufläche innerhalb eines schon bestehenden Mischgebietes hinsichtlich der Baugrenzen geändert. Der Versiegelungsgrad liegt für bauliche Anlagen bei 0,6, so dass rund 0,367 ha versiegelt werden können.

#### **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 Straßen sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeit schon zulässige Nutzung 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 Planung ergeben sich im Vergleich zur Bestandsituation keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Der Luftaustausch im Plangebiet wird nicht eingeschränkt.

### **Landschaft**

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von Wohnhäusern und neuzeitlichen Gartenanlagen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die innerstädtische Randlage anthropogen überformt und geprägt. Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft können aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden zusammenhängenden Wohnquartiers ausgeschlossen werden.

### **Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung**

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**

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2018 vom 07.11.2019 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Die Grenzwerte wurden eingehalten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich aufgrund der Bestandssituation nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. 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.

Lärmschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend befinden sich Straßen, die der Erschließung des Wohnquartiers in der randlichen Innenstadtlage von Haselünne 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.

Klimaschutz: Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher 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, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gem. EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen).

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, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holz hackschnitzelanlagen) 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. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

#### **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 nicht betroffen, da landwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden. Ebenso sind die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da von diesem Bebauungsplan forstwirtschaftliche Belange nicht tangiert werden.

#### **4.8 Belange des Verkehrs**

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet wird über die angrenzende Straße „Am Schwarzenbergweg“ 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.

### **5. Verfahren und Abwägung**

#### **5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne am 06.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, 2.Änderung, beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 25.06.2020 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, 2.Änderung, 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. 3.2 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, 2.Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom 20.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020 gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

## **5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, 2.Änderung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Haselünne vom 11.08.2020 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 den Bau eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen und mit diesen Wohnungen dem Wohnungsraumbedarf nachzukommen.

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 02.10.2020



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](mailto:Thomas.Honnigfort@honnigfort.de)

Im Auftrag:

gez. Honnigfort

(Honnigfort)

**Verfahrensvermerk**

**Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Haselünne vom 01.10.2020 gemäß § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.**

Haselünne, den 06.10.2020

gez. Schräer

**L.S.**

---

Werner Schräer  
(Bürgermeister)