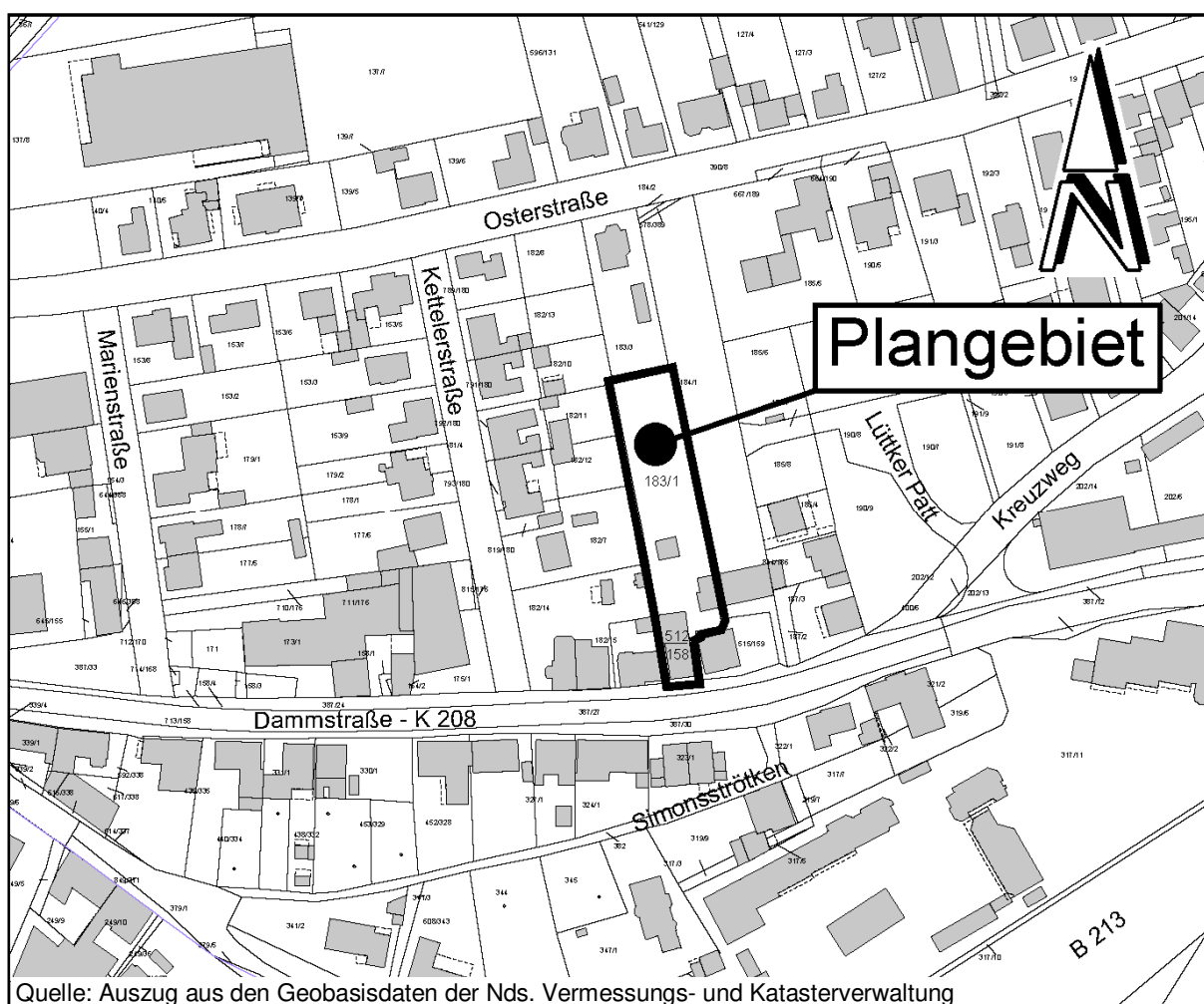




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 18.3
„Zwischen Dammstraße und Osterstraße“
3. Änderung
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	5
3.1 AUFHEBUNG DER DACHFORM UND DACHNEIGUNG.....	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.3 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	7
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
6 HINWEISE.....	8
7 VERFAHREN.....	10
ANLAGE	11

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.18 „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“ befindet sich im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Haselünne zwischen der Osterstraße im Norden, der Dammstraße im Süden und der Kettelerstraße im Westen. Im Südosten begrenzt die Straße „Kreuzweg“ das Gebiet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung (Bebauungsplan Nr. 18.3) umfasst die Flurstücke Nr. 183/1 und 512/158 der Flur 15, Gemarkung Haselünne, im zentralen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Satzung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 (genehmigt am 27.08.1976) bzw. der 2. Änderung (Rechtskraft am 29.07.2022).

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt die Flächen entlang der Dammstraße und dem „Kreuzweg“ als Mischgebiet und die übrigen Flächen als allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer max. eingeschossigen Bebauung fest.

Mit der 2. Änderung wurden für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 durch eine textliche Satzung die Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen, aufgrund der nur geringen zulässigen Traufhöhe von 3,0 m, neu ge-

fasst (Teilgebiet A). Für den vorliegende Änderungsbereich wurde zudem der Bauteppich ausgeweitet, um die Bebauungsmöglichkeiten mit Hauptgebäuden in diesem rückwärtig gelegenen Bereich zu verbessern (Teilgebiet B, s. Anlage 1).

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll sich nach den Regelungen der 2. Änderung an der jeweiligen Erschließungsstraße orientieren. Für das vorliegende Plangebiet ist danach die Dammstraße im Süden als unterer Bezugspunkt maßgeblich. Für das rückwärtig gelegene Flurstück Nr. 183/1 ist das Geländenniveau der Nachbarbebauung jedoch dem Höhenniveau der nördlich, deutlich höher gelegenen Osterstraße zuzurechnen.

Der Eigentümer plant die vorhandene Bebauung im Plangebiet durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Das Bauvorhaben hält bei einer Anpassung des Geländenniveaus an die umliegenden Grundstücke die bestehenden Höhenfestsetzungen nicht ein. Zudem soll das Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach errichtet werden. Dem stehen die Festsetzungen des Ursprungsplanes entgegen, welcher neben max. einem Vollgeschoss die Dachform auf Sattel- und Walmdächer sowie die Dachneigung auf 42-50 ° begrenzt.

Im Stadtgebiet und auch im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 18 sind zunehmend neuere Gebäude- und Dachformen, z.T. auch mit Flachdach, entstanden. Die Stadt steht daher einer Ausweitung des Gestaltungsspielraums im vorliegenden Teilgebiet grundsätzlich positiv gegenüber, soweit insbesondere bei der Höhenentwicklung eine Anpassung an die umliegende Bebauung grundsätzlich gewährleistet bleibt.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen daher für einen Teilbereich des Ursprungsplanes bzw. der 2. Änderung die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Zudem werden die Festsetzungen zur Dachform und -neigung aufgehoben, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst mit den Flurstücken Nr. 183/1 und Nr. 512/158 Teilflächen in einer Größe von ca. 1.370 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 bzw. der 2. Änderung. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Baugebiet festgesetzten Bereich. Das Gebiet ist als Teil der bebauten Ortslage in Haselünne von Bebauung umgeben und auch selbst in Teilen bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht.

Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne ist der südliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet und der nördliche Teilbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Teilflächen sind im bisherigen Bebauungsplan jeweils entsprechend festgesetzt.

Die Planänderung betrifft nicht die Art der baulichen Nutzung. Diese bleiben unverändert bestehen. Die Planung entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Der südliche Bereich des Plangebietes ist Teil des im ursprünglichen Bebauungsplan entlang der Dammstraße festgesetzten Mischgebietes. Der nördliche Bereich ist Teil des allgemeinen Wohngebietes. Sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Die Grundflächen-

zahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl, bei einer zulässigen eingeschossigen Bebauung, mit 0,5 festgesetzt (Anlage 1).

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich angrenzend zur Dammstraße bebaut. Der übrige, überwiegende Teil ist unbebaut und stellt sich als Grün- und Gartenfläche im inneren Bereich des Ursprungsbebauungsplanes dar.

Östlich angrenzend befindet sich eine Garagenanlage. Die weiteren angrenzenden Flächen sind entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 18 finden sich jedoch teilweise auch zweigeschossige Gebäude.

3 Bestehende und geplante Festsetzungen

3.1 Aufhebung der Dachform und Dachneigung

Im ursprünglichen Bebauungsplan von 1976 wurde für eine Bebauung die zulässige Dachform auf Sattel- und Walmdächer begrenzt. Die Dachneigung sollte mind. 42 ° und maximal 50 ° betragen.

Damit wurde für die Bebauung ein sehr enger Rahmen gesetzt. Im Stadtgebiet sind in den vergangenen Jahren jedoch zunehmend neuere Bau- und Dachformen (z.B. Gebäude mit versetztem Satteldach, Pult- oder Flachdach) entstanden. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes finden sich südlich und westlich entsprechend gestaltete Gebäude.

Nach Auffassung der Stadt sind daher die enge Begrenzung der Dachform und der Dachneigung im Plangebiet nicht erforderlich und werden aufgehoben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 18 „Zwischen Dammstraße und Osterstraße“ setzt für die Baugebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 und, bei einer max. eingeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl von 0,5 fest.

Um für das geplante Bauvorhaben einen ausreichenden Rahmen zu schaffen, wird mit der vorliegenden Planung für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt und die Geschosshöhe auf max. zwei Vollgeschosse erhöht. Hinsichtlich der GRZ wird damit der Orientierungswert der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 geringfügig überschritten, gleichzeitig jedoch der Orientierungswert für ein Mischgebiet von 0,6 weiterhin unterschritten.

Um bei einer Ausnutzung der GRZ eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, wird zudem die Geschossflächenzahl für den Bereich des Plangebietes gestrichen.

Mit der 2. Änderung wurde die Höhenfestsetzung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 bereits neu festgesetzt, da die ursprünglich festgesetzte Traufhöhe von 3,0 m, zusammen mit der Regelung zur Dachneigung, die Bebauungsmöglichkeiten stark eingeschränkt hat.

Neben einer Erhöhung der maximal zulässigen Sockelhöhe auf 0,60 m wurde mit der 2. Änderung auch die zulässige Traufhöhe (TH) auf 7,0 m erhöht und eine maximale Gebäudehöhe (H) von 9,0 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Das Geländeniveau steigt im vorliegenden Siedlungsbereich jedoch von der Dammstraße im Süden zur Osterstraße im Norden deutlich an. Dadurch ergeben sich insbesondere für das im Inneren gelegene Flurstück Nr. 183/1, welches eine Längenausdehnung von über 70 m aufweist, Höhenunterschiede von ca. 1,0 m und für das Plangebiet insgesamt Höhenunterschiede von über 1,0 m.

Da das Geländeniveau der Nachbarschaft dem Höhenniveau der Osterstraße zuzurechnen ist, soll für das Plangebiet daher zukünftig ebenfalls die Fahrbahnoberkante der Osterstraße als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) maßgeblich sein. Gleichzeitig wird jedoch die zulässige Sockelhöhe für das Plangebiet auf 0,30 m begrenzt. Die Traufhöhe von 7,0 m und die maximale Gebäudehöhe von 9,0 m werden auf die Sockelhöhe bezogen und damit geringfügig erhöht.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses bzw. der Attika. Bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen, Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

Für zukünftig mit einem Flachdach oder Pultdach (einseitig geneigt) zulässige Gebäude wird klarstellend die maximale Gebäudehöhe auf die zulässige Traufhöhe von 7,0 m begrenzt. Damit wird, trotz der Erhöhung der zulässigen Geschosszahl auf max. zwei Vollgeschosse, auch weiterhin eine Anpassung an die umgebende Bebauung sichergestellt.

3.3 Übrige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. der 2. Änderung sollen bestehen bleiben und werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt. Entsprechend bleiben für das Plangebiet die Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bestehen.

Auch die Beschränkung der offenen Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser und die Baugrenzen werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit.

Die in der 2. Änderung ergänzend getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Farbgestaltung der Dächer und Fassaden, Gartengestaltung, Grundstückseinfriedung, Dach- und Oberflächenwasser sowie erforderliche Einstellplätze haben ebenfalls unverändert Bestand und sind zu berücksichtigen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung bleibt das Plangebiet hinsichtlich der Art der Nutzung als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet unverändert erhalten. Die geplanten Nutzungen müssen sich daher als nicht bzw. nicht wesentlich störende Nutzungen weiterhin in den jeweils gesetzten Rahmen einfügen. Konkret ist, wie ausgeführt, eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Durch die Planung werden im Gebiet neuere Bau- und Dachformen zugelassen. U.a. können die Gebäude zukünftig mit einem Flachdach errichtet werden, weshalb auch die Geschosszahl um ein Geschoss auf maximal zwei Vollgeschosse erhöht wird. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen bleibt jedoch mit einer zulässigen Traufhöhe von 7,0 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m im Wesentlichen unverändert. Zudem wird klarstellend festgesetzt, dass für Gebäude mit einem Flachdach (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdach (einseitig geneigt) die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe von 7,0 m entspricht. Damit tritt eine solche Bebauung, auch zur unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung, nicht stärker in Erscheinung als eine Bebauung mit einem zusätzlichen geneigten Dach.

Im Übrigen hat die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten. Bei Einhaltung der in § 5 Abs. 2 Satz 1 NBauO festgelegten Regelabstandsflächentiefe von 0,5 H (Höhe der Gebäude) kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass die optischen Auswirkungen eines Bauvorhabens, wie eine erdrückende Wirkung in Folge des Erscheinungsbildes oder die Verschattung durch Baukörper, zuzumuten sind.

Nach Ansicht der Stadt werden die nachbarlichen Belange daher durch die Planung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang als Baugebiet festgesetzten Teil innerhalb eines fast vollständig bebauten Siedlungsbereichs dar.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 1.370 qm großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 bzw. der 2. Änderung. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer Grundflächenzahl von 0,5 insgesamt ca. 685 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind im Plangebiet Gehölzstrukturen in Form von Hecken und Sträuchern vorhanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen für das Plangebiet im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. der 2. Änderung nicht getroffen wurden, jederzeit beseitigt werden können.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Individuen jedoch sicher auszuschließen, dürfen eine Beseitigung von Gehölzen oder Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und 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.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich innerhalb der Ortslage von Haselünne dar.

Soweit mit Umsetzung der Planung Zufahrten zur Dammstraße (K 208) neu erstellt oder wesentlich geändert werden sollen, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Straßenbaulastträger der K 208 zu beteiligen.

Im Übrigen wird durch die Planänderung die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18 bzw. der 2. Änderung nicht geändert. Für die geplante Neubebauung dürfte ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich sein.

Eine weitere Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist daher im Rahmen dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet

befinden sich jedoch mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Aufgrund dieser Bodendenkmale, die alle im Zusammenhang zum nahegelegenen mittelalterlichen Kern der Stadt Haselünne stehen, sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufler ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist unter folgender Rufnummer erreichbar: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.

Sollten bei den weiteren Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt 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).

Altstandort und Grundwasserentnahme

Westlich zum Plangebiet ist ein Altstandort registriert. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagennummer 454 019 5 010 0006 geführt. Zum derzeitigen Zeitpunkt liegt dem Landkreis Emsland für den o.g. Altstandort keine Untersuchung vor.

Aus Gründen der Vorsorge gilt für das Planungsgebiet daher Folgendes:

- Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.

- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Gebäudeenergiegesetz (GEG) / Klimaschutz

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Mit einer zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Änderung gibt es eine Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent vor. Die Anforderungen aus dem Gesetz sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zudem ist § 32 a NBauO „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten (NBauO vom 2.4.2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).

Kampfmittel

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 29.04.2024 bis einschließlich 29.05.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 13.06.2024.

Haselünne, den 25.06.2024

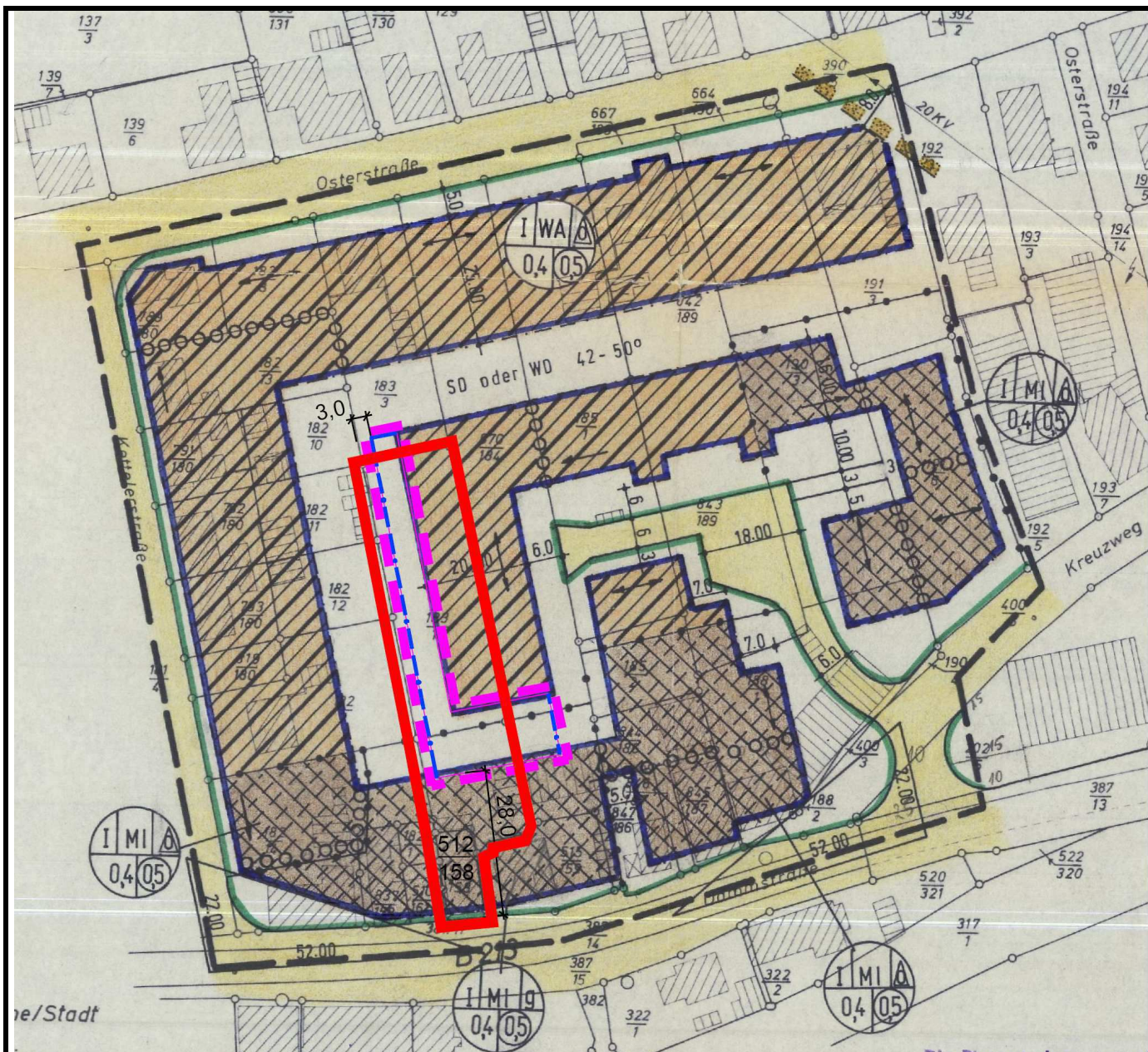
gez. Schräer

L.S.

Bürgermeister

Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18 und 18.2



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 18.3 - 3. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 18 und Nr. 18.2 – 2. Änderung (Teilg.A) – textliche Änderungen
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 18.2 - 2. Änderung (Teilg. B)

Festsetzungen im B.-Plan Nr. 18:

- MI** Mischgebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,5** Geschossflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- o** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Geänderte Festsetzung der 2. Änderung (Teilgebiet B):

- Baugrenze - neu (Das Teilgebiet B ist insgesamt als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt)

Stadt Haselünne

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan
Nr. 18.3**

**Bisherige
zeichnerische
Festsetzungen im
B.-Plan Nr. 18 und 18.2**

M ca. 1: 1.000