



Stadt Haselünne

LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.3

„ZWISCHEN MEPPENER STRAÙE UND HAMMER STRAÙE“, 1. ERWEITERUNG

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: 07.10.2021

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	5
	<i>Rechtsgrundlagen.....</i>	5
	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	5
	<i>Bebauungsplan der „Innenentwicklung“</i>	5
	<i>Regionales Raumordnungsprogramm.....</i>	5
	<i>Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete</i>	6
3.3	INHALT DER PLANUNG.....	6
	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	6
	<i>Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise.....</i>	6
	<i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>	7
	<i>Hinweise:</i>	8
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG	8
5.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	13
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	13
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB	13
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB	13
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	13
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	13
6.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	13

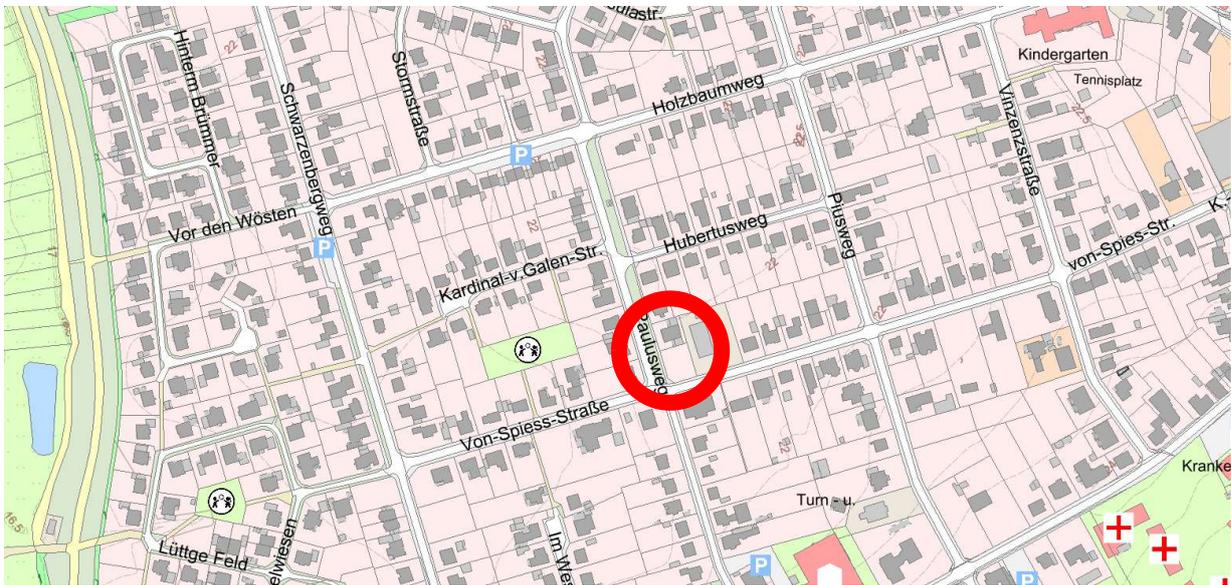
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3.3 „ZWISCHEN MEPPERER STRAÙE UND HAMMER STRAÙE“, 1. ERWEITERUNG

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Auf den Baugrundstücken Gemarkung Haselünne, Flur 12, Flurstück 665/9 und 665/10 ist der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen. Außer der überplanten Straßenverkehrsfläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“ liegt, befindet sich der restliche Geltungsbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Um hier nun das geplante Vorhaben umsetzen zu können, ist die Änderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Während das Flurstück 665/9 mit einem Wohnhaus bebaut ist, ist das Flurstück 665/10 noch unbebaut. (siehe nachfolgende Karte / Luftbild. Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover)



Im Zuge dieses Bebauungsplanes wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgenommen. Diese Ausweisung entspricht der tatsächlichen Nutzungsstruktur in der Umgebung dieses Wohnquartiers. Der Bedarf an Wohnungen in Haselünne ist weiterhin ungebrochen. Die Planungen kommen diesem Bedarf entgegen und sind daher städtebaulich zu begrüßen.

Einem Bericht der NBank Niedersachsen von Oktober 2017 (Wohnungsbedarf 2025, Herausgeber NBank, 30177 Hannover, Oktober 2017) zufolge liegt die hochgerechnete Deckung bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Haselünne bei 229%. Im Berichtsjahr 2015 (Wohnungsbedarf 2020, Herausgeber NBank, 30177 Hannover, November 2015) wurde noch eine Unterdeckung ermittelt (89%). Trotzdem dieser Wohnbedarfshochrechnung (es wurden die durchschnittlichen Baufertigstellungen der Jahre 2011-2013 bis 2020 bzw. 2013-2017 bis 2025 fortgeschrieben) ist die tatsächliche Nachfrage nach Wohnungen in Haselünne noch hoch und derzeit ungebrochen, so dass immer noch ein Bedarf zu beschreiben ist.

Das Vorhaben kommt dem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel der Stadt Haselünne, ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, entgegen und wird als Maßnahme der Innenentwicklung begrüßt. Die derzeitige baurechtliche Rechtslage lässt die geplanten Bauvorhaben nicht zu. Da dieses der städtebaulichen Zielperspektive der Stadt Haselünne entgegenkommt soll der Bebauungsplan „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“ entsprechend erweitert 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 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, 1. Erweiterung, 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

Außer der überplanten Straßenverkehrsfläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“ liegt, befindet sich der restliche Geltungsbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 BauGB. Während das Flurstück 665/9 mit einem Wohnhaus bebaut ist, ist das Flurstück 665/10 noch unbebaut.

Der Geltungsbereich liegt in einem großen Wohnquartier westlich der Innenstadt und ist geprägt von deutlich überwiegender Wohnbebauung und den Erschließungsstraßen.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

Neben der vorgesehenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) für den Geltungsbereich soll der bisher direkt vor dem Grundstück verlaufende Fußweg an die Straßenseite verlegt werden. Der zwischen dem neu festgesetzten Fußweg und dem WA-Gebiet verbleibende Streifen soll als Stellfläche für die Wohnungen genutzt werden. Die vorhandenen Straßenbäume wurden eingemessen und sollen erhalten werden. Sie werden als zu erhaltene Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	1.450	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet (GRZ=0,4)	1.040	71,7%
	davon innerhalb der Baugrenzen überbaubar	659	
	überbaubar bei GRZ 0,4	416	
	Stellplätze	267	18,4%
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	143	9,9%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche	416	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	624	
	Versiegelbare Verkehrsfläche	143	

3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen

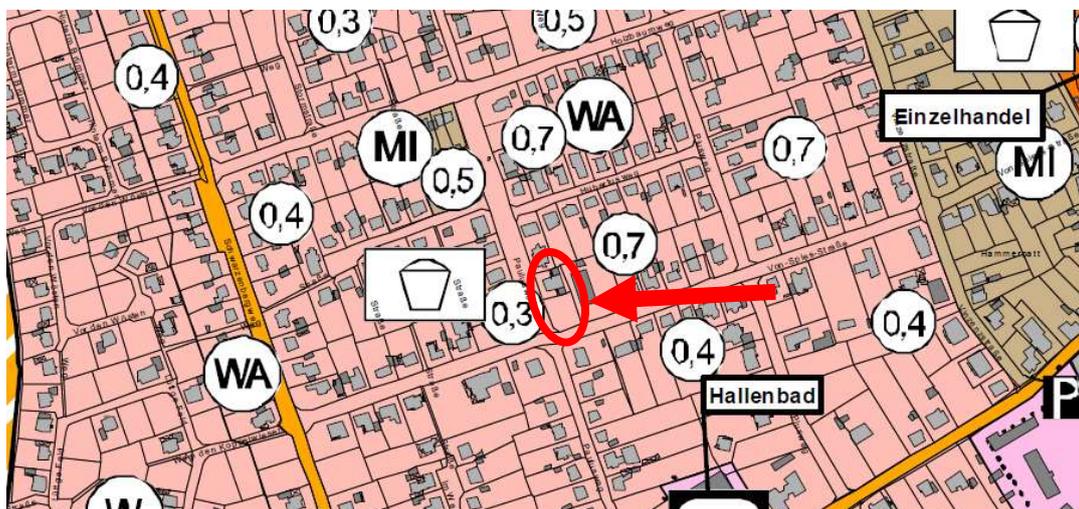
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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



Somit wird dem nach § 8 (2) BauGB vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht gemäß § 13 a die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In § 13 a 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 auch unter Berücksichtigung einer 50%igen Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 BauNVO weit unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des § 13 a (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 Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises

Emsland (2010) als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete

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.

3.3 Inhalt der Planung

Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA). Die überbaubaren Bereiche und die Baugrenzen werden den konkreten Erfordernissen angepasst. Die Baugrenzen sind mit einem Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung einer zweigeschossigen, offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer Grundflächenzahl von 0,4. Die zweigeschossige Bauweise wird aufgrund der innerstädtischen Randlage und der geplanten Wohnraumschaffung festgesetzt. Die Abstände sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 10,50 m und höchstmögliche Oberkante des fertigen Fußbodens sichern das Einfügen des Bauvorhabens in die Umgebung.

Textliche Festsetzungen

Es werden folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

1.1 Höhe baulicher Anlagen

- 1.2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
- 1.2.2 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
- 1.2.3 Die höchstzulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 10,50 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

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 eine Einbindung des Vorhabens in die umgebende bzw. angrenzende Bebauung zu erleichtern.

1.2 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und offene Kleingaragen (Carports/ überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig. Diese Anlagen dürfen an städtischen Fuß- und Radwegen mit einem Abstand von mind. 1,0 m errichtet werden.

1.3 Oberflächenentwässerung

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne, diese angeordnet an der Grundstücksgrenze) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

1.4 Bestandsschutz

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße" planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert

werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

1.5 Stein- bzw. Schotterbeete

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete gelten grundsätzlich als überbaute Flächen! Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40% des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

1.6 Einfriedungen

Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig. Diese Regelung gilt grundsätzlich auch für Eckgrundstücke. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg", bzw. an die Straße "Paulusweg" angrenzen, dürfen Einfriedungen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten, wenn sie mit einem Abstand von <1 m errichtet werden.

1.7 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan "Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße", rechtswirksam seit dem 30.11.1964 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung 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 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 (Sepiabraun)	7016 (Anthrazitgrau)
3002 (Karminrot)	8002 (Signalbraun)	8015 (Kastanienbr.)	7021 (Schwarzgrau)
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	8016 (Mahagonibr.)	7022 (Umbragrau)
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	8017 (Schokoladenbr.)	
3005 (Weinrot)	8007 (Rehbraun)	8019 (Graubraun)	
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)	8022 (Schwarzbraun)	
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)		

Farbton "Schwarz"

9004 (Signalschwarz)
9011 (Graphitschwarz)

2.2 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)		

2.3 Notwendige Einstellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Einstellplätze erforderlich.

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 Dacheindeckung durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit dem Landschaftsbild führt, wurde für die Gestaltung die Dacheindeckung nebst Farbmuster entsprechend festgesetzt. Die Festlegungen zur Außenwandgestaltung sollen ebenso dazu beitragen, die Einbindung in das bestehende Baugebiet und damit auch die Einbindung in das umgebende Ortsbild zu erleichtern. Mit diesen Festsetzungen sollen die städtebaulichen und gestalterischen Planungsabsichten der Stadt Haselünne an dieser Stelle verwirklicht werden.

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

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).
2. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

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 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 „Paulusweg“ und „Von-Spiess-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. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, 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 höchstmögliche Grundfläche mit rund 624 m² deutlich 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. Laut Umweltkarten Niedersachsen (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 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 ein bebautes Grundstück sowie einer intensiv unterhaltenen Rasenfläche. Umliegend findet sich Wohnbebauung sowie angrenzend die Straßenzüge der „Paulusstraße“ sowie der Straße „Von-Spiess-Straße“. Eine Vorbelastung durch die Nutzung von Anwohnern ist anzunehmen. Entlang der Paulusstraße befinden sich auf der östlichen Straßenseite vier Platanen mit Stammdurchmessern von 50-60 cm. Diese Straßenbäume sollen erhalten bleiben und sind im Bebauungsplan entsprechend als zu erhaltene Bäume festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist insgesamt 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 ist bislang zu einem Teil noch unversiegelt. Aufgrund des Bebauungsplans können bei der festgesetzten GRZ von 0,4 im WA maximal 40 % überbaut werden. Die tatsächlich überbaubaren Bereiche werden durch das Festsetzen der Baugrenzen begrenzt. Vor dem Hintergrund, dass hier bestehendes Bauland im Zuge einer Innenentwicklung und verdichtenden Bauweise erweitert wird, hält die Stadt Haselünne unter Berücksichtigung der zu erhaltenen Bäume (Platanen) die mit der Ausweisung dieses Wohngebietes einhergehenden 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 insbesondere vor dem Hintergrund der Erhaltung der vorhandenen Straßenbäume 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.

Es können diverse bodenaffine 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 vorhanden. Da diese erhalten bleiben und entsprechend festgesetzt werden sind 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) 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 des moderaten Versiegelungsgrades keine erheblichen Änderungen gegenüber der derzeitigen Situation hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Während der Bauphasen kann es 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 0,145 ha große Baufläche im Rahmen der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes einer Bebauung zugeführt. Der Versiegelungsgrad liegt für bauliche Anlagen bei 0,4, so dass rund 0,0416 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 möglichen Versiegelungen ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als marginale Auswirkung zu beurteilen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist.

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 Straßenzügen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die innerörtliche 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

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

Klimaschutz: Klimaschutz und Klimaanpassung sind abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung 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 gemäß 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 Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2019 vom 08.06.2020 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Stickstoffoxide (NO_x) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. *„Wie in den Vorjahren wurde auch im Jahr 2019 für Feinstaub (PM10) keine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV beobachtet. Der Grenzwert bzgl. des noch kleineren Feinstaubes (PM2,5) wurde 2019 an allen Probenahmestellen deutlich unterschritten. Die Konzentrationswerte der Schadstoffe Benzol, Kohlenmonoxid und Schwefeldioxid verlaufen schon seit Jahren auf niedrigem Niveau und lagen daher auch im Jahr 2019 flächendeckend unterhalb der rechtlich vorgegebenen Grenzwerte. Der Ozon-Zielwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit (max. 25 Tage mit gleitenden 8-Stunden-Mittelwerten > 120 µg/m³, gemittelt über 3 Jahre) wurde 2019 vorwiegend eingehalten. Überschreitungen dieses Zielwertes gab es 2019 an den Probenahmestellen Emsland, Osnabrück und Wurmberg. Das langfristige Ziel zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 120 µg/m³ für Ozon wurde hingegen an keiner Probenahmestelle 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 hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Lärmschutz: An den Geltungsbereich grenzen gemeindeeigene Straßen. Hierbei handelt es sich um Straßen, die in erster Linie dem Individualverkehr dienen. Da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt und durch diese Planung nicht verändert wird, ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Risiken sind daher nicht zu beschreiben. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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 angrenzenden Straßen „Paulusstraße“ und „Von-Spiess-Straße“ an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan 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 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, 1. Erweiterung, beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 01.07.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, 1. Erweiterung, 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. 3.3 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, 1. Erweiterung, und die Entwurfsbegründung haben vom 29.07.2021 bis einschließlich 31.08.2021 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. 3.3 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, 1. Erweiterung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Haselünne vom 19.07.2021 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 von zwei Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen und mit diesen Wohnungen dem bestehenden 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 07.10.2021



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * info@honnigfort.de

Im Auftrag:

gez. Honnigfort

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Haselünne in seiner Sitzung am 07.10.2021 den Bebauungsplan 3.3 „Zwischen Meppener Straße und Hammer Straße“, 1. Erweiterung, als Satzung beschlossen.

Haselünne, den 20.10.2021

gez. Schräer

L.S.

Werner Schräer
(Bürgermeister)