



# Stadt Haselünne

LANDKREIS EMSLAND

## BEGRÜNDUNG ZUM **BEBAUUNGSPLAN NR. 34.1** **„MEERSTRASSE“, 1.ÄNDERUNG**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

**Stand: Entwurf**

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

**Fassung vom: 17.03.2021**

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

**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> .....	5
	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i> .....	5
	<i>Bebauungsplan der „Innenentwicklung“</i> .....	5
	<i>Regionales Raumordnungsprogramm</i> .....	6
	<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> .....	9
	<i>Hinweise:</i> .....	10
<b>4.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG</b> .....	<b>15</b>
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	15
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB.....	15
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB .....	15
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB .....	15
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB .....	15
<b>6.</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG</b> .....	<b>16</b>

Anlage 1. Schalltechnischer Bericht Nr.LL15759.1/01 zur Lärmsituation im Bereich des Plangebietes Meerstraße/Osterstraße in 49740 Haselünne; Zech Ingenieurgesellschaft, 49809 Lingen, 18.12.2020

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 34.1 „MEERSTRASSE“, 1.ÄNDERUNG

### 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

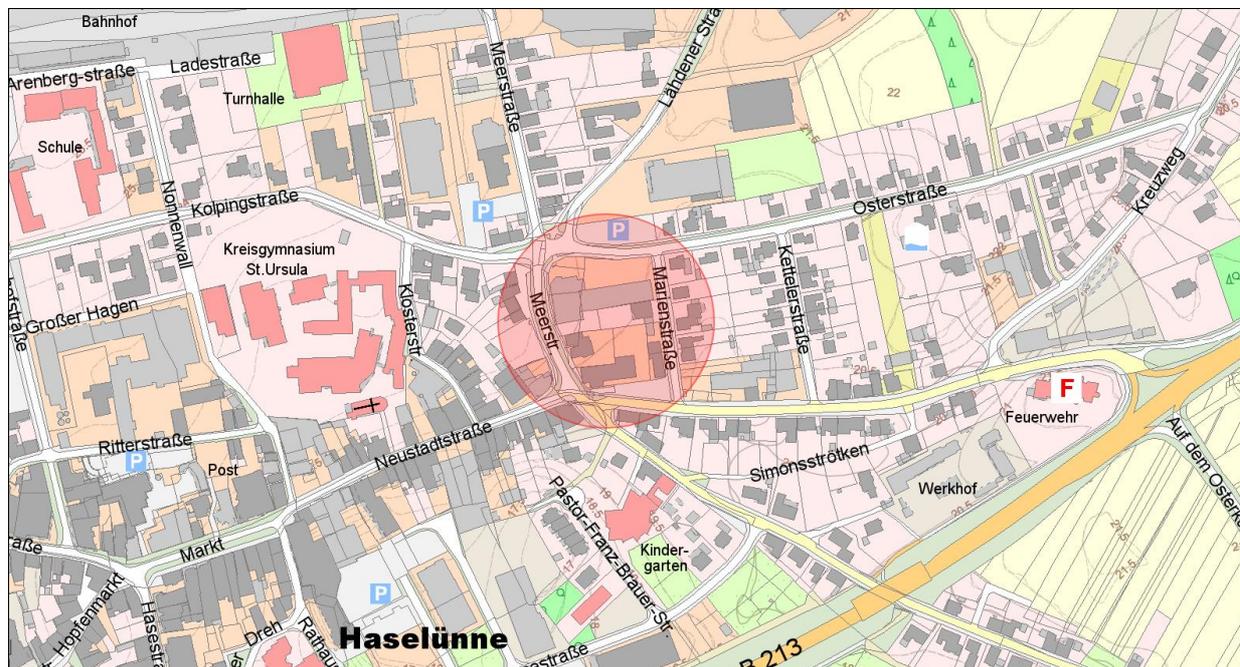
Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Gemarkung Haselünne, Flur 15, Flurstücke 144/9, 144/6, 154/4, 146/1 plant die Sanierung des dortigen Getränkemarktes sowie die Errichtung von achtzehn Wohneinheiten. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Meerstraße“. Aufgrund der aktuellen Planungen und der vorgesehenen innerstädtischen Verdichtung ergeben sich gegenüber dem geltenden Bebauungsplan folgende Änderungserfordernisse:

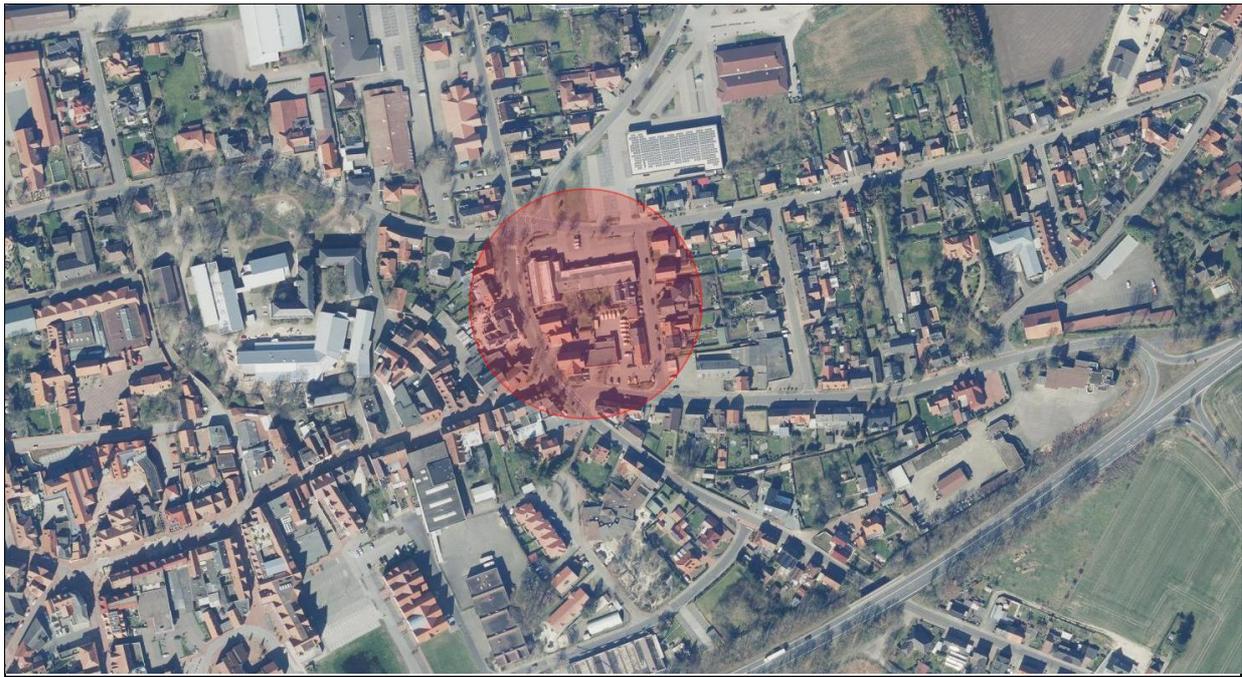
**Geschossigkeit:** Der derzeit geltende Bebauungsplan sieht in diesem Planbereich eine eingeschossige Bauweise vor. Mit der Aufstockung des Getränkemarktes entsteht ein dreigeschossiges Gebäude, weshalb nunmehr eine Dreigeschossigkeit vorgesehen ist. Da auch die umgebende Bebauung mehrgeschossig vorhanden und diese in den umliegenden Mischgebieten auch zulässig ist, soll diese Möglichkeit auch in diesem Plangebiet festgesetzt werden.

**Firstrichtung:** Die Firstrichtung des aktuellen Bebauungsplanes ist parallel zur Osterstraße vorgeschrieben. Die vorgesehene Aufstockung erhält ein Satteldach, das parallel zur Meerstraße verläuft. Da bereits die Bestandsstruktur ein Walmdach parallel zur Meerstraße aufweist, soll diese Dachform übernommen werden. Die Vorgabe der Stellung der baulichen Anlagen soll daher entfallen.

**Baugrenze:** Der Verlauf der Baugrenze konnte aus dem Ursprungsplan annähernd nachvollzogen werden und zeigt auch schon im Bestand eine Überschreitung. Daher werden die Baugrenzen den tatsächlichen Verhältnissen angepasst und klargestellt.

Der bebaute Geltungsbereich liegt innerhalb eines rundherum bebauten Bereiches östlich der Meerstraße im Innenstadtbereich von Haselünne und ist als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. (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 Kerngebietes (MK) beibehalten. Der Bedarf an Wohnungen ist in Haselünne ungebrochen und die Sanierung des Getränkemarktes dient der Nahversorgung der Bevölkerung und der Bestandssicherung. Die Planungen kommen diesem Bedarf entgegen und sind daher städtebaulich 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 34.1 „Meerstraße“ geändert werden.

Die Stadt Haselünne kommt den Planungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne am 09.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 „Meerstraße“, 1.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 „Meerstraße“, der den Geltungsbereich als Kerngebiet (MK) ausweist. Die Änderungsfläche ist ebenso wie das Umfeld mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Der Geltungsbereich wird von den Straße Meerstraße, Osterstraße, Marienstraße und Neustadtstraße umgeben.

## **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	1.884	100%
2.	MK - Kerngebiet (GRZ=1,0)	1.884	100,0%
	davon innerhalb der Baugrenzen überbaubar	1.823	
	überbaubar bei GRZ 1,0	1.884	

### 3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

#### Rechtsgrundlagen

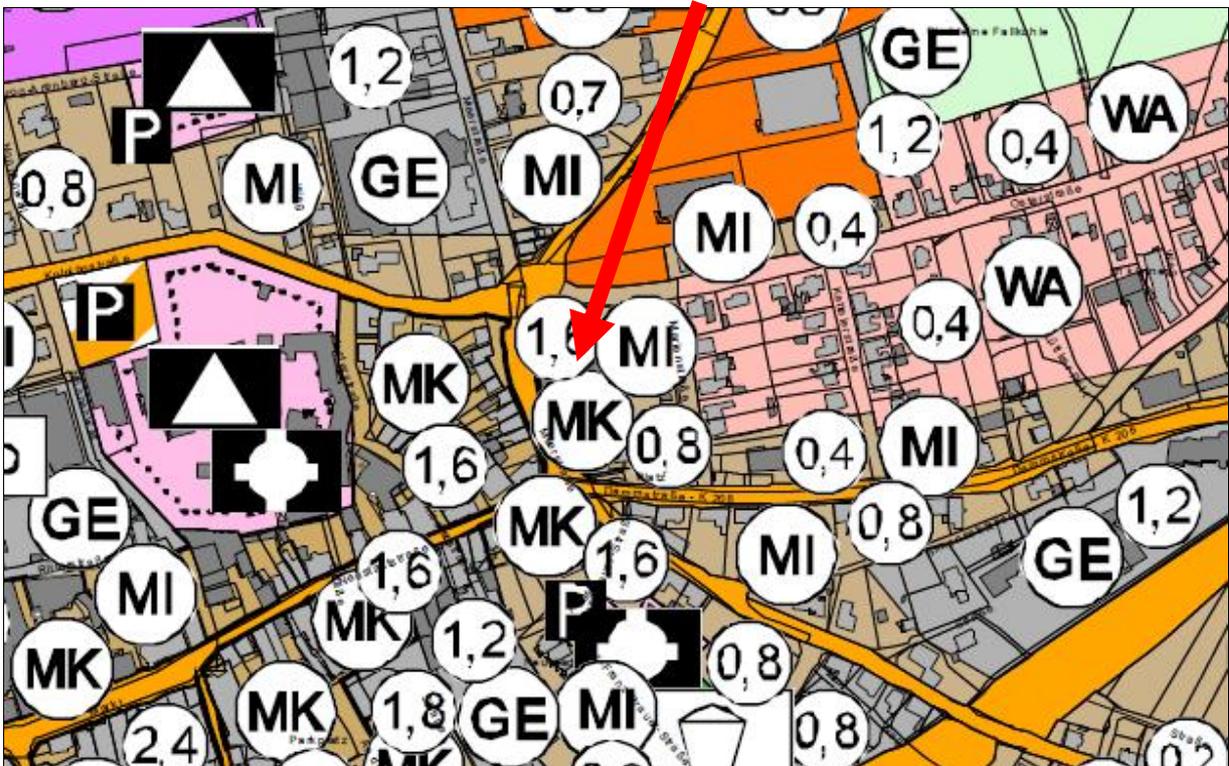
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- 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 Biotop, 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 „Kerngebiet“ (MK) dar.



Von dieser Darstellung weichen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht ab, da die ursprüngliche Ausweisung als Kerngebiet (MK) beibehalten wird.

#### 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 (RRÖP) 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 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 bleibt bei der ursprünglichen Festsetzung Kerngebiet (MK). Die überbaubaren Bereiche und die Baugrenzen werden den konkreten Erfordernissen angepasst.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Es erfolgt die Festsetzung einer dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise und Beibehaltung einer Grundflächenzahl von 1,0. Die Geschößflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt, um das geplante Vorhaben umsetzen zu können. Diese Bauweise wird aufgrund der innerstädtischen Lage, der grundsätzlichen Verträglichkeit und der Anpassung an den Charakter der umgebenden Kern- und Mischgebietes festgesetzt. Vor dem Hintergrund der Umgebungsbebauung wird die Traufhöhe auf höchstens 8,25 m und die Gebäudehöhe auf 10,50 m begrenzt, damit sich die neuen Gebäude auch in die Umgebung einbinden lassen.

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

Es werden folgende, den aktuellen Erfordernissen angepasste textliche Festsetzungen aufgenommen:

#### **1.1 Kerngebiet**

Im Kerngebiet (MK) sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen nach §7 Abs. 2 Ziff. 6 und 7 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

*Begründung: Das Gebiet wird mit der vorliegenden Planung als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Damit soll das Gebiet auch weiterhin vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur dienen. Aufgrund der Wohnungssituation, der konstant hohen Nachfrage nach Wohnungen und um das Wohnen in innerstädtischen Bereichen weiterhin zu ermöglichen werden im Kerngebiet Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Obergeschossen zugelassen.*

#### **1.2 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 Traufhöhe (TH) beträgt 8,25 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.
- 1.2.4 Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann für maximal ein Drittel der jeweiligen Trauflänge die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- 1.2.5 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 im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen.*

### **1.3 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO**

Im Kerngebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen.

### **1.4 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) BauNVO - Einzelhandel:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment nachfolgender Liste (Haselünner Liste) entspricht:

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Bäckerei, Metzgerei, Apotheken (Arzneimittel)
- (Schnitt-) Blumen
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-, Parfümerieartikel, Reformwaren
- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter, inkl. Hygienemittel)

#### Zentrenrelevante Sortimente:

- Datenverarbeitungsgeräte, Periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
- Textilien (Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Stoffe, Dekorations-/Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
- Vorhänge und Gardinen
- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltswaren und -artikel)
- Einrichtungsgegenstände
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Bücher, Zeitschriften und Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Organisationsmittel)
- Bespielte Bild- und Tonträger
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Spielwaren (ohne Videospielekonsole)
- Hobbyartikel, Künstler- und Bastelbedarf
- Bekleidung (inkl. Pelz-/Kürschnerwaren, Miederwaren)
- Schuhe (ohne Sportschuhe)
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren)
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse (inkl. Zubehör, ohne Augenoptik)
- Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Antiquariate

**1.5 Zulässige branchentypische Randsortimente (§ 1 (5) und (9) BauNVO):**

Im Kerngebiet (MK) sind abweichend von der Regelung in 1.4. - branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, ausnahmsweise zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wobei einzelne Sortimente einen Anteil von max. 4 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

**1.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.7 Bestandsschutz**

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Meerstrasse“ 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.

**1.8 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 die Straßen "Meerstraße" bzw. "Osterstraße" angrenzen, dürfen Einfriedungen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten, wenn sie mit einem Abstand von <1 m errichtet werden.

**1.9 Lärmschutz**Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1: 2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

\* Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung

über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

#### Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

***Begründung:** Mit dieser Festlegung werden das Funktionieren des Bebauungsplans sichergestellt und die Wohnbereiche vor unzulässigen Lärmimmissionen geschützt. Die lärmtechnischen Vorgaben haben sich aus dem Lärmgutachten ergeben. Im vorliegenden Fall sind aufgrund der im Lärmgutachten festgestellten Verkehrsgeräuschimmissionen Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von typischen Außenwohnbereichen im Freien festzusetzen. Des Weiteren wurden die festzusetzenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 [4] ermittelt. Hieraus ergibt sich, dass im Plangebiet - bezogen auf die Baugrenzen - die Lärmpegelbereiche III und IV festzusetzen sind. Zusätzlich sind Festsetzungen zu schalldämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume in Teilen des Plangebietes erforderlich.*

#### **1.10 Außerkräftreten von Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan "Meerstrasse", rechtswirksam seit dem 06.04.1988 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 Dachform und -neigung**

Auf den der „Meerstraße“ und der „Ostersstraße“ zugewandten Gebäudeteilen sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 30° zulässig. Flachdächer sind in Kombination mit einem abgeschnittenen Satteldach zu den vorgenannten Straßen zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Treppenhaus, Anbauten) sowie für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 175 m<sup>2</sup> sind auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

#### **2.2 Dachgauben und Dacheinschnitte**

Zwischen Dachgauben bzw. Dacheinschnitten und First muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m, gemessen in der Dachschräge, durchlaufen.

#### **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 (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)

**2.4 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 umgebenden Ortsbild führt, wurde für die Gestaltung die Dachform sowie der Dachgauben und Einschnitte entsprechende Festsetzungen gemacht. Aus städtebaulichen Gründen und damit sich das Gebäude in die bestehende Umgebung einfügt, sind auf den der „Meerstraße“ und der „Ostersstraße“ zugewandten Gebäudeteilen Satteldächer festgeschrieben, die auch als „abgeschnittenes Satteldach“ und in Kombination mit dahinterliegenden Flachdächern ausgebildet werden können. 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.

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. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
3. 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 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Der Begriff „Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Kernbereiche von größeren Städten und Gemeinden mit größerem Einzugsbereich. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll dabei auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Städte erfolgen. Diesem Ziel wird mit der Überplanung entsprochen. Damit werden die geplanten Vorhaben und eine Bestandssicherung ermöglicht sowie Entwicklungspotentiale generiert, die dem städtebaulichen Ansinnen der Stadt Haselünne entsprechen.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und damit Sicherung der Bevölkerungsentwicklung in Haselünne als auch der Schaffung von im innerstädtischen Bereich sinnvoll angesiedelten Geschäftsräumen ist mit diesem Bauleitplan Rechnung getragen worden. Die Entwicklung findet im innerörtlichen Bereich statt und dient neben der Schaffung von geschäftlich nutzbaren Gebäudeflächen auch der im Innenbereich wünschenswerten Schaffung von Wohnraum. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Beibehaltung des Plangebietes als Kerngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

### 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 Meerstraße“ 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 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 1.900 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 Plangebiet befindet sich im Stadtkernbereich von Haselünne. Das Umfeld des Planungsvorhabens wird durch die bestehende Geschäfts- und Wohnbebauung sowie Straßenzüge geprägt.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festlegung des Plangebietes als Kerngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

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

#### Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund des derzeitigen Bestandes, der Bebauung mit Gebäuden und der bestehenden Straßen sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Der Bestandsaufnahme zufolge dominieren Gebäude und versiegelte Freiflächen das Plangebiet. Der Geltungsbereich ist aus Sicht von Natur und Landschaft aufgrund der innerstädtischen Lage innerhalb eines städtisch geprägten Bereiches deutlich anthropogen überformt und daher aus Sicht von Natur und Landschaft von geringem Wert.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

#### Betrachtungen aus Sicht des Artenschutzes:

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich in der Innenstadt 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 keine wesentlichen ortsbildrelevanten Bäume vorhanden. Einzelne Straßenbäume finden sich in Straßenseitenräumen, die jedoch nicht von der Planänderung erfasst werden. Es können diverse bodenaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht

bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Aufgrund der innerstädtischen Lage und des hohen Versiegelungsgrades 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 Sanierungs- und Erweiterungsbebauung 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 der Innenstadt von Haselünne) 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 beibehaltenen Versiegelungsgrades keine wesentlichen Änderungen gegenüber der derzeitigen Situation hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Während 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.

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine Altlasten bekannt.

## **Fläche**

Durch die Planung wird eine rund 0,1884 ha große Baufläche innerhalb eines schon bestehenden Allgemeinen Wohngebietes hinsichtlich der Baugrenzen geändert. Der Versiegelungsgrad liegt für bauliche Anlagen bei 1,0, so dass rund 0,1884 ha versiegelt werden könnten. Der festgesetzte überbaubare Bereich hat eine Größe von 0,1823 ha.

## **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 derzeitig schon zulässige Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund des unveränderten möglichen Versiegelungsgrades 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 Umgebung von Wohn- und insbesondere Geschäftshäuser angrenzend an das Plangebiet als auch in der Umgebung geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von sehr geringer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen und auch umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

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

## 4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend befinden sich Straßen, die der Erschließung des innerstädtischen Quartiers in der Innenstadtlage von Haselünne dienen. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen ähnlicher innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend dem Lärmschutzgutachten erforderlich.

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 Klimaschutzzielen 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 (NO<sub>2</sub>) und Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>) 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup> 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.

#### **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 „Meerstraße“ und „Osterstraße“ an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Bebauungsplanänderung ist aufgrund der schon bestehenden Situation nicht zu erwarten. Erforderlich 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 09.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 „Meerstraße“, 1.Änderung, beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 18.03.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 „Meerstraße“, 1.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. 34.1 „Meerstraße“, 1.Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ 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. 34.1 „Meerstraße“, 1.Änderung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Haselünne vom \_\_\_\_\_ 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 die Sanierung und Sicherung des Getränkemarktes sowie den Bau von Wohnungen ab dem Obergeschoss zu ermöglichen und mit diesen Wohnungen dem dringenden 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 \_\_\_\_\_



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

Im Auftrag:

(Honnigfort)

**Verfahrensvermerk**

**Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Haselünne in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 34.1 „Meerstraße“, 1.Änderung, als Satzung beschlossen.**

Haselünne, den \_\_\_\_\_

---

Werner Schräer  
(Bürgermeister)