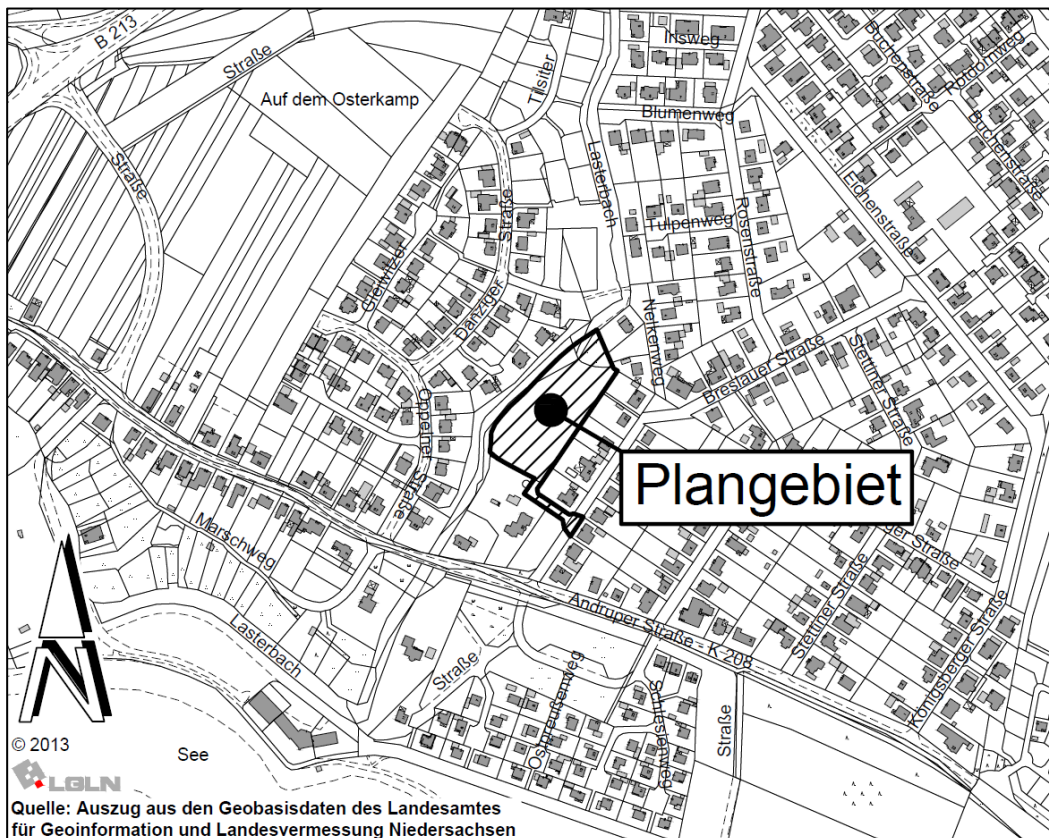




Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 82
„Zwischen Lasterbach und Breslauer Straße“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION	4
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN	6
3.4 BAUGRENZEN	6
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
3.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBAUO)	7
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	9
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	11
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	11
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	11
6 HINWEISE	12
7 VERFAHREN	13
8 ANLAGEN	13

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 befindet sich im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Haselünne, inmitten einer vorhandenen Wohnsiedlung. Das Gebiet liegt nördlich der Andruper Straße (Kreisstraße 208) und westlich der Breslauer Straße. Westlich angrenzend verläuft der Las-terbach.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Plan-zeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

In der Stadt Haselünne besteht eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstü-cken. Der Stadt stehen jedoch kaum noch Grundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen für eine Einfamilienhausbebauung anbieten könnte.

Die mit den jüngsten Bebauungsplänen entwickelten Wohngebiete sind bereits vollständig vergeben und größtenteils bebaut. Die Stadt beabsichtigt daher,

vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage, das vorhandene Wohngebiet im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Haselünne zu erweitern und damit eine geordnete Wohnbauentwicklung sicherzustellen.

Das Plangebiet ist an allen Seiten von Wohnbebauung umgeben und stellt somit eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der angrenzend bestehenden Wohngebiete dar. Gleichzeitig steht die Fläche der Stadt für eine Bebauung zur Verfügung. Es soll daher ein entsprechendes Baugebiet ausgewiesen werden. Die Fläche liegt jedoch gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Für die geplante wohnbauliche Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) 2017 wurde der § 13b eingeführt. Danach kann bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich der § 13a BauGB angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind;

- Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m² festgesetzt und
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß § 13a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der vorliegenden Planung soll im bisherigen Außenbereich auf einer ca. 7.350 m² großen Fläche eine ergänzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Das Gebiet liegt inmitten der bebauten Ortslage von Haselünne. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.950 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² gemäß § 13b BauGB unterschritten. Die Voraussetzungen des § 13b BauGB sind somit bei der vorliegenden Planung gegeben.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

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

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der bebauten Ortslage von Haselünne und ist unbebaut. Es stellt sich zurzeit als Ackerfläche dar. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der Lasterbach. Dahinter liegt ein vollständig mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet. Im Norden, Osten und Süden schließt ebenfalls Wohnbebauung an das Plangebiet. Weiter östlich verläuft die Breslauer Straße, an die sich beidseitig Wohnbebauung anschließt. Im Süden mündet diese Straße in die Andruper Straße (K 208) an die sich ebenfalls fast ausschließlich Wohnbebauung anschließt. Das Plangebiet ist somit insgesamt von Wohnbebauung umgeben.

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärm

Die Andruper Straße (K 208) ist die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße. Sie verläuft in einer Entfernung von ca. 90 m südlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes. Die Bundesstraße 213 verläuft ca. 450 m nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernungen und wegen der innerörtlichen Lage des Plangebietes, mit dazwischenliegender Wohnbebauung, sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange gleichermaßen zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der umliegenden Wohngebiete dar. Aus diesem Grund und aufgrund der konkreten Nachfrage nach Wohnbauflächen zur Errichtung von Eigenheimen wird das Plangebiet als allgemeines Wohn-

gebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Einfügung des neuen Baugebietes in die durch Wohnnutzung geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im vorliegenden Plangebiet werden diese gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.

Damit entspricht die Stadt auch einer aktuellen Entscheidung des VGH München zum § 13b BauGB, wonach grundsätzlich auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen in einem nach § 13b BauGB entwickelten Baugebiet möglich sind, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotenzial hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt:

"Weder Gesetzeswortlaut des § 13b S. 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, sodass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf den Art. 3, Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein."

(VGH München, Beschluss vom 09.05.2018- 2 NE 17.2528)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung im Plangebiet soll sich an die umliegend vorhandene Gebäudestruktur anpassen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die in den angrenzenden Wohngebieten realisierte bzw. dort getroffenen Festsetzungen an.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Plangebiet der im § 17 (1) BauNVO genannte Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Damit soll im Plangebiet eine optimale Ausnutzung des Baulandes auch bei kleineren Grundstücken ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch von freier Landschaft entgegengewirkt werden.

Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ. Dadurch wird eine sinnvolle Verdichtung und Ausnutzung des Gebietes ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung soll in den angrenzenden bzw. umgebenden Bereichen vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll und entsprechend dem Bedarf ergänzen.

Die angrenzende Bebauung ist im Wesentlichen durch freistehende eingeschossige Einzelhäuser gekennzeichnet. Die Geschosszahl im Plangebiet wird daher auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Die Gebäudestruktur in den angrenzend vorhandenen Wohngebieten ist durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Um eine Anpassung an die vorhandene Gebäudestruktur sicherzustellen und gleichzeitig dem Bedarf bzw. der bestehenden Nachfrage gerecht zu werden, wird für das vorliegende Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt und auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Darüber hinaus soll im Plangebiet die geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch verdichtete Bauweisen, wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen, gefährdet werden und gleichzeitig eine Anpassung an die angrenzende Gebäudestruktur erfolgen. Es wird daher festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhäushälfte höchstens eine Wohnung zulässig ist. Diese Festsetzung entspricht der Regelung in jüngeren ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten. Gleichzeitig wird damit aber ein Zusammenleben mehrerer Generationen in einem Haus (z.B. mit Einliegerwohnung) ermöglicht.

3.4 Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Verkehrsanlagen) gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Breite festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmungen zu sichern werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Breite von 3 m Garagen und offene Kleingaragen (Carports / überdachte

Stellplätze) und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, abgeschlossen.

Zu dem geplanten Räumstreifen im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes wird zum Schutz dieser öffentlichen Grünfläche ein nicht überbaubarer Bereich von 3 m festgesetzt. Dieser Abstand ist nach Auffassung der Stadt für diese Nutzung ausreichend.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Zu diesem Zweck werden für die Straßenverkehrsfläche Baumbepflanzungen in Abhängigkeit von der Fläche festgesetzt. Derartige Bepflanzungen verbessern die innere Durchgrünung und damit auch die kleinklimatische Situation im Plangebiet und tragen gleichzeitig zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft bei.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der Lasterbach von Norden nach Süden. Entlang dieses Gewässers wird eine 2,5 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ festgesetzt. Der Räumstreifen ist für die Unterhaltungsarbeiten am Lasterbach erforderlich. Dieser Räumstreifen ist extensiv zu bewirtschaften, wobei eine einmal jährliche Mahd das Aufwachsen von Gehölzen verhindern soll.

3.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)

Gebäudehöhen

Die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung wird durch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe und einer maximalen Gebäudehöhe, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte, begrenzt. Dadurch sollen einheitliche Bauhöhen im Plangebiet, angepasst an die angrenzende Bebauung, gewährleistet werden, damit ein einheitliches städtebauliches Bild im Bereich der bestehenden und geplanten Wohnsiedlung entsteht.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (SH = Sockelhöhe) darf im allgemeinen Wohngebiet maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird bei einer zweigeschossigen Bebauung auf maximal 9,0 m begrenzt. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Antennen und Schornsteine bleiben unberücksichtigt. Die Höhenfestsetzungen

entsprechen damit den in den angrenzenden Gebieten getroffenen Regelungen.

Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen wird nach Auffassung der Stadt eine ausreichende Anpassung von neuen Gebäuden an die vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt und gleichzeitig werden auch Baumöglichkeiten für Bauformen wie z.B. „Toskanahäuser“ geschaffen.

Grundstückseinfriedung

Einfriedungen an öffentlichen Straßen sollen maximal bis zu einer Höhe von 0,8 m hergestellt werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen ausgeschlossen.

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in der Stadt zunehmend Stein- bzw. Schottergärten angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes wird in dem Bebauungsplan daher festgesetzt, dass Stein- bzw. Schotterbeete nur zulässig sind, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des Baugrundstücks (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Auf den verbleibenden 60 % Grundstücksfläche, welche nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden dürfen, sind solche Steingärten somit nicht zulässig. Diese Flächen sind als Grün- und Gartenfläche auszubilden.

Dach-und Fassadengestaltung

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen in Anlehnung an die bestehende Bebauung in den angrenzenden Bereichen auch im Plangebiet Mindestanforderungen für eine typische Gebäudegestaltung festgesetzt werden.

Um sich der ortstypischen Bebauung anzupassen und ein entsprechendes Bild im Plangebiet zu erreichen, sollen die Gebäude daher grundsätzlich mit Ziegelsichtmauerwerk errichtet werden.

Bei der Stadt werden jedoch zunehmend Anträge gestellt, Gebäude in Putzbauweise (Wärmedämmverbundsystem) zu errichten oder zu sanieren. Aus energetischer Sicht bietet diese Maßnahme eine effektive und kostengünstige Möglichkeit der Gebäudesanierung. In vereinzelt Fällen hat sich die Stadt bereits für die Zulassung von Wärmedämmverbundsystemen in bestehenden Baugebieten ausgesprochen.

Im Plangebiet sollen aus den v.g. Gründen daher auch verputzte Gebäude zulässig sein. Um sich den in der Stadt vorhandenen Farben für die Mauerwerksgestaltung anzupassen, werden die für die Außenwandflächen zu verwendenden Farben festgesetzt.

Mit der Festsetzung für die Gestaltung der Außenwandflächen sollen außerdem z.B. großflächige Kunststoffverkleidungen von Außenwandflächen ausgeschlossen werden.

Ebenso wie für die Außenwandflächen, werden für die Gestaltung der Dachflächen Farbfestlegungen getroffen, um sich den Gebäuden in der Umgebung bzw. in der Stadt Haselünne anzupassen. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer soll mit Dachziegeln oder Dachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in roten, rotbraunen und dunkelgrauen bis schwarzen Farbtönen erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten. Mit den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches gestalterisches Konzept im Plangebiet verwirklicht werden.

Dach- und Oberflächenentwässerung

Um bei Starkregenereignissen dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegenzuwirken, wird zudem festgesetzt, dass durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) sicherzustellen ist, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Allgemeine Erklärung zu den örtlichen Bauvorschriften

Sollten sich einzelne oder alle der gemäß § 84 NBauO getroffenen örtlichen Bauvorschriften als unwirksam oder nichtig erweisen, hätte die Gemeinde im vorliegenden Fall diesen Bebauungsplan auch ohne die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. acht Baugrundstücken direkt angrenzend zu bestehender Wohnbebauung ermöglicht. Die Planung erweitert die angrenzend bestehende Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind an die angrenzend vorhandene Bebauung angepasst. Damit wird die bestehende Bebauungsstruktur homogen weiterentwickelt.

Insgesamt werden die nachbarlichen Belange somit nicht unzumutbar beeinträchtigt. Durch die geplante ergänzende Wohnbebauung ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der geringen Größe kann das Baugebiet gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das

beschleunigte Verfahren) im Verfahren nach § 13 a BauGB ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Nach § 13 b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 auch für Flächen im Außenbereich der § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst eine ca. 7.350 m² große Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 2.050 m². Der o.g. Schwellenwert wird somit erheblich unterschritten. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall daher gegeben. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Artenschutz (Anlage 1)

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

Zur aktuellen Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna ist durch das Büro Sinning eine Potenzialanalyse für Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt worden. Danach kommt dem Plangebiet und den angrenzenden Flächen, nur eine allgemeine Bedeutung als Amphibien, Brutvogel- und Fledermauslebensraum zu. Für anspruchsvollere Arten der Gehölze und Siedlungen bzw. Siedlungsrandlagen ergaben sich weder Brutverdachte noch Brutzeitfeststellungen (Anlage 1).

Bei den Begehungen wurden keine Amphibien und Vogelarten festgestellt. Und es wurden keine Baumhöhlen von Fledermäusen kartiert. Eine besondere Funktion als Amphibien- Brutvogel- und Fledermauslebensraum kann somit ausgeschlossen werden.

Da eine Nutzung der Freifläche durch Brutvögel zwar sehr unwahrscheinlich ist, aber nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist für die Bauarbeiten eine Bauzeitenregelung festzulegen. So dürfen die Bauarbeiten nicht zwischen dem 01. März und 31. Juli stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südosten über die Breslauer Straße. Von dort wird eine Stichstraße in das Gebiet geführt, die in einem Wendeplatz mit 21 m Durchmesser mündet.

Die Breslauer Straße hat über weitere Straßenzüge Anschluss an übergeordnete Verkehrswege. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser kann durch die zentrale Wasserversorgung des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) „Bourtanger Moor“ mit Sitz in Geeste sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung kann durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Haselünne gewährleistet werden.

Oberflächenentwässerung (Anlage 2)

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Durch das Büro für Geowissenschaften Meyer & Overesch GbR ist eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt worden (s. Anlage 2). Die Ergebnisse der für das Plangebiet durchgeführten Bodenbohrungen zeigen, dass der Mutterboden im Plangebiet bis in eine Tiefe von ca. 2 m von Feinsanden unterlagert wird. Darunter wurde in allen Aufschlussbohrungen Geschiebelehm erbohrt.

Eine ausreichende Versickerung des Oberflächenwassers ist im Plangebiet daher nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, dass anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet über einen entsprechenden Regenwasserkanal abzuführen und das Gebiet an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die erforderlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Brandschutz

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und der Abteilung "Vorbeugender Brandschutz" beim Landkreis Emsland erstellt.

5.2.1 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann, soweit nicht bereits vorhanden, durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt werden.

5.2.2 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallenden Abfällen kann entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland erfolgen. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

5.2.3 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei 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).

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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 17.12.2019 bis 22.01.2020 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 12.03.2020.

Haselünne, den 25.03.2020

gez. Schräer
Bürgermeister

L.S.

8 Anlagen

1. Potenzialanalyse für Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse
2. Orientierende Bodenuntersuchung

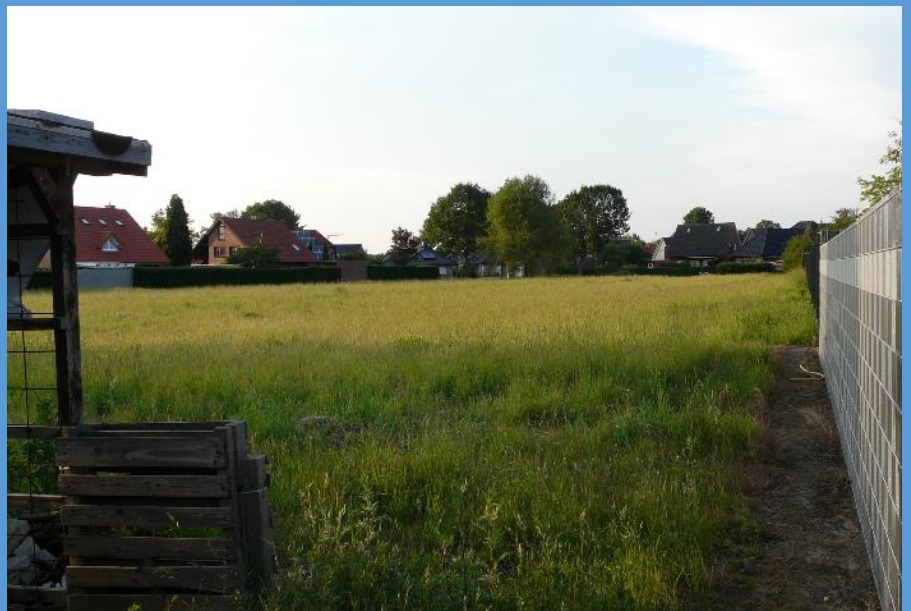
**Bebauungsplan Nr. 82
„Zwischen Lasterbach und Breslauer Straße“,
der Stadt Haselünne**

**- Potenzialanalyse für Amphibien, Brutvögel und
Fledermäuse -**

Potenzialanalyse für Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse für den Bereich einer neu geplanten Wohnbebauung am Lasterbach in Haselünne



Büro Sinning



Potenzialanalyse für Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse für den Bereich einer neu geplanten Wohnbebauung am Lasterbach in Haselünne



Landkreis Emsland

Projektnummer: 1921

Projektleitung: Dipl. Landschaftsökologe Dr. Hanjo Steinborn

Bearbeiter: Dipl. Biologe Matthias Reinkemeier

Stand 14. Juni 2019

Auftraggeber		Stadt Haselünne - Fachbereich Planen und Bauen - Rathausplatz 1 49740 Haselünne
Auftragnehmer		Büro Sinning, Inh. Silke Sinning Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung Ulmenweg 17, 26188 Edeweicht-Wildenloh info@buero-sinning.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Untersuchungsgebiet.....	5
3	Methodik.....	8
4	Ergebnisse	9
4.1	Amphibien	9
4.2	Brutvögel	9
4.3	Fledermäuse	10
5	Hinweise zu Eingriffsregelung und Artenschutz.....	11
6	Quellen	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2: Potenzielles Artenspektrum (für im Gebiet oder randlich jagende) Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Lasterbach	10
---	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans „Lasterbach“ im Raum (zur Verfügung gestellt vom Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller)	4
Abbildung 2: Blick in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
Abbildung 3: Die Freifläche ist von Zäunen und Hecken umgeben.....	6
Abbildung 4: Der Lasterbach	6
Abbildung 5: Bäume nördlich des Geltungsbereichs.....	7
Abbildung 6: Einzelbaum am Rand des Geltungsbereichs	7
Abbildung 8: Endoskop im Einsatz (Beispielbild)	8

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Osten der Stadt Haselünne (Landkreis Emsland) wird auf einer von Wohnbebauung umgebenden Freifläche am Lasterbach die Aufstellung eines Bebauungsplans (BP) planerisch vorbereitet. Die Fläche des BP grenzt ringsum an eine vorhandene Wohnbebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches des BP ist eine zukünftige Nutzung durch Wohnbebauung geplant. Aktuell ist die Freifläche als Grünland genutzt.

Um zu überprüfen, inwiefern für die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange im Hinblick auf Brutvögel und Fledermäuse berührt werden, wurde im Juni 2019 eine Begehung des Geltungsbereiches durch Dipl. Biologe Matthias Reinkemeier durchgeführt. Die Begehung hatte das Ziel, aufgrund der Habitatausstattung ein potenzielles Artenspektrum für Brutvögel und regelmäßig genutzte Nester zu ermitteln, sowie das Potenzial für Amphibien und Fledermaus-Quartiere festzustellen.

Die Lage des Geltungsbereiches im Raum ist in Abbildung 1 dargestellt.



Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans „Lasterbach“ im Raum (zur Verfügung gestellt vom Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller)

2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Mitte eines östlichen Ortsteils der Stadt Haselünne und grenzt an den Lasterbach an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 7.000m². Die Fläche wird als Grünland genutzt (vgl.

Abbildung 2:). Die umliegenden Gärten grenzen mit Zäunen oder Hecken (zumeist Thuja oder Liguster) an der Freifläche an (vgl. Abbildung 3). Im Westen bildet der Lasterbach die Grenze des Bebauungsplans (Abbildung 4) Nördlich des Geltungsbereichs schließt sich ein kleiner Bereich mit Laubbäumen an (Abbildung 5) und am Westrand befindet sich eine solitär stehende Eiche (Abbildung 6).



Abbildung 2: Blick in den Geltungsbereich des Bebauungsplans



Abbildung 3: Die Freifläche ist von Zäunen und Hecken umgeben



Abbildung 4: Der Lasterbach



Abbildung 5: Bäume nördlich des Geltungsbereichs



Abbildung 6: Einzelbaum am Rand des Geltungsbereichs

3 Methodik

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden zunächst die vorkommenden Brutvogelarten erfasst. Zudem erfolgte eine Suche nach geeigneten Höhlen für z.B. Spechte sowie nach Nestern und Horsten. Auf Basis des erfassten Artenspektrums sowie der angetroffenen Biotopstrukturen wurden dann Rückschlüsse auf die potenziell im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten gezogen.

Während der Begehung wurde entlang der Gräben auf Amphibienvorkommen und das Potenzial von Gewässern und Freiflächen als Lebensraum für Amphibien geachtet.

Im Hinblick auf das Potenzial der Fläche für Fledermäuse wurde im Besonderen auf das Vorkommen von Nischen, Kerben und Höhlen an Bäumen geachtet, um eine Beurteilung des Quartierpotenzials zu ermöglichen. Sofern derartige geeignete Strukturen im Gebiet vorhanden und erreichbar waren, erfolgte eine Untersuchung mittels Taschenlampe, Fernglas und Endoskop.



Abbildung 7: Endoskop im Einsatz (Beispielbild)



4 Ergebnisse

4.1 Amphibien

Zu den potenziell für Amphibien relevanten Flächen zählen innerhalb des Geltungsbereiches der Lasterbach und die Grünlandfläche. Gräben können bei einer geeigneten Ausprägung als Reproduktionsstätte genutzt werden. Grünländer fungieren für viele Lurcharten als potenzieller Sommerlebensraum.

Der Lasterbach führte während der Begehung im Juni 2019 nur wenig Wasser. Die Freifläche des UG ist als Grünland zu charakterisieren. Es herrscht eine vorwiegend extensive Nutzung vor. Während der Begehung ließen sich insgesamt keine Amphibien im UG feststellen.

Das Potenzial des Lasterbachs sowie der Freifläche als Amphibienlebensraum ist als sehr gering einzustufen. Das zu erwartende Artenspektrum umfasst ausschließlich ungefährdete und anspruchslose Lurcharten wie Erdkröte (*Bufo bufo*) oder Grasfrosch (*Rana temporaria*). Weitere Arten sind nicht zu erwarten.

Insgesamt liegt innerhalb des Geltungsbereiches keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Amphibien vor.

4.2 Brutvögel

Während der Geländebegehung ließen sich innerhalb des Plangebietes keine Vogelarten feststellen.

Angrenzend wurden in den Gärten der Wohnbebauung folgende Arten kartiert:

- Amsel,
- Buchfink,
- Grünfink,
- Hausrotschwanz,
- Haussperling,
- Heckenbraunelle,
- Kohlmeise,
- Ringeltaube und
- Türkentaube

Im Plangebiet wurden keine Höhlen angetroffen, die für Spechte oder andere Höhlenbrüter geeignet gewesen wären. Im Geltungsbereich käme ohnehin nur die einzeln stehende Eiche in Frage, die allerdings keine Höhlen aufwies genauso wie die außerhalb des Geltungsbereichs stehenden Laubbäume im Norden.

Unter Berücksichtigung von Ausstattung und Qualität des im Plangebiet angetroffenen Lebensraums ist davon auszugehen, dass auf der Fläche selbst keine Brutvögel zu erwarten sind. Die umliegende Wohnbebauung lässt Arten wie Kiebitz, Brachvogel, Wachtel oder Rebhuhn vollständig ausschließen. Einzig die Bachstelze als Nischenbrüter käme ggf. in den Randbereichen als Brutvogel in Frage.

Der Fläche ist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel beizumessen.



4.3 Fledermäuse

Im Plangebiet wurden keine Baumhöhlen kartiert. Ein Quartierpotenzial ist nicht vorhanden.

Auf Basis der Ausstattung und Qualität des Lebensraums (Grünlandfläche mitten in einer Siedlung) sowie der Verbreitung der einzelnen Fledermausarten können Rückschlüsse auf das potenzielle Artenspektrum der im Gebiet jagenden Arten gezogen werden. Dieses ist in Tabelle 1 dargestellt. Da diese Arten ebenso über den Gärten einer zu erwartenden Wohnbebauung jagen werden, stellt sich durch die Planung hier keine Veränderung ein.

Tabelle 1: Potenzielles Artenspektrum (für im Gebiet oder randlich jagende) Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Lasterbach

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Rote Liste BRD	Rote Liste NDS
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	2
Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	D.u.	D.u.
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	2
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	2
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	3
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D.u.	D.u.
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	V	3
Rote Liste BRD	Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands (HAUPT et al. 2009)		
Rote Liste NDS	Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten (HECKENROTH et al. 1993)		
Gefährdungskategorien	V = Vorwarnliste * = ungefährdet 3 = gefährdet G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes 2 = stark gefährdet D.u.=Daten unzureichend		

Reproduktionsstätten oder Winterquartiere sind aufgrund des fehlenden Höhlenpotenzials im Plangebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt liegt innerhalb des Geltungsbereiches keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse vor.



5 Hinweise zu Eingriffsregelung und Artenschutz

Dieses Kapitel ersetzt keine Eingriffsbewertung oder Artenschutzprüfung, es dient lediglich einer ersten Einordnung möglicher Konflikte.

Bei einer Umsetzung des geplanten Vorhabens wird eine Grünlandfläche überplant, die vollständig von Wohnbebauung umgeben ist. Für die Fläche ist keine besondere Bedeutung für Amphibien, Vögel oder Fledermäuse anzunehmen.

Es wurden keine Amphibien festgestellt, das Potenzial des Lasterbachs ist sehr gering und nur für die beiden in Deutschland am häufigsten vorkommenden Amphibienarten zu nennen. Bei Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass der Lasterbach erhalten bleibt. Der Eingriff wäre nicht als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu betrachten.

Auf der Freifläche sind kaum Brutvögel zu erwarten. Arten wie die Bachstelze sind allerdings nicht vollständig auszuschließen. In den entstehenden Lebensräumen der Folgenutzung (wohnbaulich genutzte Flächen mit angelegten Gärten) können neue Lebensräume gefunden werden, so dass sich Artenvielfalt und Brutpaarzahl nach Umsetzung der Planung deutlich erhöhen wird. Durch den Eingriff entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für die potenziell vorkommenden Brutvögel.

Im Hinblick auf eine Nutzung der Fläche als Fledermauslebensraum sind lediglich Jagdaktivitäten von untergeordneter Bedeutung zu vermuten. Eine Überprägung führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für die potenziell vorkommenden Fledermausarten. Es gibt keine Hinweise, die auf eine besondere Bedeutung der Fläche als Jagdlebensraum für Fledermäuse schließen lassen könnten.

Da eine Nutzung der Freifläche durch Brutvögel zwar sehr unwahrscheinlich ist, aber nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist für die Bauarbeiten eine Bauzeitenregelung festzulegen. So dürfen die Bauarbeiten nicht zwischen dem 01. März und 31. Juli stattfinden. Soll hiervon abgewichen werden, wäre eine ökologische Baubegleitung notwendig.

Unter Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahme sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse zu erwarten.



6 Quellen

- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, D. O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung. Berichte zum Vogelschutz 52: 19-68, ISSN 0944-5730.
- HAUPT, H., G. LUDWIG, H. GRUTTKE, M. BINOT-HAFKE, C. OTTO & A. PAULY (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 70 (1), Hrg. Bundesamt für NATURSCHUTZ. BfN (Bundesamt für Naturschutz), Bonn-Bad Godesberg, 978-3-7843-5033-2.
- HECKENROTH, H., M. BETKA, F. GOETHE, F. KNOLLE, H.-K. NETTMANN, B. POTT-DÖRFER, K. RABE, U. RAHMEL, M. RODE & R. SCHOPPE (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten - 1. Fassung vom 01.01.1991. Hrg. INFORMATIONSDIENST NATURSCHUTZ NIEDERSACHSEN, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hannover, 221-226.
- KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 8. Fassung, Stand 2015. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 04/2015.

**Bebauungsplan Nr. 82
„Zwischen Lasterbach und Breslauer Straße“,
der Stadt Haselünne**

- Orientierende Bodenuntersuchung -