

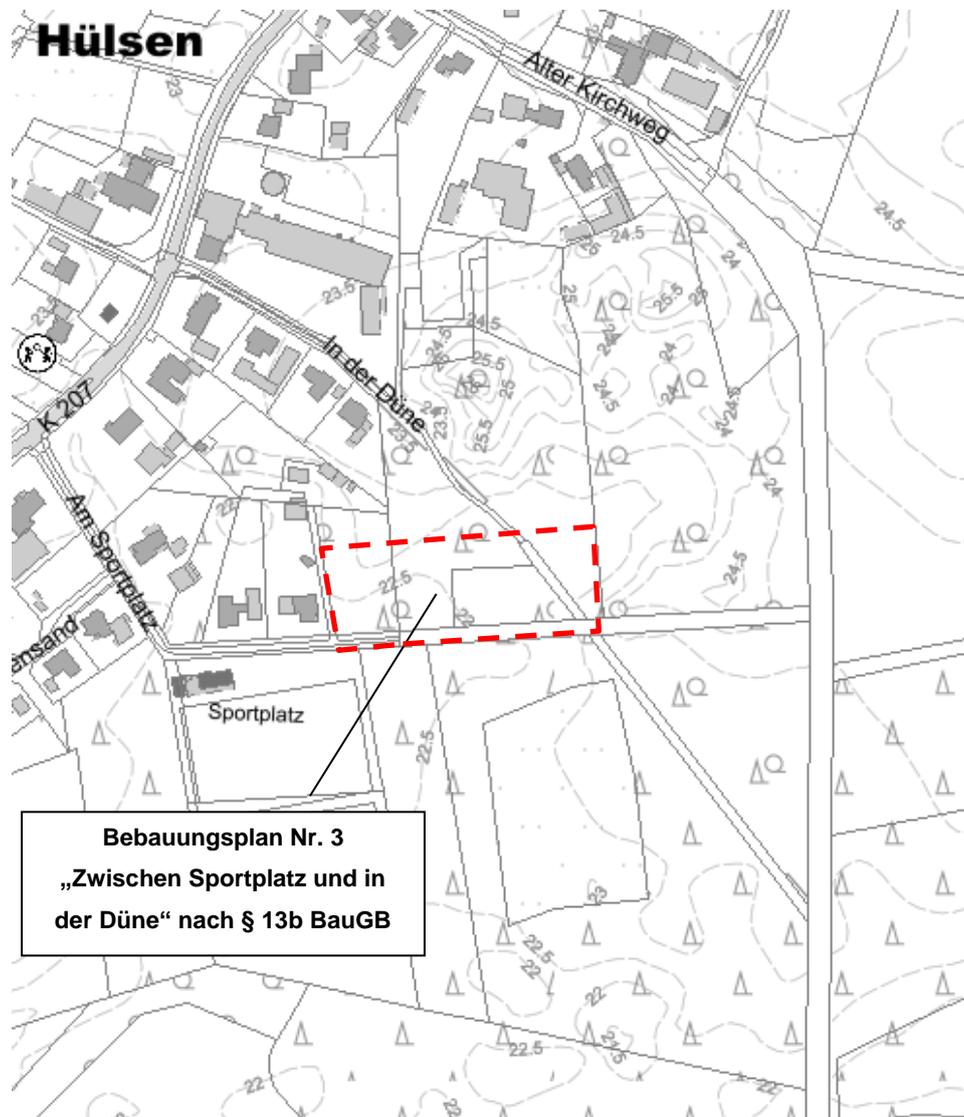
# BEGRÜNDUNG

ZUM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „ZWISCHEN SPORTPLATZ UND IN DER DÜNE“

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13B BAUGB  
(EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFÄCHEN)  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

STADT HASELÜNNE  
LANDKREIS EMSLAND



Bebauungsplan Nr. 3  
„Zwischen Sportplatz und in  
der Düne“ nach § 13b BauGB

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
(unmaßstäblich)

**INHALTSVERZEICHNIS:**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. ALLGEMEINES</b> .....   | <b>4</b>  |
| 1.1. Planungsunterlage .....  | 4         |
| <b>2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b> .....                     | <b>4</b>  |
| <b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b> .....  | <b>5</b>  |
| 3.1. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010) .....  | 5         |
| 3.2. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland .....  | 6         |
| 3.3. Flächennutzungsplan .....  | 6         |
| <b>4. ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG</b> .....  | <b>7</b>  |
| 4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes .....   | 7         |
| 4.2. Planerfordernis / Planinhalt .....   | 7         |
| <b>5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b> .....                        | <b>8</b>  |
| 5.1. Belange des Naturschutzes .....  | 8         |
| 5.2. Belange der Ver- und Entsorgung .....  | 10        |
| 5.2.1. Oberflächenentwässerung .....  | 11        |
| 5.2.2. Trinkwasserversorgung .....  | 11        |
| 5.2.3. Schmutzwasserbeseitigung .....   | 11        |
| 5.2.4. Abfallentsorgung .....   | 11        |
| 5.2.5. Löschwasserversorgung, Brandschutz .....   | 12        |
| 5.3. Belange der Infrastruktur .....  | 12        |
| 5.4. Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen) .....                          | 12        |
| 5.5. Belange des Verkehrs .....   | 13        |
| 5.6. Belange des Denkmalschutzes .....  | 13        |
| 5.7. Belange des Klimaschutzes .....  | 13        |
| <b>6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „ZWISCHEN SPORTPLATZ UND IN DER DÜNE“</b> ..... | <b>14</b> |
| 6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....  | 14        |
| 6.2. Überbaubare Grundstücksfläche .....  | 15        |
| 6.3. Öffentliche Verkehrsfläche .....   | 15        |
| 6.4. Textliche Festsetzungen (TF) .....   | 16        |
| <b>7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....  | <b>17</b> |
| <b>8. HINWEISE</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>9. VERFAHREN</b> .....   | <b>20</b> |

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

|   |   |
|---|---|
| Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) ..... | 5 |
| Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich) .....           | 6 |

**ANLAGEN:**

- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 3
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 3, regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Freren, 15.06.2021
- Immissionstechnischer Bericht Nr. G19205.1/01 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für ein geplantes Wohngebiet im Bereich der Straße „Am Sportplatz“ im Ortsteil Hülsen der Stadt Haselünne vom 04.09.2019
- Antrag auf Waldumwandlung „Zwischen Sportplatz und in der Düne“ in der Gemarkung Hülsen, Flur 5, Flurstücke 40/4, 49/5, 185/49 und 49/8, regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Freren, 09.06.2021

# **ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

## **1. ALLGEMEINES**

In der Stadt Haselünne wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Zwischen Sportplatz und in der Düne“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Der Plan begründet zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Die Planung kann somit in einem Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **1.1. Planungsunterlage**

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1 : 1.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Stadt Haselünne, Gemarkung Hülsen, Flur 5. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen- zur Verfügung gestellt und wird dort unter der Antragsbuch Nr. L4-362/2020 geführt.

## **2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Ortslage Hülsen, Stadt Haselünne. Die westlich gelegene Wohnbebauung soll in östliche Richtung erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die südlich gelegene Straße „Am Sportplatz“ und die angrenzenden Waldflächen. Damit sorgt die vorliegende Planung für eine Erweiterung der siedlungsstrukturellen Entwicklung in der Stadt Haselünne, hier im Ortsteil Hülsen. Im Zuge der Standortdiskussion wurden diverse Überlegungen im Ortsteil Hülsen angestellt. Eine westliche und südliche Siedlungsentwicklung schied auf Grund der fehlenden Flächenverfügbarkeit und der vorhandenen landwirtschaftlichen Emissionssituation aus. Somit ist eine Ortsentwicklung in den Nadelforst hinein unumgänglich. Der erforderliche Ersatzwald bzw. die Waldumwandlung wird vorgenommen.

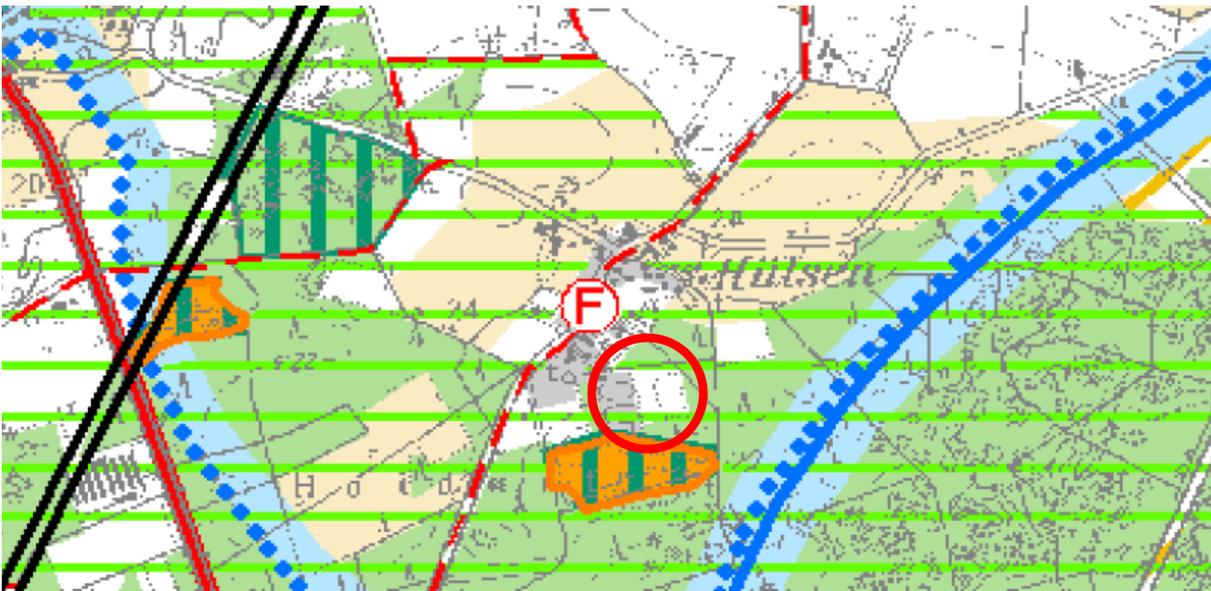
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 0,95 ha groß. Entsprechend dem unter Ziff. 4 dargelegten Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Sportplatz“. Das Plangebiet ist derzeit mit Wald bestanden. Dieser kann nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Juli 2016, der Biotoptyp Laub- und Nadelforst (WZ/WXH) zugeordnet werden.

Aufgrund der Änderung des BauGB zum 20.07.2017 (§ 13b BauGB) können der Innenentwicklung dienende Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist u. a., dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher

nicht erforderlich. Unabhängig hiervon ist jedoch der Waldersatz zu erbringen. Bei einer Wohnbaufläche von 7.839 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 3.135,6 m<sup>2</sup>, die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> liegt. Zusätzlich liegen 1.522 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche sowie 102 m<sup>2</sup> Fuß-/Radweg / landw. Verkehr vor.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

#### 3.1. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)



**Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)**

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland ist für den Geltungsbereich keine besondere Nutzung vorgesehen (weiße Fläche). Das Baugebiet befindet sich dabei innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für Trinkwassergewinnung und ist Richtung Norden, Osten und Süden von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung umgeben. Im Westen grenzt bereits vorhandene Bebauung an. In einem Abstand von ca. 190 m befindet sich das Vorranggebiet (Z) Natur und Landschaft (NSG WE 00275) Stadtveen.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist die Stadt Haselünne als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Der Stadt Haselünne wird im RROP 2010 die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung sowie die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. dem RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen. Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Als Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur definiert das RROP 2010 im Rahmen der beschreibenden Darstellung:

*„Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen*

für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.“

Zur Beachtung dieser im Rahmen der Regionalplanung beschriebenen Grundsätze hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 seitens der Ortsentwicklung in Hülsen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine bisher privat genutzte Waldfläche als Wohnstandort mobilisiert werden kann.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Aktivierung einer Innenentwicklungspotentialfläche im östlichen Teil der Ortslage Hülsen wird somit der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 formulierten Zielsetzung nach einer verstärkten Innenentwicklung gefolgt.

### 3.2. Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland



Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland in der Darstellung als Fläche für Wald zu erkennen.

Das Naturschutzgebiet (NSG WE 00275) Stadtveen befindet sich ca. 190 m südlich der Vorhabensfläche.

„Naturschutzgebiet "Stadtveen" (NSG WE 275)

Das rund 7,2 ha große Naturschutzgebiet beinhaltet in seinem zentralen Bereich eine flache Ausblasungsmulde (ein sog. „Schlatt“) mit einem nährstoffarmen Stillgewässer. Das Gewässer ist in von einem Torfmoos-Wollgras-Schwinggrasen überzogen und von einem schmalen Ring von Weiden und Birken umgeben. Den äußeren Bereich des Schutzgebietes bilden bewaldete Dünen. Das Naturschutzgebiet ist Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes 155 [„Stadtveen, Kesselmoor, Süd-Tannenmoor“) und damit Bestandteil des europaweiten Schutzgebietsnetzes Natura 2000.“ (NLWKN 2021)

### 3.3. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne als Fläche für Wald dargestellt.

Gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diesen Vorgaben entspricht diese Bauleitplanung.

## **4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Stadt Haselünne (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

### **4.2. Planerfordernis / Planinhalt**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden / Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um in der Ortslage Hülsen, deren bestehende Innenentwicklungspotenziale nicht mehr ausreichen, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. Die Stadt möchte daher mit einem gemeindlichen Wohnbaugebiet i. S. einer maßvollen Eigenentwicklung des Ortsteils die akut bestehende Nachfrage an Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet befindet sich angrenzend an den westlichen Siedlungsrand der Ortslage und wurde bisher waldbaulich genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sie sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Aufgrund dieser Voraussetzungen erfüllt dieser Bebauungsplan die Kriterien gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren). Der Bebauungsplan kann daher in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einem Bebauungsplan kann aber nur dann erfolgen, wenn die Kommune im Vorfeld die Innenentwicklungspotenziale ermittelt hat. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Haselünne eine Erfassung und Bewertung der zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale in der Ortslage Hülsen vorgenommen. Aktuell kann die Stadt Haselünne keine freien Bauplätze zur Verfügung stellen, da alle ausgewiesenen Bauplätze bereits veräußert oder bebaut sind.

Seitens der Stadt wird angedacht, ein Leerstands- und Freiflächenkataster zu erstellen. Hierdurch sollen in Hülsen leerstehende Gebäude und vorhandene innerörtliche Freiflächen ermittelt werden. Hieran anschließend sollen die Eigentümer angeschrieben werden, ob sie bereit sind, ihre Immobilien bzw. Freiflächen zu veräußern. Die evtl. in Frage kommenden Flächen befinden sich fast ausnahmslos in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht zugänglich und daher äußerst schwer für den lokalen Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Aufgrund dieser Marktbedingungen sowie der vorherrschenden Eigentümerinteressen (geringe Motivation zur Aktivierung der Flächen aus unterschiedlichsten Gründen), ist eine Aktivierung dieses Innenentwicklungspotentials äußerst schwierig.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortes und verfügt über direkte und kurze Wegeverbindungen zu den öffentlichen Einrichtungen.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung zu den vorhandenen Baugebieten, diese grenzen westlich an. Somit bewirkt diese Bauleitplanung eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung im Zusammenhang mit der bereits bebauten Ortslage sowie die Verhinderung einer Zersiedelung der freien Landschaft.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.1). Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Wohnbaufläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Waldersatz ist gesichert. Ein Waldumwandlungsantrag ist diesem B-Plan Nr. 3 beigelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg / landw. Verkehr)

## **5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE**

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

### **5.1. Belange des Naturschutzes**

Die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB. Im Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entsprechend. Somit wird:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei einer Wohnbaufläche von 7.839 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 3.135,6 m<sup>2</sup>, die somit deutlich unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> liegt. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 3 (siehe Anlage) aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 – V4 werden auch für diese Bauleitplanung übernommen

(vgl. Kapitel 8). Gleiches gilt für die Ausgleichsmaßnahmen A 1. Der Habitatverlust für die vorkommenden Arten Star, Trauerschnäpper und Gartenrotschwanz ist durch Anbringen von Ersatzbrutstätten auszugleichen. Es sind insgesamt 12 Ersatzbrutstätten an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von Brutstätten anzubringen. Somit kann bei allen Arten eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der bisher definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, sodass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird. Eine Berücksichtigung des § 19 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine Arten, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind sowie keine natürlichen Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet vorkommen. Alle weiteren Arten und Lebensräume gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG sind bereits hinreichend im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung nach § 44 BNatSchG abgeprüft worden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Zwischen Sportplatz und in der Düne“ ist ein Antrag auf Waldumwandlung nach § 8 des Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) gestellt. Im Ergebnis werden 7.443 m<sup>2</sup> Laubmischwald beseitigt und auf 11.936,6 m<sup>2</sup> werden die Neupflanzung von standortgerechtem heimischem Laubwald als auch Unterbaumaßnahmen im Sinne eines ökologischen Waldumbaus vorgenommen.

**Tabelle 1: Liste der Kompensationsflächen für die Waldumwandlung**

| Gem.   | Flur | Flurstück     | Fläche in m <sup>2</sup> | Maßnahme   | Faktor        | Flächenwert für die Waldumwandlung in m <sup>2</sup> |
|--------|------|---------------|--------------------------|--|---------------|--|
| Hülsen | 3    | 1/95          | 3.860,0                  | Neupflanzung eines Laubwaldes                                      | 1:1           | 3.860,0  |
| Hülsen | 7    | 9/1           | 10.000,0                 | Unterbau, ökologischer Waldumbau von Lärchenforst und Kiefernforst | 1:4           | 2.500,0  |
| Hülsen | 7    | 44/10         | 3.583,0                  | Neupflanzung eines Laubwaldes                                      | 1:1           | 3.583,0  |
| Hülsen | 7    | 44/18         | 7.974,0                  | Unterbau, ökologischer Waldumbau von Kiefernforst                  | 1:4           | 1.993,5  |
|        |      | <b>Summe:</b> | <b>25.417,0</b>          |  | <b>Summe:</b> | <b>11.936,5</b>                                      |

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für Bebauungspläne die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen. Im Plangebiet ist die Entwicklung neuer Wohngebietsflächen vorgesehen. Für die

Realisierung dieser Maßnahmen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Bundes- oder Landesrecht nicht erforderlich.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Naturschutzgebiet (NSG WE 00275) Stadtveen, gleichzeitig Teil der FFH-Gebietskulisse, befindet sich ca. 190 m südlich der Vorhabensfläche. Zwischengelagert liegt der Sportplatz Hülsen. Somit sind im direkt angrenzend bzw. im Wirkungsbereich dieser Bauleitplanung keine weiteren Schutzgebiete vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind somit nicht von der Planung betroffen.

Auf der Basis einer aktuellen Abfrage (Oktober 2019) des NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>), Suchräume für Schutzwürdige Böden im Maßstab 1:50.000, liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer Flächendarstellung von „Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung“.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 196839 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

## **5.2. Belange der Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann über die bereits in den westlich gelegenen Baugebieten an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

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

### **5.2.1. Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung der geplanten Straßenverkehrsflächen wird über eine Muldenversickerung in den Seitenräumen gewährleistet.

Die Entwässerung der anfallenden Niederschlagsmengen auf den geplanten privaten Flurstückspartellen erfolgt separat über die jeweiligen Grundstückseigentümer in Form einer oberflächennahen Versickerung. Die Flächengestaltung innerhalb der privaten Flurstückspartellen hat so zu erfolgen, dass es zu einer Reduktion der Niederschlagsabflüsse kommt. Zudem können die Abflüsse über eine Retention, oberflächennah versickern und verdunsten. Die oberirdische Ableitung kann über offene Rinnen, flache Mulden oder Gräben erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist das auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück unter Beachtung des Arbeitsblattes A 138 der ATV zu versickern. Hierbei sind die Entnahme und Nutzung von Brauchwasser zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 9). Die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken hat nach dem Arbeitsblatt ATV DVWK-A 138 "Planung-, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005 - zu erfolgen. Bei der Versickerung des Oberflächenwassers muss ein ausreichender Abstand zum Grundwasser (lt. Arbeitsblatt A 138 1,0 m zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Versickerungsanlage) vorhanden sein.

Die Bestimmungen des NWG und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in ihrer jeweils aktuellen Fassung werden beachtet. Sollte das anfallende Oberflächenwasser z.B. einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Verbandes eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

### **5.2.2. Trinkwasserversorgung**

Das Planungsgebiet wird an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

### **5.2.3. Schmutzwasserbeseitigung**

Es wird ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz in Hülßen angestrebt. Es sind ausreichend Kapazitäten verfügbar, um den Bedarf des Plangebietes abzudecken. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

### **5.2.4. Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Dabei wurde beachtet, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R.  $\leq 80$  m) nicht überschreiten.

### **5.2.5. Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Für das geplante Gebiet ist für die unabhängige Löschwasserversorgung ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für mindestens 2 Stunden zu gewährleisten. Das Trinkwasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden. Die Hydranten werden so verteilt, dass der Abstand von den Gebäuden 150 m nicht überschreitet. Die Löschwasserversorgung wird zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

### **5.3. Belange der Infrastruktur**

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zusätzliche Bauflächen für Wohngebäude geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Stadt Haselünne gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

### **5.4. Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)**

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen für die Planfläche, siehe Immissionstechnischer Bericht Nr. G19205.1/01, FIDES Ingenieure vom 04.09.2019, wurden alle Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m-Radius um das Plangebiet befindlichen Betrieben.

Aus den ermittelten Emissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Betriebe LW 1 und LW 5 wurde die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen berechnet. Das Ergebnis ist in der Anlage 3 dargestellt.

Im Bereich des Plangebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen an den umliegenden Immissionspunkten maximal 13 % der Jahresstunden. Wie in Kapitel 2.1 beschrieben, wird der als angemessen zu erachtende Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von bis zu 15 % der Jahresstunden als Zwischenwert für den Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlich geprägten Außenbereich eingehalten.

Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht berücksichtigt. Wie das Ergebnis zeigt, wird der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen an dem nördlich vorgelagerten Wohn-/Dorfgebiet bereits ausgeschöpft, bzw. überschritten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht weiter einschränkt als das bereits vorhandene vorgelagerte Wohn-/Dorfgebiet.

### **5.5. Belange des Verkehrs**

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Zur äußeren Erschließung wird die Straße „Am Sportplatz“ genutzt. Der nach Norden führende Wirtschaftsweg wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg / landwirtschaftlicher Verkehr angebunden

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Dabei wurde beachtet, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R.  $\leq 80$  m) nicht überschreiten.

### **5.6. Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

### **5.7. Belange des Klimaschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche

und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert und ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,4 bleiben mindestens 60 % der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Zudem werden im Zuge des Straßenausbaues sowie auf den Privatgrundstücken auf der Basis der textlichen Festsetzungen 1.6.1 und 1.6.2 Gehölzpflanzungen vorgehalten. Zudem wird der Überplante Waldbereich in Form von Waldersatz und der Aufwertung von Nadelforstbereichen kompensiert (vgl. Waldumwandlungsantrag). Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

## **6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „ZWISCHEN SPORTPLATZ UND IN DER DÜNE“**

### **6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer kleinteiligen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist.

#### Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Da der Bebauungsplan Nr. 3 gem. § 13b BauGB aufgestellt und somit ausschließlich durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und demzufolge der Wohncharakter im Baugebiet vorherrschen muss, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (ausschließlich Wohnen) sich einstellt und eindeutig erkennbar ist. Gleichzeitig wird hierdurch das störungsfreie Wohnen sichergestellt und die Nutzungsart der Wohngebiete wird dem Nutzungstypus der benachbarten Bereiche angeglichen. (Textliche Festsetzung Nr. 1.1)

### Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in den Einzel- und Doppelhäusern keine Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, was der städtebaulichen und sozialen Struktur des gesamten Gebietes im nordöstlichen Teil der Ortslage widersprechen würde. (Textliche Festsetzung Nr. 1.4)

### Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Sie wurden unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Bodenversiegelung gewählt. Damit soll auch dem Vermeidungsgrundsatz im Rahmen der Eingriffsregelung entsprochen werden. Die GRZ im WA darf nicht um 50 % überschritten werden. Auch bei einer maximal möglichen Gesamtversiegelung von 40 % verbleiben noch ausreichend Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück. In den angrenzenden Baugebieten ist eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt worden. Im Zusammenwirken mit der Höhenbeschränkung unter Ziff. 6.5 fügt sich eine solche Bebauung in die Eigenart der ländlichen Umgebung ein und trägt insbesondere im Randbereich der Ortslage zu einem schonenden Übergang zur freien Landschaft bei. Die 1-geschossige Bebauung soll sich daher innerhalb des nunmehr vorgesehenen Baugebietes fortsetzen.

### Bauweise

Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch die offene Bauweise orientiert sich an der angrenzend vorhandenen Bebauung und trägt dazu bei, eine dem ländlichen Raum entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

## **6.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann. Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird dabei möglichst großzügig bemessen. Lediglich zu den Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen sind Abstände einzuhalten, u.a., um im Nahbereich zu den Straßenverkehrsflächen die ortstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 darf von den festgesetzten Baugrenzen geringfügig abgewichen werden, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen durch die zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten. Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch, Flexibilität in der Grundrissgestaltung und mit einer stufenweisen Erweiterung des Hauses wird hierbei berücksichtigt. Somit können Anbauten und Erweiterungen sowohl als räumliche Erweiterung des Hauses als auch zum Zweck der Energieersparnis (z. B. Wintergarten) sowie der klimatisch-ökologischen Verbesserung des Hauses (z.B. Gartenhaus) realisiert werden.

## **6.3. Öffentliche Verkehrsfläche**

Hierzu wird auf Ziff. 5.5 verwiesen.

## 6.4. Textliche Festsetzungen (TF)

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.

- 1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)  
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Grundflächenzahl  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen  
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (Am Sportplatz) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 7,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.  
Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,0 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.  
Die vorliegenden Festsetzungen begründen sich darin, eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Die Höhenlage der Erschließungsstraße orientiert sich hierbei an der, an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenachse („Am Sportplatz“). Da das Gelände als eben bezeichnet werden kann, ist nicht mit erheblichen Höhenunterschieden zu rechnen.
- 1.4 Zahl der Wohnungen  
Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen/ nicht überbaubare Grundstücksflächen  
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.
- 1.6 Grünordnerische Festsetzungen  
Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist je 200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### Pflanzliste:

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <i>Acer campestre</i>     | (Feldahorn)        |
| <i>Acer platanoides</i>   | (Bergahorn)        |
| <i>Betula pendula</i>     | (Sandbirke)        |
| <i>Carpinus betulus</i>   | (Hainbuche)        |
| <i>Comus sanguinea</i>    | (Roter Hartriegel) |
| <i>Corylus avellana</i>   | (Haselnuss)        |
| <i>Crataegus monogyna</i> | (Weißdorn)         |

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| <i>Fagus sylvatica</i>    | (Rotbuche)           |
| <i>Frangula alnus</i>     | (Faulbaum)           |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | (Esche)              |
| <i>Prunus spinosa</i>     | (Schlehe)            |
| <i>Quercus robur</i>      | (Stieleiche)         |
| Rosa canina               | (Hundsrose)          |
| <i>Sambucus nigra</i>     | (Schwarzer Holunder) |
| <i>Sorbus aucuparia</i>   | (Vogelbeere)         |

## 7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Stadt Haselünne hält sich bei der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften bewusst zurück. Lediglich die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden hierzu getroffen, um zum Erhalt und zur Verwirklichung eines einheitlichen Ortsbildes beizutragen.

### 2.1 Einfriedung

Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,8 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig

### 2.2 Gartengestaltung

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

### 2.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geeigneten Dächern nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender 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 Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

| <u>Farbton „Rot“</u> | <u>Farbton „Braun“</u>  | <u>Farbton „Grau“</u> | <u>Farbton „Schwarz“</u> |
|----------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 3000 (Feuerrot)      | 8000 (Grünbraun)        | 7015 (Schiefergrau)   | 9004 (Signalwarz)        |
| 3001 (Signalrot)     | 8001 (Ockerbraun)       | 7016 (Anthrazitgrau)  | 9011 (Graphitschwarz)    |
| 3002 (Karminrot)     | 8002 (Signalbraun)      | 7021 (Schwarzgrau)    |                          |
| 3003 (Rubinrot)      | 8003 (Lehmbraun)        | 7022 (Umbragrau)      |                          |
| 3004 (Purpurrot)     | 8004 (Kupferbraun)      |                       |                          |
| 3005 (Weinrot)       | 8007 (Rehbraun)         |                       |                          |
| 3007 (Schwarzrot)    | 8008 (Olivbraun)        |                       |                          |
| 3009 (Oxidrot)       | 8011 (Nussbraun)        |                       |                          |
|                      | 8012 (Rotbraun)         |                       |                          |
|                      | 8014 (Sepsiabraun)      |                       |                          |
|                      | 8015 (Kastanienbraun)   |                       |                          |
|                      | 8016 (Mahagonibraun)    |                       |                          |
|                      | 8017 (Schokoladenbraun) |                       |                          |
|                      | 8019 (Graubraun)        |                       |                          |
|                      | 8022 (Schwarzbraun)     |                       |                          |

## 2.4 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem 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.

|                                  |                                   |                                  |                              |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| <b><u>Farbton „Rot“</u></b>      | <b><u>Farbton „Rotbraun“</u></b>  | <b><u>Farbton „Hellgrau“</u></b> | <b><u>Farbton „Weiß“</u></b> |
| 2001 (Rotorange)                 | 3003 (Rubinrot)                   | 7035 (Lichtgrau)                 | 1013 (Perlweiß)              |
| 2002 (Blutorange)                | 3009 (Oxidrot)                    | 7038 (Achatgrau)                 | 1014 (Elfenbeinweiß)         |
| 3000 (Feuerrot)                  | 3011 (Braunrot)                   |                                  | 1015 (Hellelfenbeinweiß)     |
| 3002 (Karminrot)                 | 8004 (Kupferbraun)                |                                  | 9001 (Cremeweiß)             |
| 3013 (Tomatenrot)                | 8012 (Rotbraun)                   |                                  | 9002 (Grauweiß)              |
|                                  | 8015 (Kastanienbraun)             |                                  | 9010 (Reinweiß)              |
|                                  | 4002 (Rotviolett)                 |                                  |                              |
| <b><u>Farbton „Hellgelb“</u></b> | <b><u>Farbton „Anthrazit“</u></b> |                                  |                              |
| 1017 (Safrangelb)                | 7012 (Basaltgrau)                 |                                  |                              |
| 1021 (Rapsgelb)                  | 7015 (Schiefergrau)               |                                  |                              |
|                                  | 7024 (Graphitgrau)                |                                  |                              |

## 2.5 Dach- und Oberflächenwasser

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.

# 8. HINWEISE

## 3.1 **Bodenfunde**

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). 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Festsetzung der Arbeit gestattet. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44 - 4041 und - 4039 zu erreichen.

## 3.2 **Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Haselünne, Rathausplatz 1, 49740 Haselünne eingesehen werden.

## 3.3 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen öffentlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

### 3.4 Landwirtschaft

Durch die Ausbringung von Gülle und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

### 3.5 Artenschutz

#### Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen setzen sich aus Konflikt mindernden und funktionserhaltenden Maßnahmen zusammen. Zu den Konflikt mindernden Maßnahmen gehören die klassischen Vermeidungsmaßnahmen wie Querungshilfen oder Bauzeitenbeschränkung. Funktionserhaltende Maßnahmen (in § 44 Abs. 5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen; im Guidance document „CEF-Maßnahmen“) umfassen z. B. die Verbesserung oder Vergrößerung der Lebensstätte oder die Anlage einer neuen Lebensstätte in direkter funktionaler Verbindung zum Auffangen potenzieller Funktionsverluste.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V4: Lichtwirkungen auf die von Fledermäusen zur Jagd genutzten Bereiche sind durch geeignete Wahl der öffentlichen Straßenbeleuchtung des Baugebietes und entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu vermeiden. Entsprechend sind die Beleuchtungskörper insektenfreundlich herzustellen, um Beeinträchtigungen von Nahrungsinsekten entgegenzuwirken.

Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Gehölzbestände vermieden wird. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

- Ausgleichsmaßnahme A1: Der Habitatverlust für die vorkommende Arten Star, Trauerschnäpper und Gartenrotschwanz ist durch Anbringen von Ersatzbrutstätten auszugleichen. Es sind insgesamt 12 Ersatzbrutstätten an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von Brutstätten anzubringen.

## 9. FAZIT

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 und der Ausgleichsmaßnahmen A1 ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Die erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen werden von den Eigentümern bereitgestellt (vgl. Kapitel 5.1). Abweichungen sind nicht möglich bzw. bedürfen einer Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

## 10. VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Zwischen Sportplatz und in der Düne“ wurde ausgearbeitet von der:

**regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH**, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den .....

i.A. ....  
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Stadt Haselünne.

Haselünne, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Den von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haselünne, den.....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haselünne hat diese Begründung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ beschlossen.

Haselünne, den .....

.....  
Bürgermeister