

# Stadt Haselünne

Landkreis Emsland



## Änderung 32 A des Flächennutzungsplanes

### Bebauungsplan Nr. 74 „Zwischen Bödikerstraße und Hülsener Weg, Teil II“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a bzw. § 10 a BauGB

#### 1. Ziel der Planung

Das Gebiet der Änderung 32 A des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Zwischen Bödikerstraße und Hülsener Weg, Teil II“ der Stadt Haselünne liegt im nördlichen Randbereich der Ortslage von Haselünne östlich der Bödikerstraße. Den östlichen Rand des Plangebietes bildet die Straße „Hülsener Weg“ und den nördlichen Rand ein landwirtschaftlicher Weg. Im Süden wird das Gebiet durch die Straße „Beesgraben“ bzw. eine Wegeparzelle begrenzt.

In der Stadt Haselünne besteht zurzeit eine starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die mit den jüngsten Bebauungsplänen, u.a. mit dem Bebauungsplan „Zwischen Bödikerstraße und Hülsener Weg“ im Hauptort ausgewiesenen Baugrundstücke sind vergeben und eine Bebauung zum überwiegenden Teil bereits umgesetzt.

Am Ostrand von Haselünne bzw. im Übergang zum Ortsteil Eltern wurde mit dem Bebauungsplan „Eltern-Ringstraße“ kürzlich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem ca. 26 Baugrundstücke entwickelt werden können. Im ebenfalls in diesem Rahmen geplanten Dorfgebiet können weitere ca. 9 Baugrundstücke geschaffen werden. Für Haselünne und Eltern liegen der Stadt derzeit jedoch bereits über 100 konkrete Anfragen nach Wohngrundstücken vor.

Vor dem Hintergrund dieser anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken beabsichtigt die Stadt daher mit der vorliegenden Planung das Wohngebiet „Zwischen Bödikerstraße und Hülsener Weg“ nach Norden zu erweitern.

#### 2. Verfahrensablauf

##### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen eines Erörterungstermins am 07.09.2016 im Rathaus der Stadt. Von den Bürgern gingen im Rahmen des Erörterungstermins keine Anregungen ein.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 22.08.2016. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 07.09.2016 aufgefordert.

Im Rahmen dieser Beteiligung wies der Landkreis Emsland auf die Beachtung der Bestimmungen des § 1 a Abs. 2 BauGB sowie darauf hin, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen und Wendepunkte (Minstdurchmesser 18 m) zu gewährleisten ist. Zur abschließenden Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Immissionssituation sollte zudem das immissionsschutztechnische Gutachten der Zech Ingenieurgesellschaft vorgelegt werden. Diese Anforderungen wurden im weiteren Verfahren beachtet.

Auch die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim wies darauf hin, dass sichergestellt werden müsse, dass sich durch die geplante Wohnbebauung für die in der Nähe gelegenen Gewerbegebiete keine Beschränkungen (insbesondere bezüglich der Emissionen) ergeben dürften.

#### Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 wurde der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.01.2018 bis 09.02.2018 ausgelegt. Von den Bürgern wurden in diesem Rahmen keine Bedenken vorgetragen.

Die Abfallbehörde des Landkreises erneuerte ihre Anforderung, die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen zu gewährleisten. Diese sollten den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) genügen. Die im Gebiet geplanten Wendepunkte wurden daher auf einen Durchmesser von 21 m vergrößert.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim äußerte Bedenken, da durch die Planung Wohnbebauung näher an bestehende gewerbliche Nutzungen heranrückt. Auch auf den derzeit noch unbebauten Gewerbeflächen westlich des vorhandenen Gewerbestandortes müssten sich Gewerbebetriebe ohne Beschränkungen ansiedeln können. Durch die Wohnbebauung dürften sich für die Gewerbegebiete keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben.

In dem schalltechnischen Bericht zu den gewerblichen Immissionen der Zech Ingenieurgesellschaft sind die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf allen ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen, d.h. auch den unbebauten Gewerbeflächen, in Bezug auf das vorliegende Plangebiet berücksichtigt worden. Die Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte im geplanten Wohngebiet eingehalten werden. Im Plangebiet sind daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm zu erwarten. Im Umkehrschluss bedeutet dieses auch, dass es aufgrund der vorliegenden Planung zu keinen zusätzlichen Einschränkungen im Bereich der Gewerbeflächen kommt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr regte an, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass von der B 402 / E 233 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3. Beurteilung der Umweltbelange

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes können erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verbunden sein. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind besonders zu nennen.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens werden durch den Erhalt der am Ostrand vorhandenen Gehölzstrukturen und deren Ergänzung randlich des Plangebietes minimiert bzw. z.T. kompensiert. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO<sub>2</sub>). Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Durch die geplante Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Nahbereich des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine unzumutbaren Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen (Gewerbe) bestehen ebenfalls nicht. Die durch den Verkehrslärm der B 402 und der angrenzenden Straßenzüge teilweise zu erwartende Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes ist tagsüber nur geringfügig (bis max. 1 dB) und beschränkt sich auf den äußersten nordöstlichen Rand überwiegend im nicht überbaubaren Bereich. Eine Pegeldifferenz von unter 1 dB (A) wird vom menschlichen Ohr kaum wahrgenommen.

Nachts ergeben sich jedoch Überschreitungen des Orientierungswertes. Das Plangebiet ist jedoch, auch unter Berücksichtigung der Summe aus Gewerbe- und Verkehrslärmeinwirkungen, fast vollständig dem Lärmpegelbereich (LPB) II der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen, in dem sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude ergeben. Der dem LPB III zuzuordnende nordöstliche Randbereich umfasst zum großen Teil als nicht überbaubar festgesetzte Flächen, überbaubare Teilflächen sind somit in nur sehr geringem Umfang betroffen.

Die Flächen im Plangebiet sind von kulturhistorisch bedeutsamen Plaggeneschböden überlagert, unter denen erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen sind. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden.

### 4. Abwägungsvorgang

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die Überplanung von Ackerflächen verursacht werden, werden durch die Anpflanzungen im Plangebiet und weitere Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen bzw. kompensiert. Damit und durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach den Ergebnissen der faunistischen Untersuchungen nicht zu erwarten, sofern vor Baubeginn eine Begehung des jeweiligen Baufeldes in Bezug auf Bodenbrüter durchgeführt und für Baumfällungen das im Bebauungsplan angegebene Zeitfenster eingehalten wird.

Das anfallende Oberflächenwasser kann im Nahbereich des Plangebietes zurückgehalten werden, sodass erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden werden.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, z.B. durch Geruch oder Gewerbelärm, sind nicht zu erwarten. Durch den zu erwartenden Verkehrslärm kommt es, insbesondere während der Nachtzeit, zu geringen Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswertes. Das Plangebiet ist jedoch mit Ausnahme des äußersten nordöstlichen Randbereichs dem LPB II der DIN 4109 zuzuordnen, in dem an Wohngebäude keine erhöhten Anforderungen gestellt werden. Der im LPB III gelegene nordöstliche Randbereich wird zum großen Teil als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, sodass nach Auffassung der Stadt im Gebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen gegeben sind, die Maßnahmen erforderlich machen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Verbesserung des Schallschutzes durch geeignete Planung der Wohnungsgrundrisse erreicht werden kann. Entsprechend sollten auch schützenswerte Außenwohnbereiche auf der dem Hülsemer Weg abgewandten Seite angeordnet werden.

Der kulturhistorisch bedeutsame Eschboden geht dauerhaft verloren und kann nicht kompensiert werden. Dieser Belang wird gegenüber der Schaffung von Siedlungsflächen für die Wohnbauentwicklung zurückgestellt.

Das geplante Wohngebiet schließt als unmittelbare Erweiterung des südlich angrenzenden Wohngebietes an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Südwestlich angrenzend wurde eine Regenwasserrückhalteanlage realisiert. Daran schließen sich nach Westen weitere großflächige Wohngebiete an. Da das Plangebiet somit eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung dieser Wohngebiete darstellt und erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen, sind die Änderung 32 A des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 74 „Zwischen Bödikerstraße und Hülsemer Weg, Teil II“ der Stadt Haselünne beschlossen worden.

Haselünne, den 28.03.2018

  
Bürgermeister

