



# Stadt Haselünne

Landkreis Emsland

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26.3 „ERHOLUNGSGEBIET HASELÜNNE“, 3.ÄNDERUNG**

BEBAUUNGSPLAN IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB

Stand: Auslegung

Fassung vom: 11.01.2024

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26.3 „ERHOLUNGSGEBIET HASELÜNNE“, 3.ÄNDERUNG, STADT HASELÜNNE**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

In der Stadt Haselünne wurde der Bebauungsplan Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2.Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA-2 ist der Bau eines Wohnhauses mit Carport vorgesehen.

Hierbei handelt es sich um ein Wohngebäude, das aufgrund der erforderlichen Grundfläche mit der derzeit geltenden Festsetzung einer Grundfläche von 40-50 m<sup>2</sup> als Mindest- und Höchstmaß kollidiert. Für die Realisierung dieses Vorhabens ist die Änderung der festgesetzten Grundfläche erforderlich.

Um eine Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan geändert werden. Für den festgelegten Geltungsbereich soll die bei Maß der baulichen Nutzung festgesetzte Grundfläche „GR 40-70 m<sup>2</sup> als Mindest- und Höchstmaß“ für den Geltungsbereich aufgehoben und durch die nachfolgende Festsetzung einer Grundflächenzahl ersetzt werden:

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht zulässig.

Die sonstigen Festsetzungen des seit dem 29.03.2018 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2.Änderung, bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

Diesem Ansinnen ist der Rat / der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne mit dem Beschluss zur Änderung und Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 26.3 „Erholungsgebiet Haselünne“, 3.Änderung, gefolgt.

### **2. Verfahren**

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.3 „Erholungsgebiet Haselünne“, 3.Änderung, wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221). Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem 29.03.2018 (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2.Änderung) Planrecht für den überplanten Bereich besteht und es sich somit um bereits beplanten Innenbereich handelt. Die Änderung einer Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung löst kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus. Weiterhin werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt.

Grundzüge der Planung: Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal sind. Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt, da die Änderungen räumlich begrenzt sind, der Gebietscharakter unverändert bleibt und die Änderung bei Maß der baulichen Nutzung marginal sind. Sie haben keine Auswirkung auf die Grundzüge der Planung. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Umwelterklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

### **3. Inhalt der Änderungsplanung**

- 1) Die in dem seit dem 29.03.2018 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung, im WA2 festgesetzte Grundfläche GR 40-70 m<sup>2</sup> als Mindest- und Höchstmaß wird für den Geltungsbereich gem. § 1 aufgehoben und durch die nachfolgende Festsetzung einer Grundflächenzahl ersetzt:

#### ***Maß der baulichen Nutzung***

**GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß.**

**Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht zulässig.**

- 2) Die sonstigen Festsetzungen des seit dem 29.03.2018 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2. Änderung, bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

### **4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft**

Die Bauleitplanung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte oder wertvolle Biotope, Landschaftsschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete sind demnach innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Durch die vorliegende Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet.

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch diese Planänderung nicht verursacht. Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan ergeben sich keine zusätzlichen Straßenverkehrsflächen. Die versiegelbare Fläche wird maßvoll angehoben. Bislang unzulässige Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch diese Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht zugelassen. Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist aufgrund der baurechtlichen Bestandssituation aus Sicht von Natur und Landschaft überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert.

Artenschutz: Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein Bereich innerhalb eines bestehenden Wohngebietes, welches in großen Teilen schon bebaut ist. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Grundfläche bzw. Grundflächenzahl bei dem Maß der baulichen Nutzung. Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich dar. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen trotz des dort noch vorhandenen Baumbestandes keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um eine nicht gravierende Änderung handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht wird. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Folgende artenschutzrechtliche Aspekte sind zu berücksichtigen und zu befolgen: Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen die Bauflächenvorbereitungen

sowie erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

**Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern und für den Verlust potenzieller Quartierstätten der Fledermäuse müssen für zu fällende Bäume insgesamt 4 Höhlenbrüternistkästen (2 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 32 mm und 2 Kästen mit Schlupflochdurchmesser 26 mm) sowie 3 Fledermauskästen (Sommerquartier, wartungsfreie Flachkästen) in der Umgebung (etwa 50 – 100 m Abstand zum Baufeld) aufgehängt werden.**

Der Bebauungsplan ist im Sinne des Artenschutzes vollzugsfähig, da unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

## **5. Sonstige Auswirkungen**

Sonstige Auswirkungen sind nicht zu beschreiben.

## **6. Begründung zum Ursprungsbebauungsplan**

Die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan gilt weiterhin, soweit sich aus dieser Begründung nichts Anderes ergibt.

## **7. Hinweise**

**Erschließung / Ver- und Entsorgung:** Durch die vorliegende Planänderung wird die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 26.2 „Erholungsgebiet Haselünne“, 2.Änderung, nicht geändert. Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Weiter sind die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten und vor Beginn der Bauausführung mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

**Denkmalschutz/Denkmalpflege:** Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Nach § 1 (5) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605.

**Hochwasserrisiko:** Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich als Risikogebiet im Sinne § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz gilt.

**Gebäudeenergiegesetz:** Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz 2023 – GEG; 16.10.2023) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und

Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung. Diese Bauleitplanung trifft keine Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen.

## **8. Verfahren**

### **Frühzeitige Beteiligung**

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ am Planaufstellungsverfahren beteiligt.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26.3 „Erholungsgebiet Haselünne“, 3.Änderung, der Stadt Haselünne hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Rathaus der Stadt Haselünne zur öffentlichen Einsicht ausgelegt.

## **9. Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss (VA)

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (Erörterungstermin) -

Frühzeitige Behördenbeteiligung -

Auslegungsbeschluss (VA)

Bekanntmachung Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung

Abwägung der Stellungnahmen

Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Haselünne

**Ausgearbeitet:**

49733 Haren (Ems), \_\_\_\_\_  
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nording 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 503515 \* Fax: 05932 - 503516

Im Auftrag:

gez. Honnigfort  
(Honnigfort)

**Verfahrensvermerk**

**Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Haselünne in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 26.3 „Erholungsgebiet Haselünne“, 3.Änderung, als Satzung beschlossen.**

Haselünne, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Schräer)  
Bürgermeister

Für weitere Planausfertigungen:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit der Urschrift der Satzung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.3 „Erholungsgebiet Haselünne“, 3.Änderung, wird hiermit amtlich beglaubigt.

Haselünne, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

\_\_\_\_\_