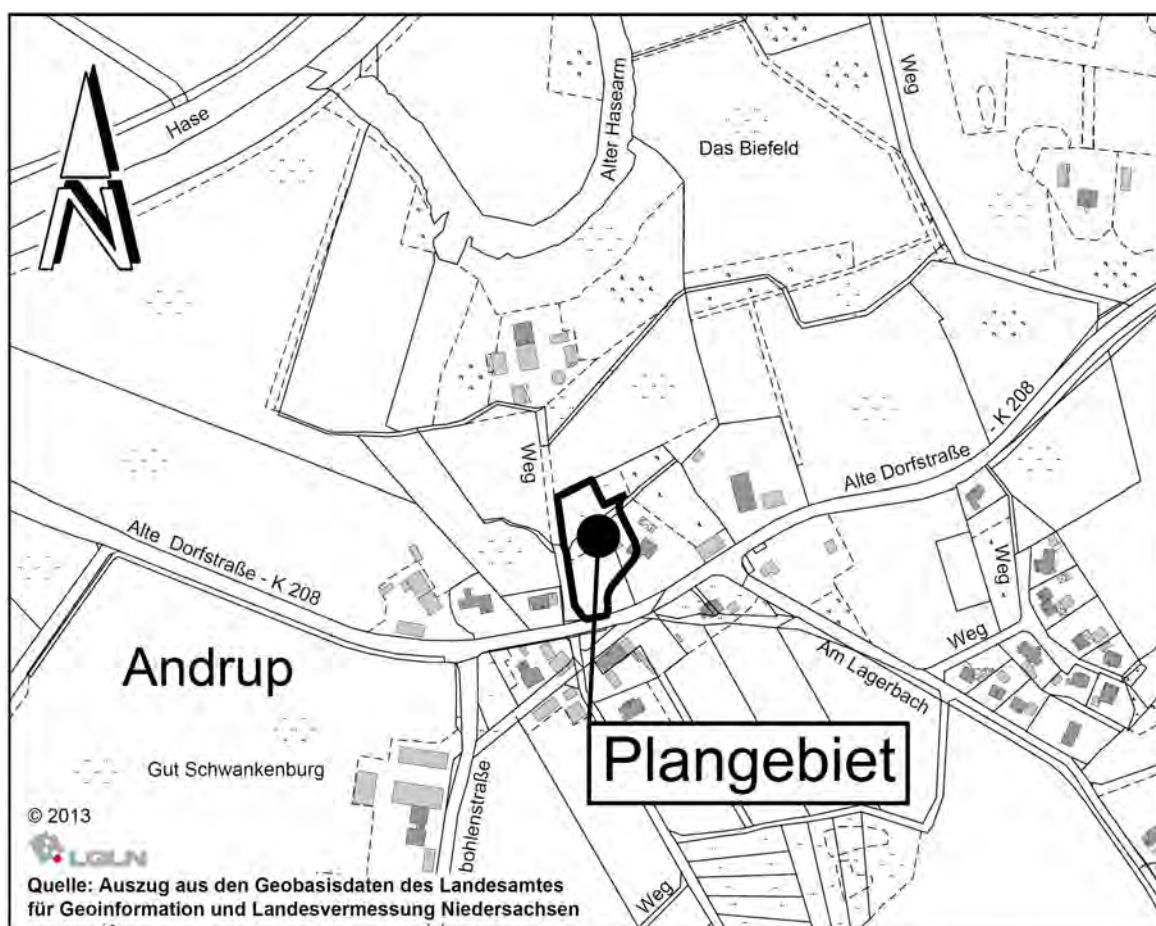




**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 12.1**  
**„Nördlich der Alten Dorfstraße“**  
**1. Änderung**

**Ortschaft Andrup**

**(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**



**Büro für Stadtplanung**

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

Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE</b> .....	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2    VEREINFACHTES VERFAHREN.....	3
2.3    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
<b>3 BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
3.1    HÖHE DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
3.2    ÜBRIGE FESTSETZUNGEN.....	5
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	6
4.2    NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	6
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>7</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>9</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.12 „Nördlich der Alten Dorfstraße“ Ortschaft Andrup befindet sich ca. 3 km südöstlich der Ortslage von Haselünne in der Ortschaft Andrup nördlich angrenzend zur „Alten Dorfstraße“ (Kreisstraße 208).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung (Bebauungsplan Nr. 12.1) umfasst eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 16/5 (neu gebildet aus den früheren Flurstücken Nr. 12/1, 13/1 und 16/2) der Flur 9, Gemarkung Andrup. Das Gebiet grenzt im Süden an die Alte Dorfstraße (K 208) an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Satzung.

## 2 Planungserfordernis und Ziele

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist Teil eines größeren, bislang wohnbaulich genutzten Grundstückes im Bereich der noch dörflich geprägten ursprünglichen Ortslage von Andrup, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 12 (Rechtskraft seit dem 29.05.2020), als Dorfgebiet festgesetzt wurde. Bei der Planung blieb das bereits zum damaligen Zeitpunkt leerstehende Wohngebäude „Andrufer Straße Nr. 7“ unberücksichtigt. Der Bereich sollte stattdessen einer kleinteiligeren Neubebauung aus Wohngebäuden und einer gewerblichen Nutzung („Dorfplätzen“) zugeführt werden. Die Planung wurde bislang jedoch noch nicht umgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde im Ursprungsplan, neben der Begrenzung auf ein Vollgeschoss, durch die Festsetzung von Sockel-, Trauf- und Firsthöhen eindeutig bestimmt. Im Änderungsgebiet soll nun jedoch eine

Wohnbebauung realisiert werden, welche die im Ursprungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen nicht einhält.

Da nördlich des Änderungsgebietes im Bereich einer bestehenden Hofstelle Gebäude mit größeren Höhen vorhanden sind und auch für dessen Erweiterungsflächen zugelassen wurden, steht die Stadt einer Ausweitung des Gestaltungsspielraums im vorliegenden Teilgebiet grundsätzlich positiv gegenüber, soweit eine Anpassung an die örtliche Gebäudestruktur grundsätzlich gewährleistet bleibt.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen daher für einen Teilbereich des Ursprungsplanes die Höhenfestsetzungen geändert bzw. ausgeweitet werden, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

## 2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Stadt eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst Teilflächen in einer Größe von ca. 4.230 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Dorfgebiet festgesetzten Bereich. Für das Gebiet sollen die ursprünglich getroffenen Höhenfestsetzungen (Trauf- und Firsthöhe) angepasst werden, um das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen.

Die Lage und Gesamtgröße des Baugebietes werden, wie auch die für das Gebiet getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Durch die daher nur geringfügige Planänderung werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht in Frage gestellt. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

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 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorge-

sehen. Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen daher nicht vor.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen**

Das Plangebiet ist Teil der ursprünglichen Ortslage von Andrup beidseitig der „Alten Dorfstraße“ (K 208), welche durch eine lockere Bebauung aus Wohngebäuden, landwirtschaftlichen bzw. ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen, der Dorfkirche sowie einzelnen gewerblichen Nutzungen (Gastronomie, Zimmerei) geprägt ist.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden die nördlich der K 208 gelegenen Teile der Ortslage als Dorfgebiet (MD) festgesetzt und unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen weitergehend in Bereiche für die Landwirtschaft (MDL 1 und 2) und solche für nicht landwirtschaftliche Nutzungen (MD 1, 1\* und 2) gegliedert. Das vorliegende Änderungsgebiet umfasst Teilflächen des als MD 1 festgesetzten Bereiches.

Westlich angrenzend zum Plangebiet verläuft im Bereich des Flurstückes Nr. 120/3 eine Wegetrasse zu einer nördlich gelegenen Hofstelle, welche einschließlich möglicher Erweiterungsflächen, als MDL festgesetzt wurde. Der Weg ist abschnittsweise von Eichenbäumen gesäumt, welche im ursprünglichen Bebauungsplan als zu Erhalten festgesetzt wurden. Westlich schließen sich Wohngebäude und ackerbaulich genutzte Flächen an.

## **3 Bestehende und geplante Festsetzungen**

### **3.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Neben einer maximal zulässigen Sockelhöhe von 0,30 m wurden für die für eine nicht landwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Teilflächen (MD) im ursprünglichen Bebauungsplan eine Traufhöhe (TH) von 5,0 m und eine Firsthöhe (FH) von 9,5 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der im Flurstück Nr. 120/3 (Flur 9, Gemarkung Andrup) bestehenden Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Im Änderungsgebiet soll nun ein größeres Wohngebäude errichtet werden, welches die bisher getroffenen Höhenfestsetzungen nicht einhält.

Im Bereich der nördlich gelegenen Hofstelle sind ebenfalls bereits höhere bzw. teilweise zweigeschossige Gebäude und Anlagen vorhanden. Für diese Bebauung sowie deren Erweiterungsflächen (MDL 1 / MDL 2) wurden im Ursprungsplan eine Traufhöhe von 9,0 m und eine Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt.

Für das vorliegende Änderungsgebiet wird daher ein Höchstwert von 7,0 m (Traufhöhe) bzw. 12,0 m (Firsthöhe) für angemessen erachtet, um einerseits das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen und andererseits weiterhin eine Anpassung der geplanten Bebauung an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen bleibt unverändert die Fahrbahnoberkante der im Flurstück Nr. 120/3 (Flur 9, Gemarkung Andrup) westlich angrenzend bestehenden Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Auch die weiteren Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zur Höhe der baulichen Anlagen sollen weiterhin Bestand haben.

Damit darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) unverändert maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Die Traufhöhe darf ausnahmsweise einseitig bis zu 7,50 m betragen, wenn sich unterhalb dieser Traufe ein Gebäudeteil mit einem Schleppdach befindet. Der obere Ansatz des Schleppdaches darf sich nur maximal 1 m unter der Traufe befinden.

Für Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,50 m.

### **3.2 Übrige Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sollen bestehen bleiben und werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt. Entsprechend bleiben für das Plangebiet die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 6 BauNVO und der getroffene Ausschluss von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie die Regelungen zum Verkehrslärmschutz entlang der K 208 bestehen.

Auch die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,4, maximal ein Vollgeschoss), die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei je Einzelhaus und höchstens drei je Doppelhaus sowie zur offenen Bauweise und die Baugrenzen werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit.

Die örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes haben ebenfalls unverändert Bestand und sind zu berücksichtigen.

Das im Ursprungsplan nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiet der Hase ist von der Planänderung nicht betroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Überschwemmungsgebiet die Regelungen und Verbote des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Änderung bleibt das Plangebiet hinsichtlich der Art der Nutzung als Dorfgebiet unverändert erhalten. Die geplanten Nutzungen müssen sich daher als nicht wesentlich störende Nutzungen weiterhin in diesen gesetzten Rahmen einfügen.

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen unverändert. Insbesondere bleibt die festgesetzte Geschosszahl von maximal einem Vollgeschoss bestehen.

Durch die Planung wird die Traufhöhe im Änderungsgebiet auf 7,0 m und die Firsthöhe auf 12,0 m angehoben.

Auf den unmittelbar angrenzenden Bauflächen wurde die ursprüngliche Planung noch nicht umgesetzt, sodass hier keine Nutzungen betroffen sind. Zudem bleiben am westlichen und nördlichen Rand die vorhandenen Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt und binden die geplante Bebauung von Anfang an in die Umgebung ein. Nordwestlich könnten zudem jederzeit Bauvorhaben mit entsprechender Gebäudehöhe auf Grundlage der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes realisiert werden.

Westlich des Plangebietes verläuft angrenzend eine Wegetrasse, sodass auch eine südwestlich gelegene Wohnbebauung nicht unmittelbar angrenzt und unzumutbare negative Auswirkungen in Bezug auf Belichtung und Belüftung durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Trotz der Ausweitung der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen bleibt eine Anpassung der geplanten Bebauung an die in der Umgebung vorhandene bzw. mögliche Bebauungsstruktur gewährleistet.

### **4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall bleibt die Grundflächenzahl von 0,4 als Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten. Durch die Planung wird die Nutzungsmöglichkeit somit nicht intensiviert. Es ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe.

## 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die vorliegende Planänderung wird die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 nicht geändert.

Eine weitere Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist daher im Rahmen dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## 6 Hinweise

### Überschwemmungsgebiet Hase

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 ist im Westen, Norden und Osten vom gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Hase umgeben, dessen Abgrenzung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde und von der Baugebietsausweisung nicht betroffen war. Das Überschwemmungsgebiet wird auch durch die Planänderung nicht berührt.

Im Bebauungsplan Nr. 12 wurde jedoch darauf hingewiesen, dass Teilbereiche des Plangebietes - außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Hase - in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz, WHG) liegen. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde ein Höhenniveau von 19.11 m bis 20.07 m Normalhöhennull (NHN) festgestellt. Das Bemessungshochwasser für einen Hochwasserfall HQextrem liegt im vorliegenden Siedlungsbereich bei 19.98 m NHN. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine Geländeangleichung erfolgt. Zudem wird festgesetzt, dass die Sockelhöhe eine Höhe von bis zu 30 cm über dem unteren Bezugspunkt von voraussichtlich rd. 19.50 m hat. Somit ist ein Höhenniveau der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) für die Gebäude von bis zur rd. 19.80 m NHN zu erwarten. Im Falle eines Hochwasserereignisses HQextrem ist es den Grundstückseigentümern zuzumuten, für dieses seltene Ereignis Vorkehrungen zum Schutz ihrer Gebäude zu treffen.

### Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und

die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

### **Denkmalschutz**

Denkmalgeschützte Objekte oder Bodendenkmäler sind der Stadt im Plangebiet nicht bekannt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich jedoch das städtebaulich prägnante Gelände der ehem. kath. Volksschule mit Scheune, Wegekappelle und altem Baumbestand. Bei all diesen Objekten handelt es sich um Baudenkmale im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieser Denkmale besteht ein öffentliches Interesse.

In der Umgebung eines Baudenkmals ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG zu beachten. Dies kann hier dazu führen, dass engere Gestaltungs- und Nutzungsspielräume zu beachten sind, als im Bebauungsplan festgelegt sind. Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist daher rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zudem zwei Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG, welche beim Landkreis Emsland unter der NLD-Identifikationsnummer: 454/3210.00003-F (Burg) bzw. Nr. 454/3210.00004-F (Gräftenanlage) geführt werden. In der Umgebung der Bodenfunde sind weitere Funde zu erwarten. Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials bedürfen deshalb sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG) und im Vorfeld der Bauarbeiten ist im Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen durchzuführen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 5970- 112 oder (05931) 6605 zu erreichen.

Sollten bei den weiteren Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbe-



hörde, der Stadt 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).

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **7 Verfahren**

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 28.03.2023 bis 05.05.2023 (einschl.) öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 29.06.2023.

Haselünne, den 20.07.2023

gez. Schräer

Bürgermeister