



Stadt Haselünne

Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11.1 "ZWISCHEN ALTE DORFSTRAÙE UND BERGSTRAÙE", 1. ERWEITERUNG, ORTSCHAFT ANDRUP

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)
BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB)

Fassung vom: 10.02.2026

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	4
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	5
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	6
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	6
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	6
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	6
3.2.1.1 Rechtsgrundlagen	6
3.2.1.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	6
3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm	7
3.2.1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan	7
3.2.1.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001).....	7
3.2.1.6 Landschaftsplan	7
3.2.1.7 Umwelt / Schutzgebiete	7
3.2.1.8 Hochwasserschutz, Risikogebiete	8
3.2.1.9 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)	8
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	9
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	9
3.2.4 <i>Festsetzungen</i>	9
3.2.4.1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2023).....	9
3.2.4.2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)	10
3.2.5 <i>Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise</i>	11
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	13
4.1 DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	13
4.1.1 <i>Immissionen</i>	14
4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen	14
4.1.1.2 Lärm	14
4.1.1.3 Schadstoffe	14
4.1.2 <i>Altlasten/Kampfmittel</i>	15
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ÖRTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	15
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	15
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG.....	16
4.4.1 <i>Verkehrliche Erschließung</i>	16
4.4.2 <i>Ver- und Entsorgung</i>	16
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	17
4.5.1 <i>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt</i>	18
4.5.2 <i>Artenschutz</i>	19

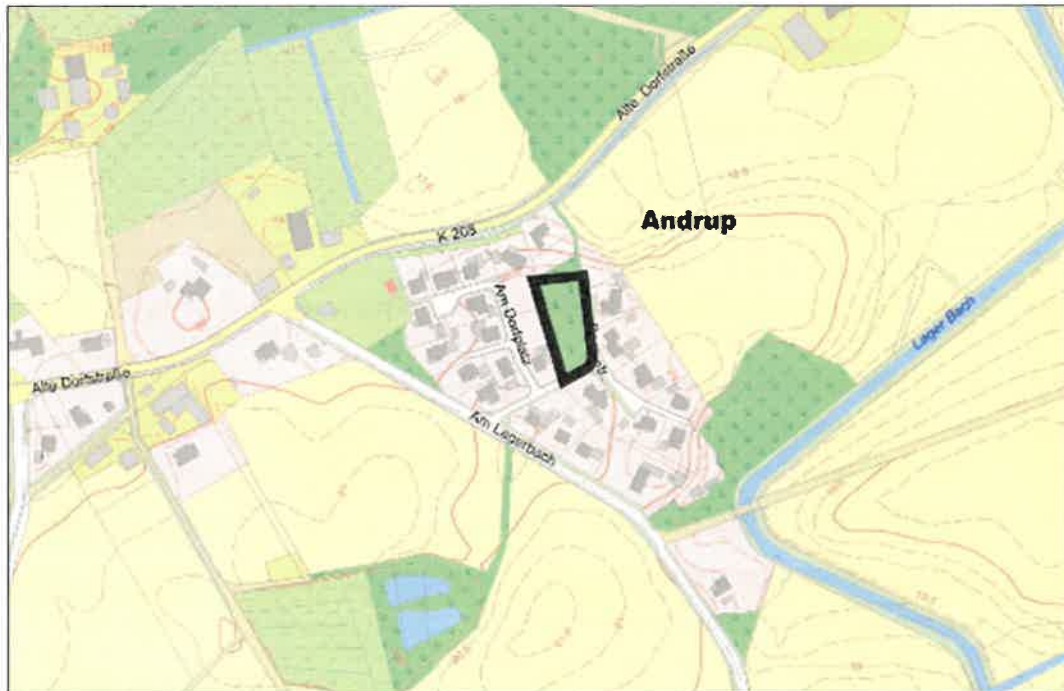
4.5.3	<i>Landschaft</i>	19
4.6	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	20
4.7	TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	20
4.7.1	<i>Lärmschutz</i>	20
4.7.2	<i>Klimaschutz</i>	20
4.7.3	<i>Luftschadstoffe</i>	20
4.7.4	<i>Bodenschutz</i>	21
4.7.5	<i>Hochwasserschutz, Risikogebiete</i>	22
4.7.5.1	Überschwemmungsgebiet	22
4.7.5.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.....	22
4.8	BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	22
4.9	BELANGE DER NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE DIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE 24	
4.10	DARSTELLUNGEN VON LANDSCHAFTSPLÄNEN UND SONSTIGEN PLÄNE.....	24
4.11	BELANGE DES VERKEHRS	25
4.12	SONSTIGE BELANGE.....	25
5.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	25
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	25
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB	25
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB	25
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB.....	25
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB.....	25
6.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....	25
7.	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	27

Anlagen:

- Anlage 1) Übersicht der bauleitplanerischen Gegebenheiten in der Umgebung
- Anlage 2) Bebauungskonzept/-skizze zum Bebauungsplan 11.1
- Anlage 3) Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haselünne
- Anlage 4) Übersichtskarte Lage der Ersatzaufforstung

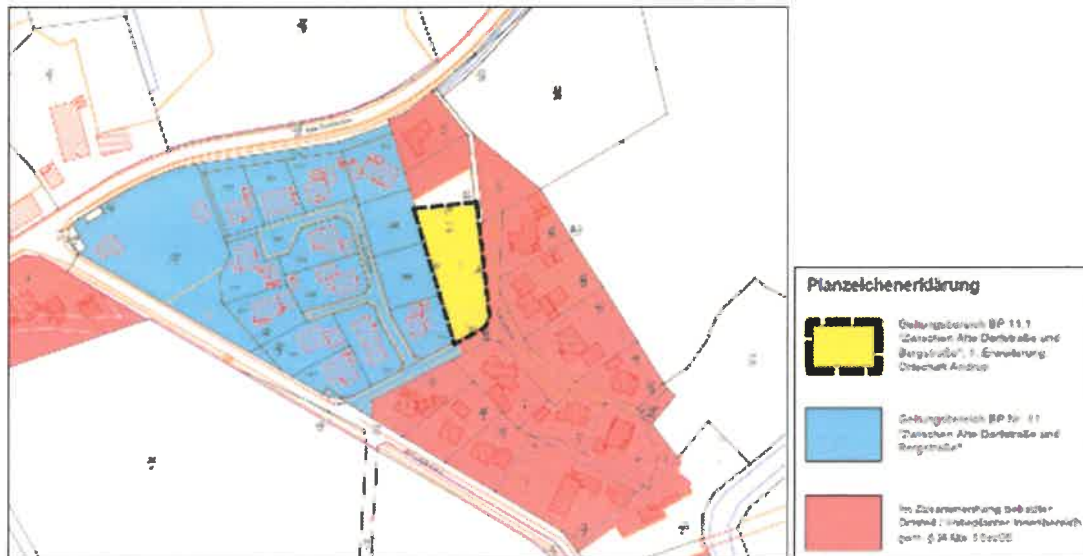
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

In dem Ortsteil Andrup der Stadt Haselünne ist der Bau von weiteren Wohneinheiten zwischen den Straßen „Am Dorfplatz“ und „Bergstraße“ vorgesehen. Hier befindet sich zwischen vorhandener Bebauung ein noch unbebautes Grundstück, welches nunmehr erschlossen und bebaut werden soll.



Die o.g. umgrenzte Fläche des Geltungsbereichs soll als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen werden.

Umgeben wird der Geltungsbereich von folgenden städtebaulichen Gegebenheiten:



im Westen: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11 „Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße“

im Norden, Osten und Süden: Im Zusammenhang bebauter Ortsteil / unbeplanter Innenbereich gem. § 34 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Haselünne unterstützt und forciert diese Bauleitplanung, weil die Bebauung von Flächen im Innenbereich und die Nutzbarmachung von Freiflächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile

ein wichtiges städtebauliches Ziel ist. Weiterhin sieht die Stadt auch den Bedarf an einer Erweiterung des Wohngebietes in diesem Ortsteil.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Südlich der Schützenstraße“ in Andrup sind noch 9 Bauplätze verfügbar. Die Erschließung hier ist erst Ende 2022 erfolgt, so dass Baubeginn für die Gebäudeerrichtung erst in 2023 beginnen konnte. In diesem Baugebiet, welches Luftlinie etwa 1300 m südwestlich des Geltungsbereiches in einem anderen Siedlungsteil der Ortschaft Andrup liegt, konnten in drei Jahren von 23 Baugrundstücken 14 Grundstücke veräußert werden (rund 5 Grundstücke/Jahr). Die dortige Reichweite zur Bedarfsdeckung beträgt dort demnach ungefähr noch 2 Jahre.

Für das direkt an den Geltungsbereich angrenzende Baugebiet Bebauungsplan Nr. 11 sind zwei Baugrundstücke noch nicht bebaut, jedoch nicht mehr verfügbar. Der Bebauungsplan ist aus dem Jahr 2013. Seitdem wurden 12 bebaute plus 2 nicht bebaute Grundstücke, gesamt 14, veräußert. Das entspricht einem jährlichen Bedarf in dieser Siedlung von einem Baugrundstück pro Jahr.

Der Geltungsbereich für das geplante Baugebiet ist als „Außenbereichsinsel i. S. des § 35 BauGB“ eingestuft. Eine „Außenbereichsinsel“ darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB überplant werden: Eine Freifläche in der Ortslage darf, wenn sie zum Siedlungsbereich zählt, in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) einbezogen werden. (Bundesverwaltungsgericht Leipzig BVerwG 4 CN 5.21, Urteil vom 25. April 2023). Durch diese Bebauungsplanung und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage vorbereitet werden sowie die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung dieser Fläche gesichert werden. Es handelt sich um eine Maßnahme, für die die Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben ist.

Lärmtechnische und geruchstechnische Probleme sind aufgrund der bestehenden umliegenden Wohnbebauung nicht zu erwarten und es gibt keinen Anlass zur Annahme oder Hinweise unzulässiger Lärm- und Staubimmissionen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Vorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Haselünne entspricht, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, sowie die Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile nachhaltig zu unterstützen und zu fördern. Dieses Planungsziel kann nur erreicht werden, wenn – wie in diesem Fall – seitens der Stadt Haselünne entsprechende städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Vorhaben unterstützt werden.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich umfasst eine zusammenhängende rund 1.630 m² große mit Siedlungsgehölzen bestandene Fläche (Gartenland; Freifläche Hühnerhaltung). Bestanden mit durchgewachsenen Lebensbäumen, Traubenkirche, Rhododendren und Kirschlorbeer, vereinzelt Birke und Vogelbeere. Eingerahmt von einem mit Efeu überwachsendem Zaun.





Ältere Bäume sind nicht vorhanden. Sie liegen nördlich außerhalb des Geltungsbereichs.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	1.630	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	1.630	100,0%
	überbaubar	1.124	
	überbaubar bei GRZ 0,4	652	
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche MI	652	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	978	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

3.2.1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

3.2.1.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten. Diese Verordnung enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Die Ortschaft Andrup ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm

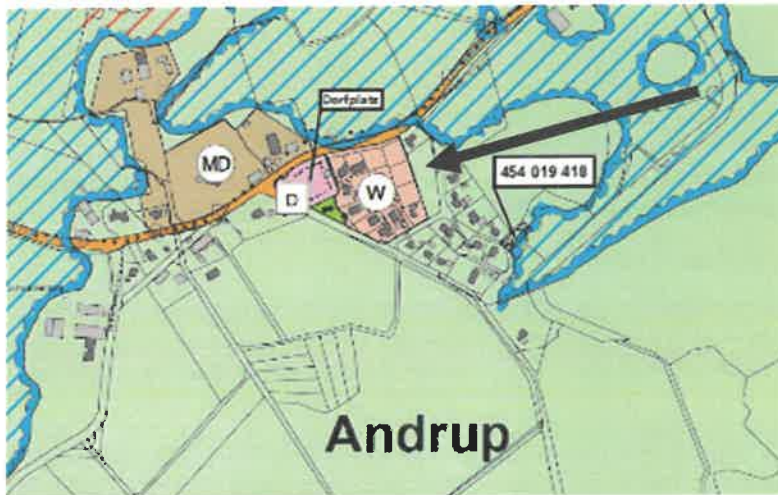
Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Offensichtlich liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Bereiches, für den keine Darstellung getroffen wurde



3.2.1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne sind für den Geltungsbereich Darstellungen als „landwirtschaftliche Fläche“ vorhanden.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann er, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche berichtigt.



3.2.1.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.2.1.6 Landschaftsplan

Die Stadt Haselünne hat keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

3.2.1.7 Umwelt / Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt inselartig inmitten eines ringsum bebauten Bereichs und ist an zwei Seiten von Straßen und an der Westseite von vorhanden Wohngrundstücken umschlossen.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotop-, Vogelschutzgebiete oder FFH-/Natura-2000-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Wertvolle Bereiche (Fauna, Gast-/Brutvögel, Biotop) sind nicht vorhanden.

3.2.1.8 Hochwasserschutz, Risikogebiete

3.2.1.8.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

3.2.1.8.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Vorhaben liegt außerhalb von „Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b WHG“.

3.2.1.9 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit weniger als 1000 m² deutlich unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotop-, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich somit nicht.

Dementsprechend erfüllt das vorliegende Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB entfallen.

Nichtvorliegen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB)

Eine Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie dem Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) besteht nicht. Das Planungsvorhaben wird von der Liste der Vorhaben, die nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung bedürfen (Anlage 1 zu § 2 NUVPG), nicht erfasst. Ebenso wird das Planungsvorhaben nicht in der Anlage 1 UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) aufgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.

Sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB)

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist analog dem westlich angrenzenden Baugebiet die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA; gem. § 4 BauNVO). Die Erschließung der Bauflächen soll von der angrenzenden Gemeindestraße „Bergstraße“ her erfolgen. Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 11 „Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße“.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Baugrenzen/Bauweise

Die Baugrenzen wurden analog dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 in einem Abstand von 3 m zur Grenze des Geltungsbereichs festgelegt. Im Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgeschrieben. Die Anzahl der Wohnungen wird auf höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus festgesetzt. Damit wird die angrenzend zulässige Nutzungsstruktur aus städtebaulichen Gründen übernommen, um so eine einheitliche und sich in das Ortsbild einfügende Bebauung zu gewährleisten.

Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 1 Vollgeschoss festgeschrieben, da eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse aufgrund der Lage und der benachbarten Wohnbebauung nicht gewollt ist und den städtebaulichen Zielsetzungen widerspricht. Damit ist nach Auffassung der Stadt Haselünne eine nachbarschaftliche Verträglichkeit gegeben.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt, da eine Änderung gegenüber den angrenzend bestehenden Festsetzungen aufgrund der Lage und der benachbarten Wohnbebauung nicht gewollt ist und den städtebaulichen Zielsetzungen widerspricht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Unter Berücksichtigung der umgebenden bauleitplanerischen Situation wird die Grundflächenzahl ebenso auf 0,4 festgesetzt und eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ausgeschlossen, um ausreichend Freifläche für eine Vorortversickerung anfallenden Regenwassers darstellen zu können und eine ortstypische Durchgrünung des Gebietes zu ermöglichen. Damit soll ein ausreichender Spielraum für die Entwicklung dieses Innenquartiers ermöglicht werden. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erkennen, da die Gebäude die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Grenzabstände einhalten müssen.

3.2.4 Festsetzungen

3.2.4.1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2023)

- 1.1 **Grundflächenzahl:** Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

***Begründung:** Diese textliche Festsetzung erfolgt zur Sicherstellung ausreichender Freiflächen für Durchgrünungsmaßnahmen und für oberflächige Versickerung von anfallendem Regenwasser. Eine überbordende Flächenversiegelung ist im ländlich geprägten Raum eher untypisch.*

1.2 Höhe baulicher Anlagen: Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

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

Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt 4,00 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann für maximal ein Drittel der jeweiligen Trauflänge die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m über dem Bezugspunkt.

***Begründung:** Durch die Festlegung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung und die Einbindung der Gebäude in das Ortsbild zu erreichen.*

1.3 Zahl der Wohnungen: Je Einzelhaus sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

***Begründung:** Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wider. Eine in diesem ländlich geprägten Bereich unerwünschte städtebauliche Entwicklung einer überbordenden Mehrfamilienhausbebauung wird mit diesen Festsetzungen verhindert.*

1.4 Zahl der Vollgeschosse: Ausnahmsweise ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Textliche Festsetzung 1.2) eingehalten werden.

***Begründung:** Hiermit wird eine Festsetzung aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 übernommen, um so gleiche Verhältnisse in diesem kleinen Ortsteil zu erreichen.*

1.5 Nebenanlagen: Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

***Begründung:** Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie außerhalb der Baugrenzen ist von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO freizuhalten. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs vermieden und ein aufgelockerter öffentlicher Straßenraum analog dem bestehenden Baurecht im angrenzenden Baugebiet erreicht.*

3.3.4.2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

2.1 Dachform- und neigung

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 48° auszubilden. Für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 65 m² sind auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

2.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1/8 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen.

2.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten. Farbmuster für die Dacheindeckung:

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 (Signalschwarz)
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 (Sepiabraun)		
	8015 (Kastanienbr.)		
	8016 (Mahagonibr.)		
	8017 (Schokoladenbr.)		
	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 Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

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

Begründung: Mit diesen vorgenannten örtlichen Bauvorschriften sollen Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht, aber auch aktuelle und moderne Bauweisen ermöglicht werden. Damit die freie Auswahl der Dachform sowie der farblichen Gebäudegestaltung durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit dem Landschaftsbild führt, wurde für die Gestaltung und Farbgebung für die Dachform bzw. Außenwandgestaltung entsprechend festgesetzt.

3.2.5 Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise

3.1 Bodenfunde / Bau- und Bodendenkmalpflege

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 die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Bodendenkmalpflege: Zum Schutz vor der Zerstörung von Bodendenkmalen ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufler ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

Die Kreisarchäologie des Landkreises Emsland kann unter folgender Rufnummer erreicht werden: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605. Für nähere Informationen zu den Bodendenkmalen steht Ihnen die Kreisarchäologie unter o. g. Telefonnummern zur Verfügung.

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 die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.2 Altlasten

Südöstlich zum Plangebiet ist eine Altablagerung registriert. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 019 418 mit der Bezeichnung „Andrup Lagerbach“ geführt.

Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:

- eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Bodeneingriffen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen. Dabei sind Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis zwingend unter Einbindung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen zu fertigen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

3.3 Versorgungsleitungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

3.4 Immissionen Kreisstraße 208

Von der K 208 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.5 spezieller Artenschutz

Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: Anfang März bis Ende Juni) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen. Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. Oktober (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Populationen gehölzbrütender Vogelarten und Fledermäusen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist der Bestand in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland durch einen fachkundigen Gutachter auf Höhlenbäume und mögliche Winterquartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen. In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland kann von den definierten Zeitfenstern in Ausnahmefällen abgewichen werden.

3.6 Dach- und Oberflächenwasser

Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser direkt von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

3.7 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.

3.8 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 getroffener örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

3.9 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

3.10 Geruchsimmissionen Landwirtschaft

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs
- 4.10 Sonstige Belange

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit den

Festsetzungen werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen, da sie sich an den angrenzenden Festsetzungen orientieren.

Eine sozialgerechte Bodennutzung lässt sich nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung steht. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Haselünne wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen.

4.1.1 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Der Geltungsbereich liegt mittig in einem bebauten Ortsteil und ist von bestehenden Wohngebieten und Wohnhäusern umringt. Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefährdet werden könnten, sind aufgrund der innerörtlichen Lage und im Verbund mit umgebenden Wohngebieten her nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich ist zweiseitig von Bebauung und Wohnbebauung umgeben. Aus diesem Grund und da auch in der umgebenden Wohnbebauung keinerlei Beschwerden über Geruchsbelastungen bekannt sind, hält die Stadt Haselünne die Erstellung eines Geruchsgutachtens für nicht zwingend erforderlich.

Das Plangebiet ist aufgrund des ländlich strukturierten Raumes und vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im weiteren Umkreis vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt. Die Stadt Haselünne ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

4.1.1.2 Lärm

Als lärmemittierende Quellen ist in erster Linie die angrenzende gemeindeeigene „Bergstraße“ zu nennen. Hierbei handelt es sich um eine reine Erschließungsstraße, die in erster Linie vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche in Anspruch genommen wird.

Die „Alte Dorfstraße“ (K 208) befindet sich Luftlinie etwa 50 m nördlich des Geltungsbereichs. Da auch andere Wohnbereiche in gleichem Abstand vorhanden sind und keine Beschwerden bekannt sind, ist eher von typischen, jedoch noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

Hinweis: Von der K 208 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.1.2 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u. a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht.

Südöstlich zum Plangebiet ist eine Altablagerung registriert. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 019 418 mit der Bezeichnung „Andrup Lagerbach“ geführt. Zum Vorhaben liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (UAB/UBB) folgende Unterlagen vor: Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen - Altablagerungen - Gezielte Nachermittlung Landkreis Emsland, Einzelakte Altablagerung Andrup, Lager Bach, Geonova GmbH, 19.12.94.

Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:

eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Bodeneingriffen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen. Dabei sind Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis zwingend unter Einbindung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen zu fertigen.

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.

Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Kampfmittel: Der Geltungsbereich wurde und wird schon seit Jahrzehnten in der Umgebung bebaut und liegt im Ortskern von Andrup-Bergstraße. Bisher gab und gibt es in der direkten Umgebung (Wohngebiete, Ackerland) keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel. Auch in der weiteren Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Baudenkmalpflege: Innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ausgewiesen.

Bodendenkmalpflege: Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass sich in der Umgebung des Plangebietes zwei Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG befinden:

- NLD-Identifikationsnummer: 454/3210. 00003-F Objektbezeichnung: Burg Schwakenburg (Spätmittelalter)
- NLD-Identifikationsnummer: 454/3210.00004-F Objektbezeichnung: Befestigter Gutshof Eickhof (Mittelalter/ Neuzeit)

In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen und der Bodenbeschaffenheit (Eschboden) sind weitere Funde in der Umgebung zu erwarten, d. h. die Zerstörung weiterer Bodendenkmale kann nicht ausgeschlossen werden.

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmale

zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung und Dokumentation der Denkmalsubstanz.

Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung oder Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

Hinweise:

- Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vergehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.
Sie erreichen die Kreisarchäologie des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605. Für nähere Informationen zu den Bodendenkmalen steht Ihnen die Kreisarchäologie unter o. g. Telefonnummern zur Verfügung.
- 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 die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt grundsätzlich über die angrenzende „Bergstraße“. Es wird empfohlen, ausreichende Pkw-Stellflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzuhalten.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich fast vollständig erschlossenen Bereiches. Die Erschließung erfolgt über die bestehende „Bergstraße“ mit Anbindung an die dortigen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) grundsätzlich möglich.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Das Plangebiet soll an die zentrale Wasserversorgung des Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ angeschlossen werden. Es kann zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung der Wasserbezugs- und Beitragsordnung des Trink- und Abwasserverband (TAV) „Bourtanger Moor“ ergeben, angeschlossen werden.

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

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Elektrizität kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen. Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung nicht ausgeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

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

festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Anlieger müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, 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. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

Hinweise zum Brandschutz:

Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.

Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.

Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Die Gebäude auf dem Grundstück sind so zu errichten, dass sämtliche erste und zweite Rettungswege sichergestellt sind.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB und bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer insgesamt rund 1.630 m² großen Fläche (Geltungsbereich) eine Bebauung ermöglicht werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante 1.630 m² große Allgemeine Wohngebiet (WA) und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 652 m² wird der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Das Plangebiet ist 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. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, so dass das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §

1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich umfasst eine zusammenhängende rund 1.630 m² große mit Siedlungsgehölzen bestandene Fläche (u.a. Gartenland; Freifläche Hühnerhaltung). Bestanden mit durchgewachsenen Lebensbäumen, Traubenkirsche, Rhododendren und Kirschlorbeer, vereinzelt Birke und Vogelbeere. Eingerahmt von einem mit Efeu überwachsendem Zaun. Ältere Bäume sind nicht vorhanden. Sie liegen nördlich außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines innerörtlichen Bereiches, der aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der anliegenden öffentlichen Straßen als technisch und verkehrlich voll erschlossen beschrieben werden kann. Die vorhandenen naturfernen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten.

Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches aufgrund der Überprägung und der aktuellen Nutzungsstruktur mit den entsprechenden nutzungsbedingten Vorbelastungen sowie der innerörtlichen Lage insgesamt als deutlich anthropogen überformt anzusehen ist. Im Wesentlichen können folgende Habitate und Bereiche beschrieben werden:



OE/OEL Wohngebiete aus vorwiegend Einzelhäusern; Gebiete mit größeren Hausgärten. Privat genutzte Zier- und Nutzgärten; im Gegensatz zu sonstigen Grünanlagen (12.12) i.d.R. jeweils nur zu einem Haus gehörig und durch Hecken oder Zäune von anderen Gärten getrennt. Biotopkomplexe aus Rasen, Beeten und Gehölzbeständen, Haus- oder kleingartenähnliches Grundstück (mit Hütte, Rasen, diversen Gehölzen).

OVS Kleine bis mittelgroße, meist einspurige Kreis-/Gemeindestraßen.

- A Ackerflächen (AS – Sandacker)
- HS Waldähnliche Gehölzbestände geringer Größe im Siedlungsbereich (Nr. 12.3; i.d.R. unter 0,5 ha); teilweise standortgerechte und standortfremde Gehölze. Im Geltungsbereich lückig und genutzt als Hühnerauslauf; eingezäunt.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb als auch in der Umgebung dieser Geltungsbereichsfläche nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

4.5.2 Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der vorhandenen und umgebenden Wohnbebauung sowie angrenzenden Straßen als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden kann.

Es können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung der verbliebenen Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der vorhandenen Nutzung als Hühnerfreilauffläche, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte geeignete Bäume mit ausreichendem Stammdurchmesser, die als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten geeignet wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und sind von der Planung nicht betroffen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Einhaltung und Beachtung der nachfolgenden Hinweise durch vorliegende Planung nicht zu warten. Die Vollziehung des Bebauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Hinweis: Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind 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. Ergeben sich vor und während der Erschließungs- und Bauphasen Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten, ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

4.5.3 Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Wohngebieten und Wohngebäuden sowie den angrenzenden Verkehrsflächen geprägt. Im nördlich angrenzenden Bereich sind wertbestimmende Altbäume vorhanden, die von der Planung nicht tangiert werden. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der innerörtlichen Lage und der aktuellen Nutzungsstruktur deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung im Geltungsbereich ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes lediglich von allgemeiner Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst gemäß § 13 a BauGB Maßnahmen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.7.1 Lärmschutz

An den Geltungsbereich angrenzend befinden sich Straßen, die vor allem lokal bedeutsam sind. Diese innerörtlichen lokal wichtigen Straßen dienen in erster Linie dem Individualverkehr. Die Bundesstraße 70 befindet sich Luftlinie 100-120 m östlich des Geltungsbereichs. Da auch andere Wohnbereiche in gleichem Abstand zur B70 vorhanden und keine Beschwerden bekannt sind, ist eher von typischen, jedoch noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen. Von der B 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4.7.2 Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, dass ab dem 01.01.2024 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023, BGBl. 2023 I Nr. 280) 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 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 anzuwenden.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holz hackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.7.3 Luftschadstoffe

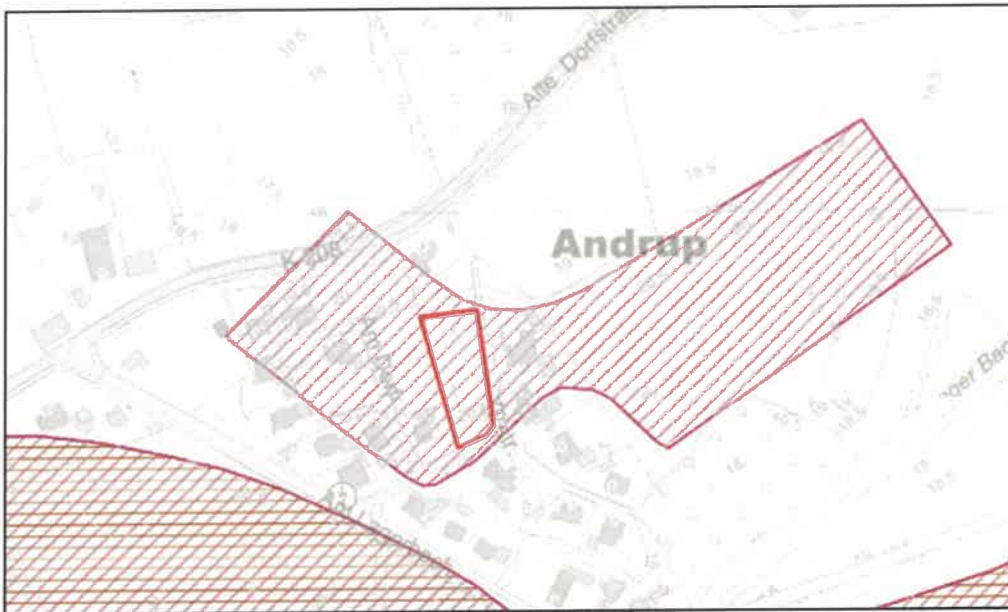
Dem LÜN-Jahresberichtes 2024 vom 22.05.2025 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und

moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen. Ergänzend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung des Plangebietes und der Größe des Plangebietes sowie innerörtlichen Lage durch die Ausweisung des Wohngebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

4.7.4 Bodenschutz

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp wird dort ein mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Gley beschrieben.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines kleinflächigen Suchraumes für schutzwürdige Böden, hier Plaggenesch. Er befindet sich inselartig inmitten eines ringsum bebauten Bereichs.



Der Geltungsbereich liegt in einem kleinräumigen Suchraum für schutzwürdige Böden. Hierbei handelt es sich um Plaggenesch, einem Boden mit kulturhistorischer Bedeutung. Den Erläuterungen zum Thema „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS Kartenserver) zufolge zählen zu den besonders schutzwürdigen Böden diejenigen Böden, deren natürliche Funktionen sowie deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung sind Dokumente der menschlichen Bodenkultivierung und haben Archivcharakter. Kulturgeschichtlich bedeutsame Böden sind beispielsweise durch ackerbauliche Maßnahmen entstanden, die heute nicht mehr gebräuchlich sind. Für den Geltungsbereich ist jedoch anzuführen, dass der Suchraum durch die jahrzehntelange Nutzung als Gartenland weitgehend so verändert wurde, dass seine Entstehung und Struktur in der Örtlichkeit nichtmehr zu erkennen ist. Zudem ist festzuhalten, dass es sich bei der Kulisse der schutzwürdigen Böden um eine mittelmaßstäbige Informationsgrundlage handelt. Die ausgewiesenen Areale stellen deshalb Suchräume für schutzwürdige Böden dar und keine exakten Standorte (vgl. GeoBerichte 8, Stand: 2019). Die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche des Suchraumes zur Erweiterung eines Wohnquartiers stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der angesprochenen Archivfunktion dar. Weiterhin ist festzustellen, dass bei der Herstellung der angrenzenden Straßen und der umliegenden Baugrundstücke keine archäologischen Auffälligkeiten festgestellt und keine Funde gemacht worden sind.

Bergbau: Den Angaben aus dem NIBIS® Kartenserver zufolge sind Erlaubnisse gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten nach entsprechender Recherche offensichtlich nicht verzeichnet.

Hinweise Bodenschutz:

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (01, Bitumenreste, Müll u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastete und unbelastete Materialien zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landkreis Emsland zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken (z.B. durch häufiges Befahren) und ggf. sollten mechanische und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenversiegelungen sollten dort, wo nicht Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (z.B. Fahrzeuge) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Gegebenenfalls vorhandener Mutterboden soll aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, vor Beginn der Erschließung ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, mit dem sowohl der Verbleib von Bodenaushub als auch Herkunft, Qualität und Eignung anzuliefernden Materials geklärt werden. Eine umgebungsnahe Verwertung vor Ort ist anzustreben. Im Hinblick auf humose/organische Bodenaushübe ist grundsätzlich eine landwirtschaftliche Verwertung oder Anlieferung zu einem Erdenwerk möglich. Ebenso ist eine Verwertung in technischen Bauwerken als Rekultivierungsschicht denkbar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bisher keine Untersuchungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) oder Ersatzbaustoffverordnung (EBV) durchgeführt wurden. Der Parameterumfang ist abhängig von dem gewählten Verwertungsweg.

4.7.5 Hochwasserschutz, Risikogebiete

4.7.5.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

4.7.5.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Vorhaben liegt außerhalb von „Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b WHG“.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt, da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, die sich als Siedlungsgehölz darstellt.

Das Plangebiet ist aufgrund des ländlich strukturierten Raumes und vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im weiteren Umkreis vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt. Die Stadt Haselünne ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Belange der Forstwirtschaft sind betroffen, da es sich bei den Flächen des Geltungsbereichs um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt. Die Fläche des Geltungsbereichs ist rechtlich als Wald i.S.d. § 2 Abs. 3 Satz 1 NWaldLG anzusehen, auch wenn die Fläche zu diesem Zeitpunkt nicht mehr mit Waldbäumen bestockt gewesen ist (vgl. Oberverwaltungsgericht Niedersachsen, Beschl. v. 18.08.2025, Az.: 10 LA 4/25). Einer Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 NWaldLG bedarf es nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 NWaldLG).

Mit diesem Bebauungsplan wird eine als Wald anzusprechende Fläche überplant. Gemäß § 8 Abs.4 NWaldG soll eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 genannten Waldfunktionen entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat. Für die Waldfläche ist aufgrund der derzeitigen Nutzungsstruktur und aufgrund des aufstehenden Bestandes von einem Verhältnis wegfallende Waldfläche zu Ersatzwald von 1:1,3 auszugehen, so dass eine Ersatzaufforstung in einer Größe von 2.119 m² nachzuweisen ist.

Als Ersatzaufforstungsfläche soll ein südlicher Teil des 66.993 m² großen Flurstücks 7/5 in der Gemarkung Andrup, Flur 7, parallel zum südlich angrenzenden Weg aufgeforstet werden (vgl. Anlage 4).



Die Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet der Hase (UESG-ID 821). Nach Rücksprache und Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland kann eine Fläche parallel zu dem südlich angrenzenden Weg in einer Größe von rund 2.119 m² aufgeforstet werden.

Für die Anpflanzung sind Baum- und Straucharten der nachfolgenden Pflanzenliste geeignet:

Stieleiche	Quercus robur
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Echte Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus ssp.
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Mit der vorgenannten Ersatzanpflanzung werden die Belange der Forstwirtschaft und des Waldgesetzes ausreichend berücksichtigt.

4.9 Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Mit dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020; BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023; BGBl. 2023 I Nr. 280) werden Rahmenbedingungen für bestehende Gebäude und Neubauten festgelegt. „Mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Umsetzung der sog. 65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig grundsätzlich nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen. Die neuen Vorgaben des GEG zum erneuerbaren Heizen gelten seit dem 1. Januar 2024. Schrittweise wird damit der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung eingeleitet, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.“ (www.bmwsb.bund.de)

Mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde der bisher geltende Neubaustandard im Hinblick auf den Jahres-Primärenergiebedarf angehoben (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent) und mit der zweiten Novelle wurde zudem der Einsatz erneuerbarer Energien beim Einbau neuer Heizungen verbindlich geregelt.

Die Stromerzeugung durch Photovoltaik leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und zum Erreichen der Klimaschutzziele. Daher ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien anzustreben. Sonnenenergie stellt im Vergleich zur Energiegewinnung mit Öl oder Kohle, v. a. durch die Vermeidung von Treibhausgasemissionen eine klimaschonendere Stromgewinnung dar. Die Festsetzung von wohngebäudegebundenen Photovoltaikanlagen ist nicht geplant, sie werden jedoch auch nicht ausgeschlossen. Bei der Planung soll der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 beachtet werden. Im öffentlichen sowie im privaten Außenbereich sollten nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen eingesetzt werden.

4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Stadt Haselünne hat keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Die Stadt Haselünne hat einen Planungsprozess für eine klimaneutrale Wärmeversorgung gestartet. Weiterhin hat sie einen „Lärmaktionsplan für die Stadt Haselünne zur Umsetzung der vierten Runde der Umgebungslärmrichtlinie“ (18.12.2024) gemäß § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetz erstellt, der ein Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm darstellt, um schädliche Auswirkungen und Belästigungen zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern.

Sonstige Pläne und Gebietsausweisungen (u.a. Neu- / Ausbau von Wasserstoffnetzausbaugebieten, Pläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht) liegen für das Gebiet der Stadt Haselünne noch nicht vor.

4.11 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet soll über die angrenzende „Bergstraße“ erschlossen werden. Es wird empfohlen, eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

4.12 Sonstige Belange

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 20.03.2025 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.1 „Zwischen alte Dorfstraße und Bergstraße“, 1. Erweiterung, beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11.1 „Zwischen alte Dorfstraße und Bergstraße“, 1. Erweiterung, beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11.1 „Zwischen alte Dorfstraße und Bergstraße“, 1. Erweiterung, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11.1 „Zwischen alte Dorfstraße und Bergstraße“, 1. Erweiterung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Haselünne vom _____ beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der

vorliegenden Begründung dargelegt. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der Forderung des BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Innenverdichtung wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzende Straße sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben unter Berücksichtigung der aufgeführten Hinweise nicht entgegen. Für die wegfallende Waldfläche erfolgt eine rund 2.119 m² Ersatzaufforstung auf einem südlichen Teil des Flurstücks 7, Gemarkung Andrup, Flur 7, parallel zum südlich angrenzenden Weg. Damit werden die Belange der Forstwirtschaft kompensiert.

Der Bebauungsplan Nr. 11.1 „Zwischen alte Dorfstraße und Bergstraße“, 1. Erweiterung, ist demnach insgesamt als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

7. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Bearbeitet:

Haren (Ems), den _____



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * info@honnigfort.de

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Haselünne hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 11.1 „Zwischen alte Dorfstraße und Bergstraße“, 1. Erweiterung, nebst Begründung einschließlich Umweltbericht in seiner Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Haselünne, _____ 2026

(Werner Schräer)
Bürgermeister

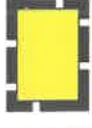


Stadt Haselünne

Bebauungsplan Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup

-Übersichtskarte bauleitplanerische Gegebenheiten-

Planzeichenerklärung



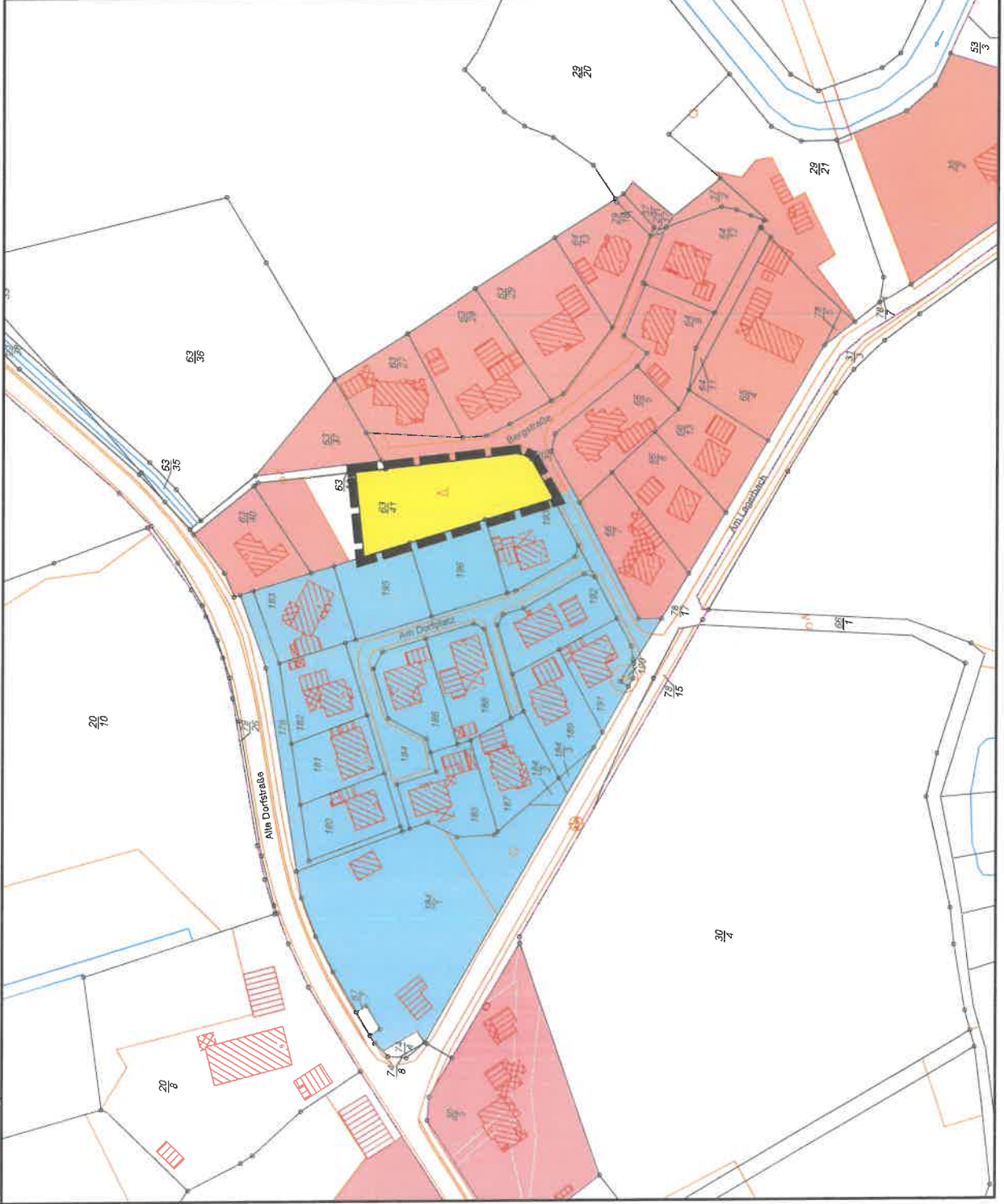
Geltungsbereich BP Nr. 11.1
"Zwischen Alte Dorfstraße und
Bergstraße", 1. Erweiterung,
Ortschaft Andrup



Geltungsbereich BP Nr. 11
"Zwischen Alte Dorfstraße und
Bergstraße"



Im Zusammenhang bebauter
Ortsteil / unbeplanter Innenbereich
gem. § 34 Abs. 1 BauGB



Planunterlage
Quelle:



© GeoBasis-DE/LGLN 2025

Maßstab: 1 : 1.500,
Stand: 17.11.2025





Stadt Haselünne

Bebauungsplan Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup




mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

-Überrichtskarte Grundstücksaufteilung-



M. 1 : 1.000
Stand: 17.11.2025

Planzeichenerklärung

-  gepl. Grundstücksaufteilung
-  gepl. Bebauung; EFH = Einfamilienhaus
4 WE = 4 Wohneinheiten
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

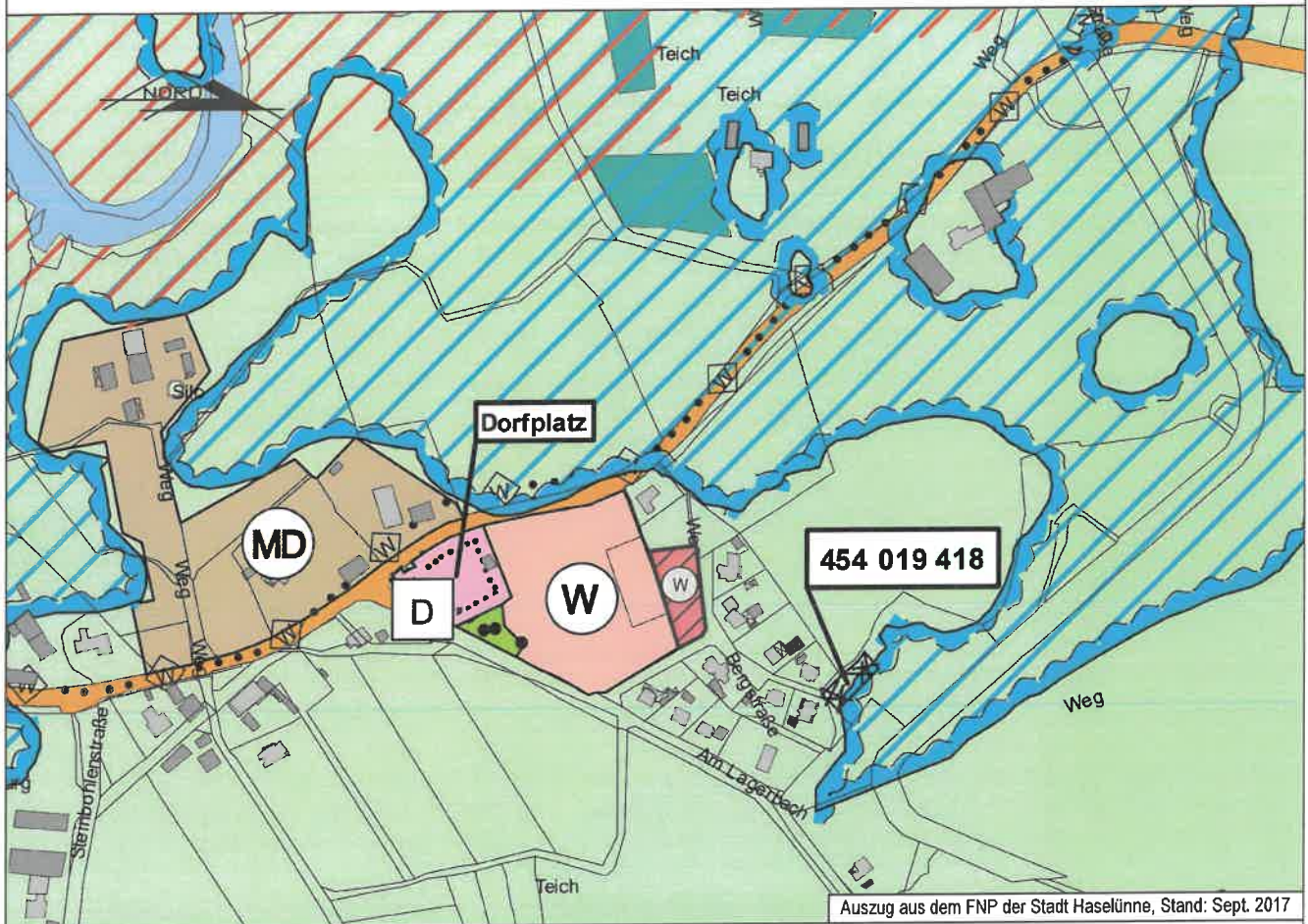
Quelle:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
RD Osnabrück-Meppen -Katasteramt Meppen-
(Geschäftsbuchnachweis L 4 -110 / 2025)



Stadt Haselünne
26. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Maßstab: 1:5.000



Legende:

— Geltungsbereich der 26. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Der Rat der Stadt Haselünne hat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup als Satzung beschlossen (Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB).

Der Rat hat gleichzeitig zur Kenntnis genommen, dass er Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend der vorliegenden Darstellung angepasst wird (26. Berichtigung).

Mit Bekanntmachung des Bebauungsplnes Nr. 11.1 "Zwischen Alte Dorfstraße und Bergstraße", 1. Erweiterung, Ortschaft Andrup sowie der 26. Berichtigung des Flächennutzungsplanes am _____ ist die 26. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden.

Haselünne, den _____

Bürgermeister



0 20 40 60 80m

Landkreis Emsland
Ordniederung 1
49716 Meppen

1:2000

Dies ist kein amtlicher Auszug

