



Stadt Haselünne

Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „ÖSTLICH DER ALTEN SÖGELER LANDSTRAßE“, ORTSCHAFT LOHE

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)

Stand: Entwurf

(Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 12.10.2026

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nording 21 * 49733 Haren/Ems

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.	DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	6
3.	DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	7
3.1	Städtebauliche Ziffern und Werte	7
3.2	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans	7
3.2.1	Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen	7
3.2.1.1	Rechtsgrundlagen	7
3.2.1.2	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)	7
3.2.1.3	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland	7
3.2.1.4	Flächennutzungsplan	8
3.2.1.5	Schutzgebiete	8
3.2.1.6	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)	9
3.2.1.7	Landschaftsplan	10
3.2.1.8	Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)	10
3.2.2	Art der baulichen Nutzung	10
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	11
3.2.4	Textliche Festsetzung	11
3.2.5	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gemäß § 84 NBauO)	12
3.2.6	Hinweise	13
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	14
4.1	Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung	15
4.1.1	Immissionen	15
4.1.1.1	Landwirtschaftliche Immissionen	15
4.1.1.2	Lärm	15
4.1.1.3	Schadstoffe	16
4.1.2	Altlasten	16
4.2	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	16
4.3	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	16
4.4	Belange der Ver- und Entsorgung	17
4.5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	18
4.7	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	18
4.7.1	Lärmschutz	18
4.7.2	Klimaschutz	19
4.7.3	Luftschadstoffe	19
4.7.4	Bodenschutz	19
4.8	Belange der Land- und Forstwirtschaft	21
4.9	Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	21
4.10	Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne	22
4.11	Belange des Verkehrs	23
4.12	Sonstige Belange und Hinweise	23
5.	UMWELTBERICHT	23
5.1	Einleitung	23
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	23
5.1.2	Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	24
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	24
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	24
5.2.1.1	Untersuchungsgebiet	24
5.2.1.2	Fläche	26
5.2.1.3	Boden	26
5.2.1.4	Wasser	26
5.2.1.4.1	Grundwasser	26
5.2.1.4.2	Oberflächengewässer	26
5.2.1.4.3	Überschwemmungsgebiet	26
5.2.1.5	Biotopkartierung, Biologische Vielfalt	27
5.2.1.6	Tiere, Pflanzen, Artenschutz	28
5.2.1.7	Orts- und Landschaftsbild	29
5.2.1.8	Schutzgebiete	29

5.2.1.9	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	30
5.2.1.10	Altlasten	30
5.2.1.11	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	30
5.2.1.12	Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete	31
5.2.1.13	Klima/Luft	31
5.2.2	Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	31
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	32
5.2.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	32
5.2.3.2	Fläche	32
5.2.3.3	Boden	32
5.2.3.4	Wasser	32
5.2.3.5	Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs	32
5.2.3.6	Pflanzen, Tiere, Artenschutz	33
5.2.3.7	Orts- und Landschaftsbild	34
5.2.3.8	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	34
5.2.3.9	Art und Menge erzeugter Abfälle	35
5.2.3.10	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	35
5.2.3.11	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	35
5.2.3.12	Klima/Luft	36
5.2.3.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	36
5.2.3.14	Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)	36
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	37
5.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
5.5	Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben	40
5.6	Zusätzliche Angaben	40
5.6.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	40
5.6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	40
5.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
5.6.4	Quellenangaben	42
6.	VERFAHRENSVERMERKE	43
7.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	43
8.	BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	44

Anlagen:

- Anlage 1) Lage der Ersatzmaßnahme
- Anlage 2) Versickerungsuntersuchung Projekt: 5460-2022 Plangebiet „Alte Sögeler Landstraße“, 49740 Haselünne, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Spelle, 02.06.2022
- Anlage 3) Kurzbericht zum Entwässerungskonzept für das geplante Baugebiet östlich der Sögeler Landstraße, Gladen Ingenieure, Spelle, 12.03.2026
- Anlage 4) FFH-Vorpüfung FNPÄ 54A Stadt Haselünne – Wohnbauflächen im OT Lohe; regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, 14.09.2026
- Anlage 5) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Potenzialanalyse FNPÄ 54A Stadt Haselünne Wohnbauflächen OT Lohe, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, 16.09.2026
- Anlage 6) 6a: Erfassungsplan Biotoptypen, 6b: Erläuterung Biotoptypen; regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, 14.09.2026

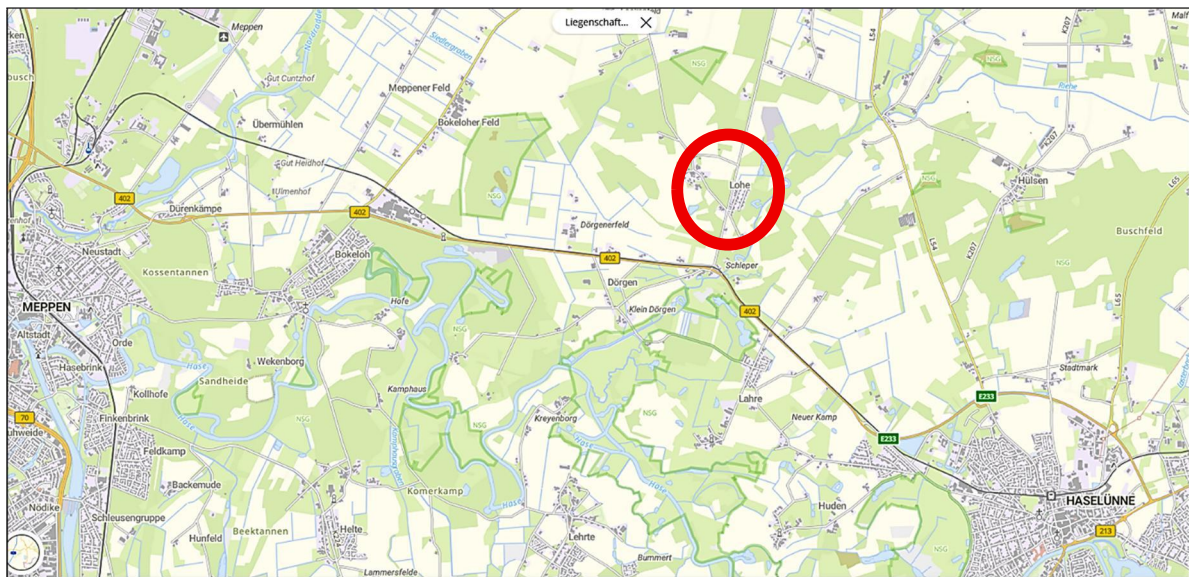
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Haselünne plant entsprechend der aktuellen Nachfrage an ortsnahe Wohnbauflächen ein neues Wohngebiet in der Ortschaft Lohe. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß §4 BauNVO östlich der „Alten Sögeler Landstraße“ direkt anschließend an ein südlich angrenzendes schon vorhandenes Wohngebiet.

Grundlage für die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet ist die Änderung 54 A des Flächennutzungsplans der Stadt Haselünne, die im Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche vorsieht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 22.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 7 „Östlich der alten Sögeler Landstraße“ gefasst.

Die Ortschaft Lohe liegt nördlich der Bundesstraße 402 zwischen den Städten Meppen im Westen und Haselünne im Osten.



Übersichtskarte Lage des Plangebietes (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de)

Lohe als Ortsteil der Stadt Haselünne ist ein moderat wachsender Ortsteil, in dem ehemals die Landwirtschaft prägend war. Aktuell befindet sich in einem Radius von 600 m um das Plangebiet lediglich ein tierhaltender Betrieb.

Die Stadt Haselünne unterstützt das Vorhaben, weil der mittelfristige Bedarf an Wohnungen, vor allem in den Ortschaften, immer noch ungebrochen ist. Wenngleich für Haselünne im Bericht „Wohnungsbedarf 2025“ der NBank hinsichtlich „Wohnungsbestand 2016, Wohnungsbedarf bis 2025 und Bedarfsdeckung durch Neubau bis 2025“ eine Deckung von 105 bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern attestiert wird, sieht es in den Ortschaften deutlich anders aus.

Der zuletzt ausgewiesene Bebauungsplan Nr. 2.1 „Im Raddegrund, südlich Erweiterung“ (Ortschaft Lohe) ist am 15.05.2009 in Kraft getreten. Dort konnten von 9 Bauplätzen 8 in der Zeit von 2018 bis 2023 verkauft werden. Diese Bauplätze sind bis auf ein noch nicht bebautes Privatgrundstück alle veräußert und bebaut. Mit der aktuell beschlossenen Außenbereichssatzung Nr.8 „Lohe“ können 3 neue Wohnhäuser entstehen.

	OT Lohe
<i>Jahr</i>	<i>verkaufte Grundstücke</i>
2018-2023	8
Privatgrundstück	1
<i>Jahr</i>	
Anzahl Jahre	6
verkauft gesamt	9
2026 noch verfügbar	0
Bedarf an Grundstücken pro Jahr (ermittelt aus verkauften Grundstücken 2018-2023):	1,5
noch vorhandene Baugrundstücke in Lohe	0
Außenbereichssatzung Lohe	3
mögliche Grundstücke Plangebiet der FNPÄ 57A	28 St.
Baugrundstücke Bestand und Planung	31 St.
Reichweite:	21 Jahre

Dem gegenüber stehen aktuell insgesamt 24 Bewerber, die sich bei der Stadt Haselünne gemeldet haben, sich in Lohe niederlassen wollen und Interesse an einem Baugrundstück in Lohe haben. Erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Haselünne ist es, zur Stärkung der Dorfgemeinschaft und Erhalt der sozialen Infrastruktur in den einzelnen Ortschaften für einen überschaubaren Zeitraum öffentliche Grundstücke zu sozial verträglichen Preisen vorgehalten werden. Diese sind in der Ortschaft Lohe jedoch nicht mehr vorhanden.

Die nächstgelegenen Ortschaften befinden sich in einer Entfernung von rund 3 km südlich der Bundesstraße B402 (Lahre), ca. 2,5 km östlich (Westerlohmühlen) und ca. 2 km südwestlich und südlich der B402 (Klein Dörger). Der beispielhaft anzuführende Bebauungsplan Nr. 5 „Westlich des Kapellenweges“ befindet sich in der Ortschaft Bückelte. Dieser liegt westlich der „Hase“ und Luftlinie rund 6 km entfernt südlich vom Plangebiet. Da die „Hase“ als auch die B402 deutlich trennende Landschaftselemente sind, können das vorgenannte Wohngebiet oder auch freie Bauflächen in den anderen Ortschaften / Siedlungen vor dem Hintergrund der jeweiligen Ortsentwicklung nicht in die Betrachtung der Reichweiten von verfügbaren Bauplätzen einbezogen werden.

Geplant ist die Vermarktung des geplanten Baugebietes in zwei Abschnitten (vgl. Skizze unten). Es sollen zunächst die Grundstücke vermarktet werden, die direkt nördlich der bestehenden Straße „Im Sande“ angrenzen und die an der ersten Stichstraße ins Baugebiet liegen.



Dem vorliegenden Erschließungskonzept zufolge können in diesem ersten südlichen und westlichen Abschnitt des neuen Baugebietes rund 12 Baugrundstücke erschlossen und vermarktet werden. Zuzüglich der drei neuen Bauplätze aus der Außenbereichssatzung Nr. 8 „Lohe“ ergeben sich 15 Baugrundstücke, die bei einem rechnerischen Bedarf von 1,5 Grundstücken / Jahr die Nachfrage für rund 9 Jahre bedienen können. Für die weiteren 16 Baugrundstücke aus dem neuen Baugebiet ergibt sich dann eine Reichweite von rund 11 Jahren.

Inwieweit das Plangebiet technisch voll- oder nur teilerschlossen werden soll, ist der späteren Ausbauplanung überlassen. Hintergrund ist, dass Kommunen gemäß § 110 Abs. 2 NComVG dazu verpflichtet sind, den Haushalt und alle dazugehörigen Ausgaben sparsam und wirtschaftlich zu führen. Eine technische Erschließung in mehreren Bauabschnitten würde die Gesamtmaßnahme nicht unerheblich verteuern. Beispielweise müssten zusätzliche Planungskosten sowie Preissteigerungen für die Folgejahre einkalkuliert werden. Hinzu kommt, dass ggf. unterschiedliche Baufirmen für die jeweiligen Bauabschnitte durch öffentliche Ausschreibungen ermittelt und beauftragt werden müssen. Gewährleistungsansprüche und unterschiedliche technische Ausführungen können nur noch schwer nachvollzogen werden.

Die Stadt Haselünne möchte aus städtebaulichen Gründen die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur in den Ortschaften stärken, für die Zukunft sichern und insbesondere der nachwachsenden Generation Bauplätze zu sozial verträglichen Preisen anbieten. Die Stadt Haselünne ist daher bestrebt, in allen Ortschaften ausreichend Wohnbaugrundstücke vorzuhalten, um insbesondere auch der nachwachsenden Generation in den Ortschaften Niederlassungsmöglichkeiten zu bieten. Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen. Das Interesse, sich im Ortsteil Lohe niederzulassen, ist groß und wird durch die Zahl der vorliegenden Interessenten in Lohe dokumentiert.

Das aktualisierte Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Emsland (Bochum, Juni 2025) stellt fest, dass sich bei Betrachtung der einzelnen Kommunen Unterschiede in den Baufertigstellungen zeigen. „Während die kleineren Kommunen niedrigere Baufertigstellungen aufweisen, sind die höchsten Fertigstellungen in den einwohnerstärkeren Kommunen Dörpen, Haselünne, Sögel und Werlte zu konstatieren. In diesen Kommunen sowie Lathen wurden absolut auch die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Grundsätzlich gilt aber auch hier, dass in allen Kommunen deutlich mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, als in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt wurden.“ Und festgestellt wird auch: „Die höchsten Nachfragekennwerte für Einfamilienhäuser werden in den Kommunen Lengerich, Geeste, Salzbergen, Emsbüren und Haselünne erreicht und konzentrieren sich um Lingen, die größte Stadt des Landkreises Emsland.“ ... „Grundsätzlich ist für den Wohnungsmarkt im Untersuchungsraum festzustellen, dass der Wunsch nach Eigentum, konkret dem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus, weiterhin dominiert.“

Die Stadt Haselünne hat Alternativen für die weitere wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Lohe geprüft und hinterfragt. Insbesondere waren die Nichtverfügbarkeit von Flächen sowie das Vorhandensein landwirtschaftlicher Betriebe (Geruchsimmissionen) hinderlich für weitere Überlegungen. Aus diesen Überlegungen heraus hat sich das nun vorgesehene Plangebiet als machbar, sinnvoll und umsetzbar herausgestellt.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Mit der Entwicklung eines Baugebietes in Verlängerung der vorhandenen Wohnbebauung kommt die Stadt Haselünne dem bedarfsgerechten Planungserfordernis nach. Es wurde keine Möglichkeit gesehen, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

Die jetzt angestrebte nachhaltige Baulandentwicklung ist städtebaulich sinnvoll, konsequent und nachvollziehbar. Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung ist die Änderung 54 A des Flächennutzungsplans der Stadt Haselünne.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich noch eine kleine Waldfläche in der Größe von etwa 5.900 m², bestehend aus vornehmlich Kiefern, teilweise Fichten und Birken sowie Eichen und Kirschlorbeeren am südlichen Rand zur Straße „Im Sande“. Im Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an, während sich westlich zur „Alten Sögeler Landstraße“ ein Entwässerungsgraben und eine Junganpflanzung (Laub-/Nadelgehölze) befindet. Im Süden schließt sich die Straße „Im Sande“ sowie die vorhandene Wohnbebauung an.

Die Fläche steht für die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine weiteren forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvollen Bereiche in Anspruch genommen oder berührt.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	26.696	100%
2.	WA Allgemeines Wohngebiet	20.478	76,71%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	16.438	
	überbaubar bei GRZ 0,4 (inkl. 25%iger Überschreitung 0,5)	10.239	
	Straßenverkehrsfläche	3.107	11,64%
	Grünfläche, öffentlich, Räumstreifen	1.143	4,28%
	Fläche für die Wasserwirtschaft, Graben	1.254	4,70%
	Fläche für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken RRB	714	2,67%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche WA	10.239	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche WA	10.239	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	2.175	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	932	

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- 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 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Die Stadt Haselünne ist im LROP dem ländlichen Raum zugeordnet. Im LROP in der Fassung der Fortschreibung 2022 wird in Nummer 2.1 Ziffer 01 ausgeführt:

„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. ...“

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, entsprechend der konkreten örtlichen Nachfrage und des Bedarfs Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Stadt Haselünne folgt damit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des LROP. Das LROP in der Fassung der Fortschreibung 2022 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland

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.

Im RROP 2010 sind für das Plangebiet bis auf die Waldfläche (Vorbehaltsgebiet Wald) keine Darstellungen enthalten.

Es ist gerechtfertigt, von den Darstellungen im RROP 2010 abzuweichen, zumal es sich um eine Fläche handelt, die im Süden unmittelbar an im RROP 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellte Flächen grenzt. Die Flächen sind für die Landwirtschaft entbehrlich, da sie nicht zur Sicherung der Existenz einer landwirtschaftlichen Hofstelle erforderlich sind.

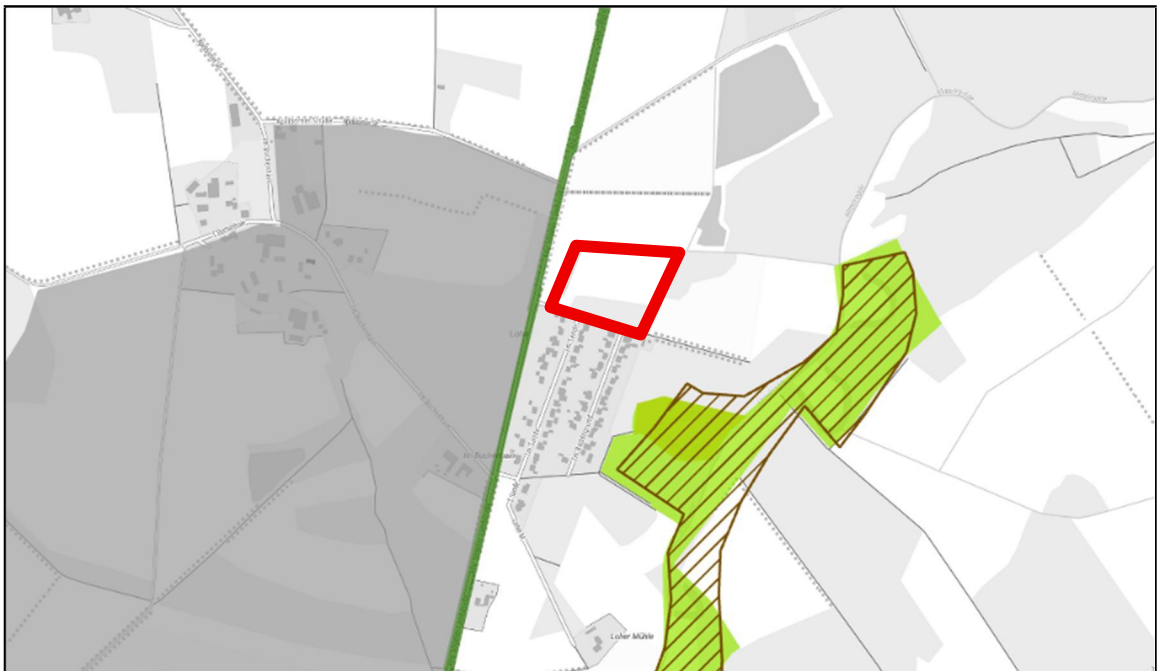
3.2.1.4 Flächennutzungsplan

Mit der Änderung 54A des Flächennutzungsplans der Stadt Haselünne werden die Geltungsbereichsflächen als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Damit wird der Bedingung, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, Rechnung getragen (§8 Abs. 2 BauGB).

3.2.1.5 Schutzgebiete

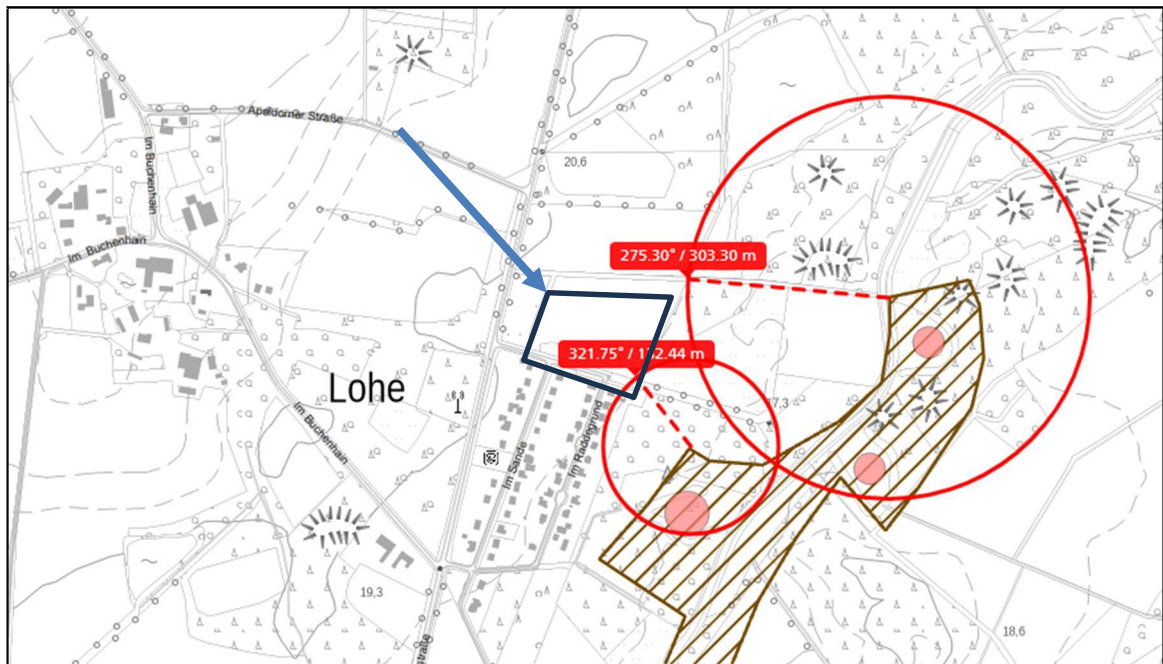
Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge liegt der Geltungs-/Planbereich außerhalb von Vogelschutzgebieten oder FFH-Gebieten. Auch direkt angrenzend sind keine Schutzgebiete vorhanden.

In der näheren und weiteren Umgebung befinden sich:



	Plangebiet
	Brutvögel - wertvolle Bereiche 2010 (ergänzt 2013), Kenn-Nr. Teilgebiet 3210.3/2, Bewertungseinstufung: Status offen
	Landschaftsschutzgebiet Natura 2000-Untere Haseniederung Kennzeichen LSG EL 00033
	Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) in Niedersachsen EU-Kennzahlen: 3210-302, Landesinterne Nummer 045 Name des Natura 2000-Schutzgebietes: Untere Haseniederung
	Naturdenkmal Radde-Altarm Lohe Kennzeichen: ND EL 00094

Das Plangebiet liegt etwa 130 m zur südöstlichen gelegenen Grenze des FFH-Gebietes entfernt und rund 300 m zur westlichen Grenze des FFH-Gebietes (siehe nachfolgende Skizze):



Das südlich angrenzende bestehenden Wohngebiet liegt mit ca. 100 m bzw. rund 30 m wesentlich näher am FFH-Gebiet. Gleiches gilt in etwa auch für die Abstände zum Landschaftsschutzgebiet. Bisher sind keine Nachteile oder Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für die Schutzgebiete zu beschreiben oder bekannt, die von dem bestehenden Baugebiet ausgehen bzw. kausal damit im Zusammenhang stehen. Aufgrund des größeren Abstandes kann auch für das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen kommen wird. Weiterhin finden sich zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten Waldbereiche und ungenutzte Frei-/Ruderalflächen, die die Schutzgebiete zu den Wohngebieten hin abschirmen.

In der durchgeführten FFH-Vorprüfung (vgl. Anlage 4) wird im Fazit ausgeführt:

„Die vorliegende FFH- Vorprüfung zum Vorhaben „Flächennutzungsplanänderung 54A der Stadt Haselünne im OT Lohe“ hat die Aufgabe zu ermitteln und darzustellen, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf die Funktionen eines NATURA 2000- Gebietes FFH-Vorprüfung in Bezug auf die Erhaltungsziele der FFH-RL oder der VSch-RL oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bestehen.

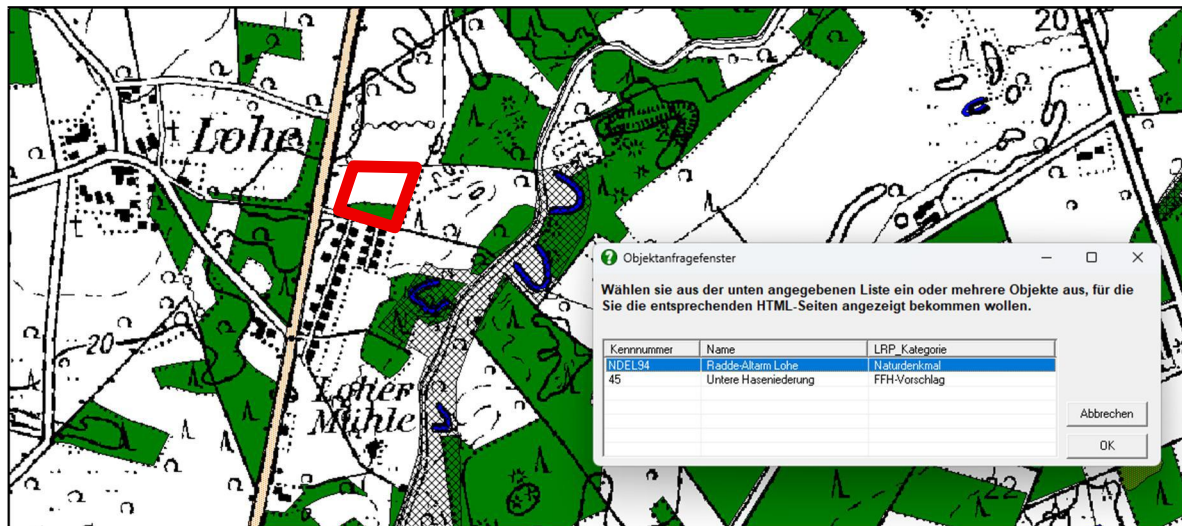
Es wurden alle NATURA 2000- Gebiete, die sich im potenziellen Wirkraum befinden, berücksichtigt. Weiterhin wurde das Vorkommen von LRT untersucht. Das zu untersuchende Spektrum an maßgeblichen Bestandteilen, also die Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I und II der FFH-RL und des Art. 4 Abs. 1 (Anhang I) und des Art. 4 Abs. 2 der VSch-RL ergab sich aus den vorliegenden Standarddatenbögen und den Schutz- und Erhaltungszielen.

Die Möglichkeit der erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der aufgeführten Schutzkategorien und zu schützenden Arten, hier die FFH- relevanten Arten und LRT, kann ausgeschlossen werden. Die Zielsetzungen des aufgeführten FFH- Gebietes „Untere Haseniederung“ werden nicht negativ beeinträchtigt.

Es besteht demnach keine Veranlassung für weitere Prüfschritte gemäß Verfahrensablauf nach § 34 BNatSchG, d. h. es ist keine FFH-Verträglichkeitsprüfung bzw. Ausnahmeprüfung erforderlich.“

3.2.1.6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung folgende Darstellungen vorhanden



Quelle: Digitaler Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des FFH-Vorschlags 45 „Untere Haseniederung“ sowie das Naturdenkmal „Radde-Altarm“ Lohe dar. Der Radde-Altarm wird im LRP wie folgt beschrieben:

Radde-Altarm Lohe (NDEL94), 1,8 ha

Der Radde-Altarm zeigt noch den ursprünglichen Charakter der Mittelradde mit den für die Ufervegetation typischen Gehölzen. Die starke Beschattung lässt nur eine geringe Entwicklung von Wasserpflanzen und Röhricht zu. Im Innenraum der Schleife und am Südenende befindet sich ein degenerierter Erlen-Bruchwald. Umgeben wird das Gewässer Eichen-Birkenwald. Im Osten zählt noch eine Brachfläche mit Binsenried und Hochstauden zum Naturdenkmal.

Westlich verläuft die „Alte Sögeler Landstraße“. Diese ist seit 1982 geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) mit dem Kennzeichen GLB EL 00001 (Historische Straße). Es handelt sich um eine asphaltierte Straße, die sich im nördlichsten Abschnitt ab „Loherfeld“ noch als alte Kopfsteinpflasterstraße darstellt. Sie dient der Erschließung der Wohngebiete sowie der anliegenden Hofstellen.

Sonstige Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.2.1.7 Landschaftsplan

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

3.2.1.8 Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)

a) Überschwemmungsgebiet 678 Ems

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

b) Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)

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

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) nach § 4 BauNVO getroffen worden, um die Bebauung des Geltungsbereichs mit Wohngebäuden zu ermöglichen. Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt worden. Es sind maximal 4 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll der gewollte Wohncharakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der angrenzenden Wohnquartiere erreicht werden. Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit einer maximal zulässigen Überschreitung der GRZ durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 25 % bei offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser. Zulässig sind im Gebäude mit höchstens II Vollgeschossen, um auch verschiedene Hausformen zu ermöglichen. Weiterhin werden Sockelhöhe (0,30 m), Traufhöhe (7,00 m) und Gebäudehöhe (9,50 m) als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die Festlegung der Bezugspunkte im Allgemeinen Wohngebiet wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine höhenbetreffende einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

3.2.4 Textliche Festsetzung

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

Die nachfolgenden Festsetzungen (Grundflächenzahl und Überschreitung, Zweigeschossigkeit und Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten) orientieren sich an dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Haselünne aus 2025 und sind hier entsprechend aufgenommen worden.

- 1.1 Grundflächenzahl 0,4:** Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 25 % zulässig.

Begründung: Diese textliche Festsetzung dient der Beschränkung der Versiegelung auf dem Grundstück, um ausreichend Grünflächen gewährleisten zu können, über die auch ein Teil der Regenwasserversickerung sichergestellt werden kann.

1.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten 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), einschließlich Attika, beträgt 7,00 m über der Sockelhöhe (SH). Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der Traufhöhe sind untergeordnete Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 9,50 m über der Sockelhöhe (SH). Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

Begründung: Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Geländeaufschüttungen und damit verbundene Probleme der Oberflächenentwässerung sollen vermieden werden. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung der Gebäude wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.

1.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens vier Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Haus einer Hausgruppe sind ebenfalls höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Begründung: Diese textlichen Festsetzungen erfolgen zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht der Stadt Haselünne war und ist die Schaffung eines Wohngebietes am nördlichen Rand eines bestehenden Wohnquartiers. Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Allgemeinen Wohngebiet soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten gemäß dem Grundsatzbeschluss der Rates der Stadt Haselünne wider, der Mietwohnungsbau zulassen will, aber die Entstehung von zu großen Mehrfamilienhäusern in diesem ländlich geprägten Bereich und damit Ansätze zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung einer überbordenden Mehrfamilienhausbebauung vermeiden möchte.

- 1.4 Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksfläche:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und offene Kleingaragen (Carports/ überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig. Diese Anlagen dürfen an städtischen Fuß- und Radwegen mit einem Abstand von mind. 1,0 m errichtet werden.

Begründung: Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze 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 erreicht.

1.5 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs (einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen), welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.

Begründung: Die Festsetzung der Sichtdreiecke erfolgt, um negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu vermeiden und die Verkehrssicherheit sicherzustellen.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gemäß § 84 NBauO)

- 2.1 Einfriedungen:** Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.
- 2.2 Gartengestaltung:** Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Flächen zusammen mit allen baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Grundfläche von 50 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4 + 25 % Überschreitung) nicht überschreitet.
- 2.3 Dacheindeckung:** Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geeigneten Dächern ab 15 Grad Dachziegel, Dachsteine mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.
Farbmuster: Für die Dacheindeckung sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

Farbton „Rot“	Farbton „Braun“	8012 (Rotbraun)	Farbton „Grau“
3000 (Feuerrot)	8000 (Grünbraun)	8014 (Sepiabraun)	7015 (Schiefergrau)
3001 (Signalrot)	8001 (Ockerbraun)	8015 (Kastanienbr.)	7016 (Anthrazitgrau)
3002 (Karminrot)	8002 (Signalbraun)	8016 (Mahagonibr.)	7021 (Schwarzgrau)
3003 (Rubinrot)	8003 (Lehmbraun)	8017 (Schokoladenbr.)	7022 (Umbragrau)
3004 (Purpurrot)	8004 (Kupferbraun)	8019 (Graubraun)	
3005 (Weinrot)	8007 (Rehbraun)	8022 (Schwarzbraun)	Farbton "Schwarz"
3007 (Schwarzrot)	8008 (Olivbraun)		9004 (Signalschwarz)
3009 (Oxidrot)	8011 (Nussbraun)		9011 (Graphitschwarz)

- 2.4 Außenwandflächen:** Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk, in Putzbauweise und in Holzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von

Metall, Kunststoff, Beton, Naturstein und Schichtstoffplatten (z.B. Trespa“) bis zu maximal 1/3 der Wandflächen zulässig.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wandsysteme, die der aktiven Energiegewinnung dienen.

Farbmuster für Außenwandflächen: Für die Außenwandflächen sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR halten, Zwischentöne sind zulässig.

Farbton „Rot“	Farbton „Rotbraun“	Farbton „Hellgrau“	Farbton „Weiß“
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)	Farbton „Anthrazit“	9001 (Cremeweiß)
3013 (Tomatenrot)	8012 (Rotbraun)	7012 (Basaltgrau)	9002 (Grauweiß)
	8015 (Kastan.braun)	7015 (Schiefergrau)	9010 (Reinweiß)
	4002 (Rotviolett)	7024 (Graphitgrau)	
Farbton „Hellgelb“			
1017 (Safrangelb)			
1021 (Rapsgelb)			

Außenwandflächen in Holzbauweise sind zusätzlich in natürlichen Holztönen zulässig.

2.5 Anzahl der Stellplätze je Wohnung: Auf den jeweiligen Wohngebäudegrundstücken sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Es ist auf ganze Stellplätze aufzurunden.

Diese Bauvorschriften orientieren sich zu einem großen Teil an dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Haselünne aus 2025 und sind hier entsprechend aufgenommen und durch weitere Aspekte wie die Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücken ergänzt worden.

3.2.6 Hinweise

3.1. Denkmalschutz: 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. Artenschutz: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung, Wegeneu- und -ausbau, insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen, baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen. Die Herrichtungsmaßnahmen sind fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu betreuen, um das Eintreten möglicher Verbotstatbestände zu verhindern. Vor Beginn von Bautätigkeiten erfolgt eine Kontrolle des Baufeldes sowie der durch Bautätigkeiten beeinflussten Bereiche, auf Vorkommen von Vögeln (z.B. Jagdfasan, Heidelerche), Amphibien und Reptilien. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen erforderlich, um die Arten zu schützen (z.B. Aufstellen von Schutzzäunen um Amphibien und Reptilien aus dem Baufeld abzuschirmen, Unterbrechnung von Bautätigkeiten oder Verlagerungen von Bautätigkeiten).

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sind fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu betreuen, um das Eintreten möglicher Verbotstatbestände zu verhindern. Vor Beginn von Bautätigkeiten erfolgt eine Kontrolle des Baufeldes sowie der durch Bautätigkeiten beeinflussten Bereiche, auf Vorkommen von Vögeln (z.B. Heidelerche, Waldschnepfe, Mäusebussard, Habicht, Schwarzspecht), Fledermäusen (Quartierbäume), Amphibien und Reptilien. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen erforderlich, um die Arten zu schützen (z.B. Aufstellen von Schutzzäunen um Amphibien und Reptilien aus dem Baufeld abzuschirmen, Unterbrechnung von Bautätigkeiten oder Verlagerungen von Bautätigkeiten und die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögel im Verhältnis 1:2 (2 Kästen pro 1 Höhlenbaum, je ein Fledermaus- und Brutvogelkasten, evtl. Ersatzhorste).

Zum Ausgleich für potenziell vorkommende Quartierstandorte im Gehölzbestand des Geltungsbereiches sind unabhängig von weiteren Nachweisen während der ÖBB insgesamt 6 Fledermaushöhlen und 6 Brutvogelkästen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.

- 3.3. 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 und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
- 3.4. 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 der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- 3.5. Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- 3.6. Vorschriften:** Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Stadt Haselünne zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- 3.7. Ordnungswidrigkeiten:** Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende 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 der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne
- 4.11 Belange des Verkehrs
- 4.12 Sonstige Belange und Hinweise

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 Darstellung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen. Durch diesen Bebauungsplan werden Wohnbaugrundstücke geschaffen, die in dem Ortsteil Lohe der Stadt Haselünne nachgefragt sind. Damit leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse in Lohe.

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. Weiterhin muss es das Ziel der Planung sein, Wohnbaugrundstücke zu sozial gerechten Preisen anzubieten, damit eine stabile Bevölkerungsstruktur erreicht werden kann. 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

Innerhalb eines Radius von 600 m um das Plangebiet befindet sich lediglich ein tierhaltender Betrieb südlich der Schule und west-südwestlich des Plangebietes (Entfernung vom Rand des Plangebietes etwa 480 m; Bullen und Kälbermast). Weiter südwestlich und rund 970 m entfernt findet sich ein Hähnchenstall. Das Plangebiet liegt zwar innerhalb von Immissionsradien landwirtschaftlicher Betriebe, jedoch sind keine Beschwerden oder Hinweise aus dem bestehenden Wohngebiet in Bezug auf Gerüche bekannt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine unzulässigen Geruchsimmissionen zu erwarten sind. Die Entwicklung der einzelnen Betriebe wird durch diese Planung nicht weiter beeinträchtigt, da die vorhandene Wohnbebauung diese bereits einschränkt. Aufgrund der vorgenannten Ausführungen und der Entfernung sind keine nachteiligen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen zu erwarten.

Grundsätzlich sind die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) 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.

4.1.1.2 Lärm

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Lohe in Verlängerung eines bestehenden Wohnquartiers. Die B402 befindet sich rund 1.150 m südlich, die L54 rund 2.100 m östlich des Plangebietes. Relevante Immissionen sind von diesen Straßen nicht zu erwarten.

Die „Alte Sögeler Landstraße“ ist die westlich des Plangebietes befindliche Gemeindestraße, die den Anschluss des bestehenden und geplanten Wohngebietes an das regionale und überregionale Straßennetz sicherstellt. In diesem Bereich gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h. Allerdings dient diese abgelegene und nicht zweispurig ausgebaute Straße in erster Linie landwirtschaftlichem Verkehr sowie Individualverkehr, auch als Verbindung zur nördlich gelegenen Siedlung Loherfeld. Aufgrund des vorherrschenden Individualverkehrs, des sehr geringen Verkehrsaufkommens und da keine Beschwerden aus dem Wohngebiet in Bezug auf Verkehrslärm bekannt sind, sind keine unzulässigen Immissionen und keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Hinweise: Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und

Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht 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. Unzulässige Schadstoffemissionen aus den gewerblichen Betrieben sind nicht zu erwarten bzw. derzeit nicht zu beschreiben. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Emittierende Gewerbe- oder Industriebetriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht unzulässig beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.1.2 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. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

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 ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann durch die Neuschaffung von Gehölzstrukturen sowie aufwertende Eingrünungen mit heimischen Gehölzen auf den Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Durch die Anbindung an die südlich angrenzende schon bestehende Bebauung sind die Auswirkungen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der umgebenden Grünstrukturen nur als gering einzustufen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

NLD-Identifikationsnummer: 454/3216.00014-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3217.00003-F Objektbezeichnung: Grabhügel

NLD-Identifikationsnummer: 454/3217.00004-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3217.00005-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3217.00007-F Objektbezeichnung: Einzelfund: 1 Pfeilspitze

NLD-Identifikationsnummer: 454/3217.00008-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3222.00001-F Objektbezeichnung: Grabhügelfeld

NLD-Identifikationsnummer: 454/3222.00002-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3222.00005-F Objektbezeichnung: Urne

NLD-Identifikationsnummer: 454/3222.00007-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d. h. das o. g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf.

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen.

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

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Trink und Abwasserverbandes Bourtanger Moor (TAV). Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einem anderen Anbieter.

Schmutzwasser: Das innerhalb der geplanten Bauflächen anfallende Schmutzwasser wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Haselünne abgeführt.

Regen-/Oberflächenwasser: Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll möglichst direkt vor Ort oberirdisch oder unterirdisch versickert werden. Dafür sind die Rahmenbedingungen der Versickerungsuntersuchung des Büros für Geowissenschaften M&O aus Spelle (vgl. Anlage 2) zu beachten. Da der Abstand zwischen Grundwasseroberfläche und Geländeoberkante für eine Versickerung nach ATV-DVWK in großen Teilen nicht ausreichend ist und eher geringdurchlässige Böden vorherrschen, ist das Gelände für eine Versickerungsanlage erforderlichenfalls entsprechend aufzuhöhen und ein Bodenaustausch zu empfehlen.

Insgesamt ist eine Oberflächenentwässerung durch Sammeln und Einleiten des anfallenden Wassers der Verkehrsflächen und der Grundstücke in ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Ingenieurbüro Gladen aus Spelle hat auf der Grundlage der Versickerungsuntersuchung des Büros für Geowissenschaften M&O aus Spelle (vgl. Anlage 2) ein Entwässerungskonzept erstellt (vgl. Anlage 3). Im Plangebiet werden insgesamt etwa 2,34 ha Fläche mit einem gemittelten mittleren Abflussbeiwert von 0,44 an das Entwässerungssystem angeschlossen. Dies ergibt eine abflusswirksame Fläche von 1,03 ha.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung des Baugebietes möglich ist: *„Für das geplante Baugebiet östlich der Sögeler Landstraße in Haselünne-Lohe sieht das Entwässerungskonzept eine Entwässerung über Grundleitungen und anschließender Drosselung in einem Regenrückhaltebecken vor. Aus dem Becken mit einem Retentionsvolumen von etwa 399 m³ erfolgt die auf 2,6 l/s gedrosselte Vorflut über einen unbenannten Graben in Richtung der Mittelradde. Die hydraulische Kapazität des Vorfluters wird aus ingenieurstechnischer Sicht als gegeben angenommen. Es ist gemäß DWA-A 102-2 keine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers vor Einleitung in das Oberflächengewässers erforderlich.“*

Der wasserrechtliche Antrag wird rechtzeitig beim Landkreis Emsland - Fachbereich Umwelt – eingereicht.

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Der TAV hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu diesem Bauleitplan in seiner Stellungnahme vom 02.09.2024 ausgeführt: „Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine mittlere Entnahmemenge von 24 m³/h möglich.“

Die folgenden Hinweise sind bei der Erschließung des Baugebietes zu beachten:

- 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 Löschzeit 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.

Abfallbeseitigung: 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.

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.

4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 10.128 WE verbleibt. Dabei wurden für die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes städtebauliche Annahmen für eine mögliche Baulanderschließung zugrunde gelegt.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen: Durch die Bebauungsplanung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als zukünftige Baufläche dargestellt. Dies stellt nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung grundsätzlich einen potenziellen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geprüft und bewertet. In diesem Zusammenhang wurden bereits grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen vorgeschlagen.

Für die Kompensation des dargelegten Eingriffes ist folgende Ersatzmaßnahme vorgesehen:

Für die Stadt Haselünne sind beim Landkreis Emsland unter der Kompensationsflächen-Nummer (KF-Nr.) Has-063 Ersatzmaßnahmen durchgeführt worden. Aus dieser Maßnahme sind für die 4,8 ha große Fläche in der Gemarkung Hülsen, Flur 7, Flurstück 20/18 noch 10.562 Werteinheiten (WE) verfügbar. Mit Anerkennung dieser Kompensationseinheiten kann das ermittelte Kompensationsdefizit von 10.128 WE ausgeglichen und die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt werden. Es verbleibt für andere Kompensationsverpflichtungen ein Restguthaben von 434 WE.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.7.1 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Lohe in Verlängerung eines bestehenden Wohnquartiers. Die B402 befindet sich rund 1.150 m südlich, die L54 rund 2.100 m östlich des Plangebietes. Relevante Immissionen sind von diesen Straßen nicht zu erwarten.

Die „Alte Sögeler Landstraße“ ist die westlich des Plangebietes befindliche Gemeindestraße, die den Anschluss des bestehenden und geplanten Wohngebietes an das regionale und überregionale Straßennetz sicherstellt. In diesem Bereich gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h. Allerdings dient

diese abgelegene und nicht zweispurig ausgebaute Straße in erster Linie landwirtschaftlichem Verkehr sowie Individualverkehr, auch als Verbindung zur nördlich gelegenen Siedlung Loherfeld. Aufgrund des vorherrschenden Individualverkehrs, des sehr geringen Verkehrsaufkommens und da keine Beschwerden aus dem Wohngebiet in Bezug auf Verkehrslärm bekannt sind, sind keine unzulässigen Immissionen und keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

4.7.2 Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das ab Juli 2026 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden“ (Gebäudemodernisierungsgesetz - GModG) (Gebäudemodernisierungsgesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)) 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-, Raumlufth- 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 Holzhackschnitzelanlagen) 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.

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

4.7.3 Luftschadstoffe

Dem LÜN-Jahresberichtes 2024 vom 22.04.2025 (Kurzfassung) zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind nur sehr vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch kritische Werte bzw. 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.

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 Gley- Podsol beschrieben. Gley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist beregnungsbedürftig, besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie eine geringe bis mittlere Pufferkapazität. Weiterhin ist er weniger verdichtungsempfindlich und erosionsgefährdet durch Wind.

Den Bodenuntersuchungen des Büros für Geowissenschaften (vgl. Anlage 2) zufolge wird der Boden wie folgt beschrieben:

„... Laut der Geologischen Karte 1:25.000 ist das Untersuchungsgebiet im Tiefenbereich 0 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK) geprägt fluviatilen Feinsanden des Weichsel-Glazials, welche im südöstlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes von holozänen Flugsanden (Feinsand) überdeckt werden. Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:50.000 ist als Bodentyp auf der betrachteten Fläche mittlerer Gley-Podsol zu erwarten. ... An den Standorten der Aufschlussbohrungen RKS 1 bis RKS 4 wurden bis zu einer Tiefe von mind. 0,6 m (RKS 4) bis max. 0,7 m (RKS 1 bis RKS 3) unter GOK humose Oberböden (Feinsand, humos, schwach mittelsandig) aufgeschlossen. Die humosen Oberböden werden an allen Untersuchungspunkten bis zur jeweiligen Aufschlussendtiefe von schwach schluffigen bis schluffigen Feinsanden unterlagert, die zudem vereinzelt schluffige Linsen enthalten. ...“

Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet.

Erlaubnisse gem. § 7 BBodG, alte Rechte, Bewilligungen gem. § 8 BBodG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBodG sowie Salzabbaugerechtigkeiten sind nach entsprechender Recherche (<https://nibis.lbeg.de>) für das Plangebiet nicht ersichtlich. Laut Nibis-Kartenserver wird die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung für das Plangebiet als gering beschrieben. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird als gering eingestuft.

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 (Öl, 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 freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, 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.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche beansprucht und umgewandelt werden kann. Da jedoch die Verfügbarkeit gegeben ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Bei Ausweisung des Plangebietes sind keine unzulässigen Einschränkungen der Erweiterungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

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

Belange der Forstwirtschaft: Durch das geplante Vorhaben ist eine kleine Waldfläche in der Größe von etwa 5.900 m² betroffen, die überplant werden soll. Sie besteht aus vornehmlich Kiefern, teilweise Fichten und Birken sowie Eichen und Kirschlorbeeren am südlichen Rand zur Straße „Im Raddegrund“ und ist durch die angrenzende vorhandene Wohnbebauung geringfügig vorbelastet.



Aufgrund des Bestandes ist von einem Faktor für die Ersatzaufforstung von 1:1,4 auszugehen, so dass eine Ersatzaufforstung von 8.260 m² erforderlich wird.

Hierfür wird seitens der Stadt Haselünne das Flurstück 34 der Flur 6, Gemarkung Lehrte, herangezogen (s. Abb. oben). Hier stehen noch 77.827 m² Aufforstungsfläche für die Anerkennung von Ersatzwaldverpflichtungen zur Verfügung.

Mit der Anerkennung der Ersatzaufforstung wird den Belangen der Forstwirtschaft ausreichend Rechnung getragen. Es bleibt ein Restguthaben an Ersatzaufforstungsfläche von 69.567 m².

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

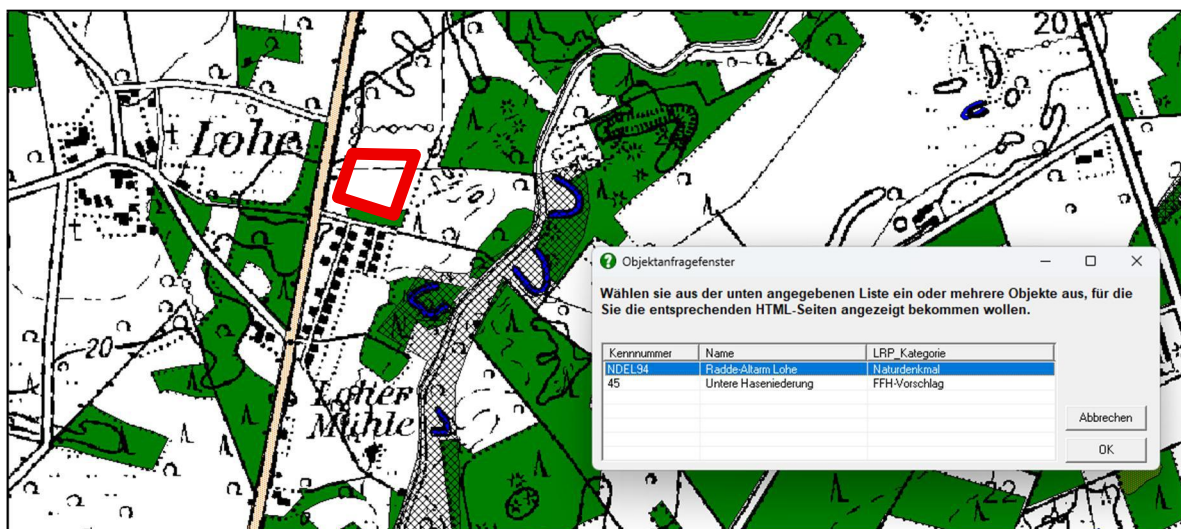
Mit dem ab Juli 2026 geltenden „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden*“ (Gebäudemodernisierungsgesetz - GModG) (Gebäudemodernisierungsgesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)) werden neue Rahmenbedingungen für bestehende Gebäude und Neubauten festgelegt. Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) ersetzt das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG). Für Gebäudeeigentümer bedeutet dies mehr Planbarkeit und Flexibilität bei der Investition in eine neue Heizung. Wärmepumpen bleiben als effizienteste Technologie auch weiterhin zukunftssicher und werden zudem attraktiv gefördert, der Spielraum für alternative Lösungen wird jedoch erweitert. Schrittweise wird damit weiterhin der Umstieg

auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung eingeleitet, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist.

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 folgende Darstellungen vorhanden



Quelle: Digitaler Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des FFH-Vorschlags 45 „Untere Haseniederung“ sowie das Naturdenkmal „Radde-Altarm“ Lohe dar. Der Radde-Altarm wird im LRP wie folgt beschrieben:

Radde-Altarm Lohe (NDEL94), 1,8 ha

Der Radde-Altarm zeigt noch den ursprünglichen Charakter der Mittelradde mit den für die Ufervegetation typischen Gehölzen. Die starke Beschattung lässt nur eine geringe Entwicklung von Wasserpflanzen und Röhricht zu. Im Innenraum der Schleife und am Südenende befindet sich ein degenerierter Erlen-Bruchwald. Umgeben wird das Gewässer Eichen-Birkenwald. Im Osten zählt noch eine Brachfläche mit Binsenried und Hochstauden zum Naturdenkmal.

Westlich verläuft die „Alte Sögeler Landstraße“. Diese ist seit 1982 geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) mit dem Kennzeichen GLB EL 00001 (Historische Straße). Es handelt sich um eine asphaltierte Straße, die sich im nördlichsten Abschnitt ab „Loherfeld“ noch als alte Kopfsteinpflasterstraße darstellt. Sie dient der Erschließung der Wohngebiete sowie der anliegenden Hofstellen.

Sonstige 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

Für die innere Erschließung des Wohngebietes sind je nach Erschließungskonzept Planstraßen vorgesehen. Die Anbindung der Erschließungsstraßen erfolgt an die südlich angrenzende Straße „Im Raddegrund“. Ausreichende Stellplätze sollen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden. Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz kann damit gewährleistet und die verkehrliche Erschließung gesichert werden.

4.12 Sonstige Belange und Hinweise

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

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 7 „Östlich der alten Sögeler Landstraße“ liegt in der Ortschaft Lohe liegt nördlich der Bundesstraße 402 zwischen den Städten Meppen im Westen und Haselünne im Osten. Die von dieser Änderung betroffene Fläche (Größe ca. 2,6697 ha) soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Auf dieser Fläche plant die Stadt Haselünne die Ausweisung eines Wohngebietes gemäß §4 BauNVO.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den voraussichtlichen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planungen auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

In dem Ortsteil Lohe stehen derzeit nur sehr wenige Baugrundstücke zur Verfügung, die die aktuelle Nachfrage (es sind 24 Bewerber vorhanden) bei weitem nicht abdecken können. Aufgrund der stetigen Entwicklung und der damit verbundenen aktuell sehr hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, beabsichtigt die Stadt Haselünne die wohnbauliche Entwicklung nördlich an die vorhandene Bebauung angrenzend zu erweitern.

Ziel der Stadt Haselünne ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Bewohner zu gewinnen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) nach § 4 BauNVO getroffen worden, um die Bebauung des Geltungsbereichs mit Wohngebäuden zu ermöglichen. Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt worden. Es sind maximal 4 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit einer maximal zulässigen Überschreitung der GRZ durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 25 % bei offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser. Zulässig sind im Gebäude mit höchstens II Vollgeschossen, um auch verschiedene Hausformen zu ermöglichen. Weiterhin werden Sockelhöhe (0,30 m), Traufhöhe (7,00 m) und Gebäudehöhe (9,50 m) als Höchstmaß festgesetzt.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die nachfolgende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung ein.

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- 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)
- Gebäudemodernisierungsgesetz - GModG“ (Gebäudemodernisierungsgesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226))

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden.

Dem Artenschutz zugrunde liegende Rechtsgrundlagen finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). § 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des besonderen Artenschutzes, die für die besonders und streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet. Für Eingriffsvorhaben sind die Störungs- und Schädigungsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 – 4 von Bedeutung. § 45 Abs. 7 BNatSchG enthält Bestimmungen zur ausnahmsweisen Zulassung eines Vorhabens und § 67 BNatSchG definiert die Befreiungsmöglichkeiten. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hat für die Aufstellung eines Bauleitplans zum Ziel, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) und der Verantwortungsarten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Weiterhin ist zu prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Zulassung von Ausnahmen nach § 45 BNatSchG gegeben sind.

Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Bauflächen in Ortsinnenlage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die direkte 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.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2.1.1 Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Planbereich dieser Änderung des Flächennutzungsplans in einer Größe von rund 2,6697 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen bzw. mit betrachtet.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine dem Vorhaben entgegenstehende Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Schutzgebiete:

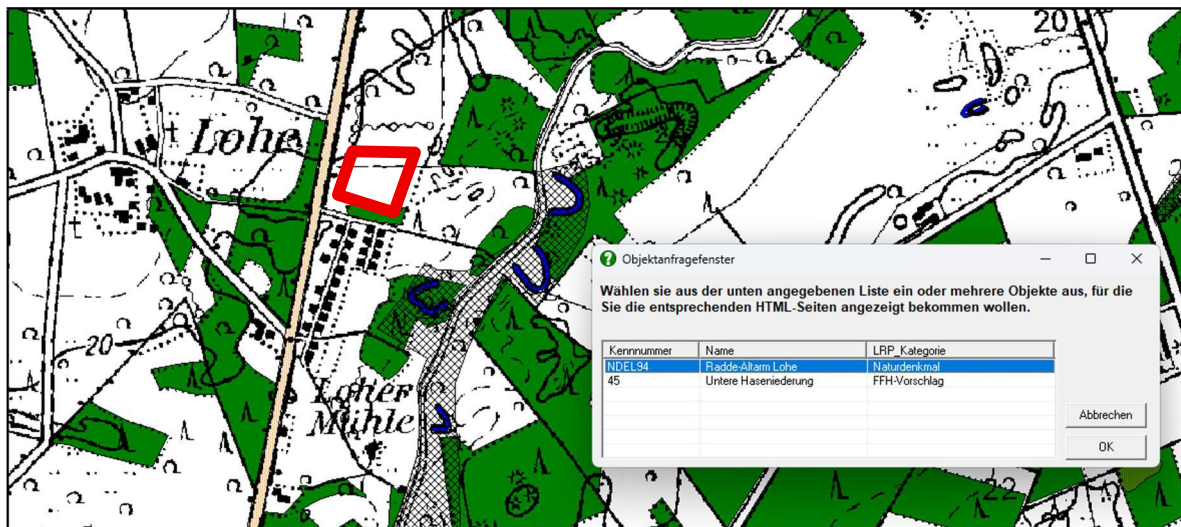
- Brutvögel - wertvolle Bereiche 2010 (ergänzt 2013), Kenn-Nr. Teilgebiet 3210.3/2, Bewertungseinstufung: Status offen
- Landschaftsschutzgebiet Natura 2000-Untere Haseniederung, Kennzeichen LSG EL 00033
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) in Niedersachsen, EU-Kennzahlen: 3210-302, Landesinterne Nummer 045, Name des Natura 2000-Schutzgebietes: Untere Haseniederung
- Naturdenkmal Radde-Altarm Lohe
- Kennzeichen: ND EL 00094

Das Plangebiet liegt etwa 130 m zur südöstlichen gelegenen Grenze des FFH-Gebietes entfernt und rund 300 m zur westlichen Grenze des FFH-Gebietes (siehe nachfolgende Skizze):

Entsprechend dem Erläuterungsbericht bzw. den Darstellungen zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne sind die Flächen im Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft und ein kleiner Teil als Waldfläche dargestellt.

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. Im RROP 2010 sind für das Plangebiet bis auf die Waldfläche (Vorbehaltsgebiet Wald) keine Darstellungen enthalten.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung folgende Darstellungen vorhanden



Quelle: Digitaler Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des FFH-Vorschlags 45 „Untere Haseniederung“ sowie das Naturdenkmal „Radde-Altarm“ Lohe dar. Der Radde-Altarm wird im LRP wie folgt beschrieben:

Radde-Altarm Lohe (NDEL94), 1,8 ha

Der Radde-Altarm zeigt noch den ursprünglichen Charakter der Mittelradde mit den für die Ufervegetation typischen Gehölzen. Die starke Beschattung lässt nur eine geringe Entwicklung von Wasserpflanzen und Röhricht zu. Im Innenraum der Schleife und am Südende befindet sich ein degenerierter Erlen-Bruchwald. Umgeben wird das Gewässer Eichen-Birkenwald. Im Osten zählt noch eine Brachfläche mit Binsenried und Hochstauden zum Naturdenkmal.

Westlich verläuft die „Alte Sögeler Landstraße“. Diese ist seit 1982 geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) mit dem Kennzeichen GLB EL 00001 (Historische Straße). Es handelt sich um eine asphaltierte Straße, die sich im nördlichsten Abschnitt ab „Loherfeld“ noch als alte Kopfsteinpflasterstraße darstellt. Sie dient der Erschließung der Wohngebiete sowie der anliegenden Hofstellen.

5.2.1.2 Fläche

Das Planungsgebiet wird derzeit als intensive Ackerfläche genutzt und ist in einem südlichen Teilbereich mit einem kleinen Nadelwald bestanden.

5.2.1.3 Boden

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 Gley-Podsol beschrieben. Gley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist beregnungsbedürftig, besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie eine geringe bis mittlere Pufferkapazität. Weiterhin ist er weniger verdichtungsempfindlich und erosionsgefährdet durch Wind.

5.2.1.4 Wasser

5.2.1.4.1 Grundwasser

In der Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage 2) werden die vorhandenen Grundwasserverhältnisse wie folgt dargestellt:

„... Der zum Untersuchungszeitpunkt im Bohrloch der Rammkernsondierung gemessene Grundwasserspiegel (Ruhewasserstand) sowie der prognostizierte mittlere Grundwasserhöchststand sind in nachfolgender Tabelle 1 aufgeführt. Aufgrund der vorangegangenen Witterung vor Durchführung der Aufschlussbohrungen ist davon auszugehen, dass die gemessenen Grundwasserspiegel in etwa dem mittleren Grundwasserhöchststand (relevant zur Bemessung von Versickerungsanlagen) entsprechen.“

Tabelle 1: Lage des Grundwasserspiegels

Messpunkt	Messdatum	Grundwasserspiegel	
		[m unter GOK]	[m rel. Höhe] ^{A)}
RKS 1	23.02.2022	1,12	-1,14
RKS 2		1,03	-1,41
RKS 3		1,04	-1,89
RKS 4		1,12	-1,74

^{A)} bezogen auf den gewählten Höhenfestpunkt

Zudem wurde am Untersuchungsdatum teilweise Staunässe auf der im Untersuchungsgebiet anstehenden Geländeoberkante festgestellt. ... Zur Bemessung von Versickerungsanlagen kann für die untersuchten Sande ein kf-Wert von rd. 7×10^{-6} bis 2×10^{-5} m/s angesetzt werden.“

Der Geltungsbereich liegt von für die Trinkwassergewinnung wichtigen Bereichen.

5.2.1.4.2 Oberflächengewässer

Die Flächen des Plangebietes werden hauptsächlich ackerbaulich und als Nadelwald genutzt. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze verläuft Ein Entwässerungsgraben. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet und direkt angrenzend nicht zu beschreiben.

5.2.1.4.3 Überschwemmungsgebiet

a) Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

b) Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)

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

5.2.1.5 Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich noch eine kleine Waldfläche in der Größe von etwa 5.900 m², bestehend aus vornehmlich Kiefern, teilweise Fichten und Birken sowie Eichen und Kirschlorbeeren am südlichen Rand zur Straße „Im Raddegrund“. Im Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an, während sich westlich zur „Alten Sögeler Landstraße“ ein Entwässerungsgraben und eine Junganpflanzung (Laub-/Nadelgehölze) befindet. Im Süden schließt sich die Straße „Im Raddegrund“ sowie die vorhandene Wohnbebauung an.

Die Bestandsaufnahme zeigte folgendes Ergebnis (vgl. Anlage 6):

Code	Biotop	Beschreibung
A	Acker	Unter diesen Biototyp fallen insbesondere die landwirtschaftlichen Produktionsflächen, auf denen Ackerfrüchte angebaut werden. Der mit Mais bestellte Acker ist der dominierende Biototyp im Untersuchungsgebiet.
FGR	Nährstoffreicher Graben	Künstlich zur Entwässerung oder Zuführung von Brauchwasser angelegte Gewässer mit gradlinigem Verlauf bis ca. 5 m. breite. Vorkommen von Pflanzenarten und -gesellschaften nährstoffreicher Fließgewässer. Der Graben befindet sich im Nordosten des Untersuchungsgebiets.
FGR/ UFB	Nährstoffreicher Graben/ Bach- und sonstige Uferstaudenflur	Künstlich zur Entwässerung oder Zuführung von Brauchwasser angelegte Gewässer mit gradlinigem Verlauf bis ca. 5 m. breite. Vorkommen von Pflanzenarten und -gesellschaften nährstoffreicher Fließgewässer. Die Bach- und sonstige Uferstaudenflur besteht in diesem Bereich aus einer Brennesselflur, die den Graben umgibt. Der Graben befindet sich im westlichen sowie nördlichen Bereich der zentralen Ackerflur.
GRA	Artenarmer Scherrasen	Intensiv genutzte und gepflegte, i.d.R. sehr oft gemähte und stark gedüngte Fläche, die fast nur aus Süßgräsern besteht. Dieser Biototyp tritt straßenbegleitend im Untersuchungsgebiet auf.
HFM	Strauch- Baumhecke	Hecken aus Sträuchern und höherwüchsigen Bäumen. Diese Gehölze befinden sich südöstlich entlang des befestigten Weges.
HFS	Strauchhecke	Hecken aus Sträuchern und strauchförmigen Bäumen. Die Hecke grenzt entlang der Straße den Scherrasen gegenüber dem Laubforst ab.
HP	Sonstiger Gehölzbestand/ Gehölzpflanzung	In dem Fall neu angelegte Anpflanzungen von Feldgehölzen bzw. Strauch- und Baumbeständen im westlichen Bereich.
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet	Einzelhausgebiete mit größeren Hausgärten im südlichen Bereich.
OFL	Lagerplatz	Ein kleiner Holzlagerplatz befindet sich im südlichen Randbereich des Laubwaldes.
OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz	Ein Abfallhaufen aus Mahdgut befindet sich im südöstlichen Bereich, auf einer Scherrasenfläche.
OVS	Straße	Die Gemeindestraßen im Gebiet sind asphaltiert.
OVW	Weg	Meist landwirtschaftliche Wege mit Pflaster/Schotter befestigt.
OVW/ UHM	Weg/Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	Meist landwirtschaftliche Wege mit Pflaster/Schotter befestigt. Dieser ist bereits teilweise mit Gras bewachsen.
UHB	Artenarme Brennesselflur	Eine Hochstaudenflur, die von Brennesseln dominiert wird.
UHM	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	Mischbestände aus Arten des mesophilen und des Intensivgrünlands sowie Stickstoffzeigern.
UHM/ UR	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/ Ruderalflur	Mischbestände aus Arten des mesophilen und des Intensivgrünlands sowie Stickstoffzeigern. Das Grünland wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt und weist daher eine zunehmende Ruderalisierungstendenz auf.
URF	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	Vorwiegend auf lehmigen bzw. verdichteten Böden, auf Flächen mit hohem Grundwasserstand, in Gewässernähe oder in halbschattigen Bereichen. Die Fläche liegt am südöstlichen Rand des Untersuchungsgebiets.
WXH	Laubforst aus einheimischen Arten	Dominanz von Laubgehölzarten, die in Niedersachsen autochthone Vorkommen haben. Die Fläche liegt am östlichen Randbereich.
WXH/ WZ	Laubforst aus einheimischen Arten/ Sonstiger Nadelforst	Dominanz von Laubgehölzarten mit autochthonen Vorkommen in Niedersachsen. Vereinzelt sind auch Nadelgehölze vorhanden. Der Gehölzbestand liegt zwischen der Ackerfläche und dem Siedlungsgebiet.
WZF	Fichtenforst	Der fichtendominierte Forst liegt im Südosten des Untersuchungsgebiets.

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind für das Plangebiet nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkt angrenzenden Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-niedersachsen.de) sind im Westen im Nahbereich der Radde-Niederung LS-Gebiet und FFH-Gebiet sowie das Naturdenkmal Radde-Altarm Lohe vorhanden. Hinweise auf das Vorkommen von besonders

geschützten Pflanzen im oder am Plangebiet konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Nutzungsstruktur eher nicht zu erwarten.

5.2.1.6 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

In der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 5) wurden folgende Ergebnisse dargelegt:

Brut- und Gastvögel: Die artenschutzrechtliche Prüfung der Brut- und Gastvögel erfolgt ebenfalls auf Basis von potenziellen Vorkommen unter Berücksichtigung einer Brutvogelkartierung, die 2022 im näheren Umfeld durchgeführt wurde (Moormann 2022). Im Rahmen einer Potenzialanalyse ist das Vorkommen von vielen Arten möglich, jedoch i.d.R. wenig wahrscheinlich. Vielmehr ist ein Vorkommen einzelner Arten wahrscheinlicher, da Biotopausstattung, Nahrungsverfügbarkeit und allgemeine Verbreitung der Arten nicht die Summe aller Arten erwarten lässt.

Gehölbewohnende Frei- und Bodenbrüter: Vorkommen im Untersuchungsgebiet (nachgewiesen / potenziell vorkommend):

Im Gebiet sind Vorkommen von folgenden Brutvogelarten möglich (fett gedruckt: streng geschützt oder gefährdet):

Baumfalke, Baumpieper, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Feldsperling, Fichtenkreuzschnabel, Fitis, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Gimpel, Goldammer, Grünfink, Habicht, Heckenbraunelle, Heidelerche, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Kolkrabe, Kuckuck, Mäusebussard, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Pirol, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Rotmilan, Schwanzmeise, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Sperber, Star, Stieglitz, Turmfalke, Turteltaube, Uhu, Waldlaubsänger, Waldohreule, Waldschnepfe, Wespenbussard, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig, Zilpzalp.

Gehölbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter: Vorkommen im Untersuchungsgebiet (nachgewiesen / potenziell vorkommend)

Im Gebiet sind Vorkommen von folgenden Brutvogelarten möglich (fett gedruckt: streng geschützt oder gefährdet):

Blaumeise, Buntspecht, Dohle, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, **Grauschnäpper, Grünspecht, Haubenmeise, Hohltaube, Kleiber, Kleinspecht, Kohlmeise, Mittelspecht, Schwarzspecht, Star, Sumpfmeise, Tannenmeise, Trauerschnäpper, Waldkauz, Weidenmeise.**

Brutvogelarten der Acker- und Grünlandbereiche: Vorkommen im Untersuchungsgebiet (nachgewiesen / potenziell vorkommend) In Abhängigkeit von der Reviergröße können alle Arten im Gebiet mit mindestens einem Brutpaar vorkommen: Jagdfasan.

Brutvogelarten der Ruderalfluren und Brachen: Vorkommen im Untersuchungsgebiet (nachgewiesen / potenziell vorkommend):

In Abhängigkeit von der Reviergröße können alle Arten im Gebiet mit mindestens einem Brutpaar vorkommen:

Rohrhammer, Schwarzkehlchen, Sumpfrohrsänger.

Fledermäuse: Im Rahmen von zwei Übersichtskartierungen (Begehungen vom 21.07.2026 und 30.07.2026) konnten konkrete Hinweise auf Fledermausvorkommen im Gebiet erbracht werden. Zudem liegen dem Gutachterbüro Kartiierungsergebnisse aus dem unmittelbaren Umfeld aus 2022 vor (Moormann 2022). Die Nachweise fließen mit in die Prüfung ein. Eine Art-für-Art-Betrachtung erfolgt nicht, sondern es erfolgt eine zusammenfassende Beurteilung:

• Nyctalus unbestimmt	nachgewiesen 2026
• Großer Abendsegler	nachgewiesen 2022 und 2026
• Kleiner Abendsegler	
• Braunes Langohr	nachgewiesen 2022
• Breitflügelfledermaus	nachgewiesen 2022 und 2026
• Myotis unbestimmt	nachgewiesen 2022 und 2026
• Bechsteinfledermaus	
• Fransenfledermaus	
• Große Bartfledermaus	
• Kleine Bartfledermaus	
• Großes Mausohr	
• Wasserfledermaus	
• Rauhaufledermaus	nachgewiesen 2022
• Zwergfledermaus	nachgewiesen 2022 und 2026

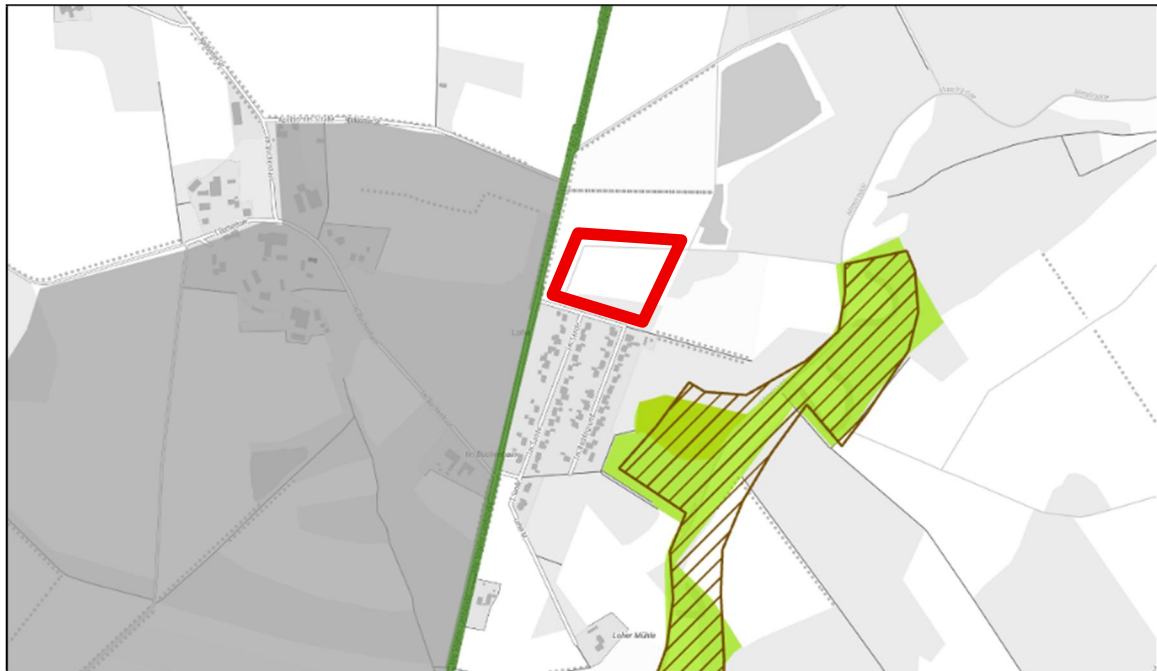
5.2.1.7 Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche sowie um einen kleineren Nadelwald umrahmt von einem Wohngebiet, Straßen, Gräben, Ackerflächen, Baumreihen und kleiner Waldflächen. Insgesamt betrachtet ist das Landschaftsbild im Planungsraum und der Umgebung aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Straßenzüge anthropogen vorbelastet und geprägt.

5.2.1.8 Schutzgebiete

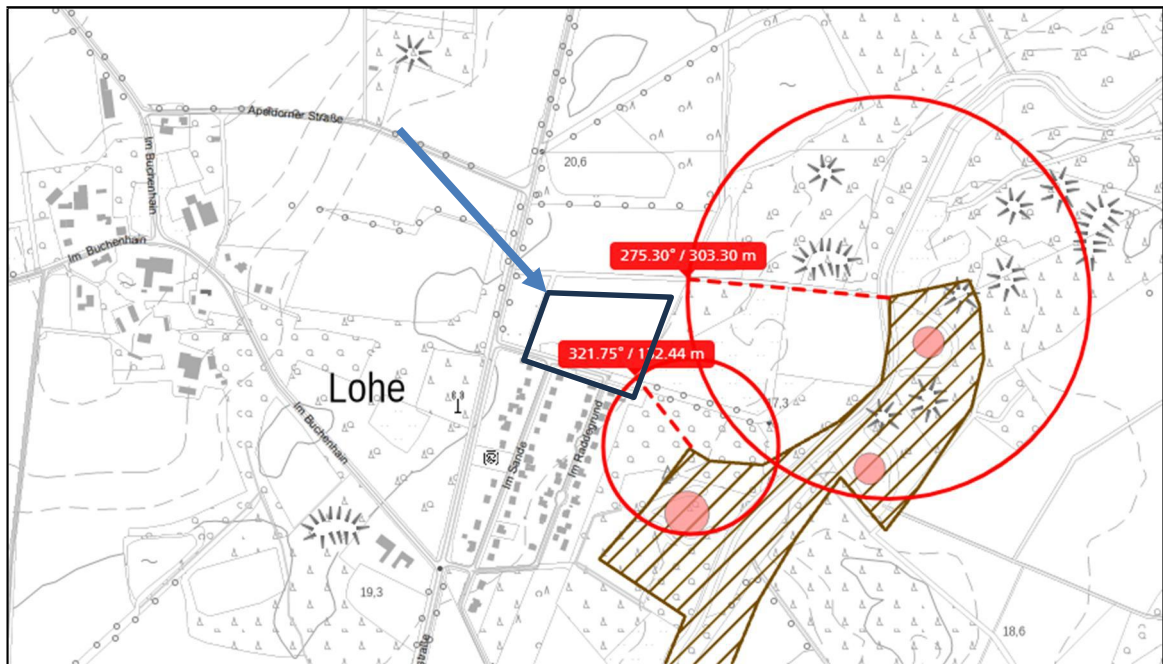
Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge liegt der Geltungs-/Planbereich außerhalb von Vogelschutzgebieten oder FFH-Gebieten. Auch direkt angrenzend sind keine Schutzgebiete vorhanden.

In der näheren und weiteren Umgebung befinden sich:



	Plangebiet
	Brutvögel - wertvolle Bereiche 2010 (ergänzt 2013), Kenn-Nr. Teilgebiet 3210.3/2, Bewertungseinstufung: Status offen
	Landschaftsschutzgebiet Natura 2000-Untere Haseniederung Kennzeichen LSG EL 00033
	Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) in Niedersachsen EU-Kennzahlen: 3210-302, Landesinterne Nummer 045 Name des Natura 2000-Schutzgebietes: Untere Haseniederung
	Naturdenkmal Radde-Altarm Lohe Kennzeichen: ND EL 00094

Das Plangebiet liegt etwa 130 m zur südöstlichen gelegenen Grenze des FFH-Gebietes entfernt und rund 300 m zur westlichen Grenze des FFH-Gebietes (siehe nachfolgende Skizze):



Das südlich angrenzende bestehenden Wohngebiet liegt mit ca. 100 m bzw. rund 30 m wesentlich näher am FFH-Gebiet. Gleiches gilt in etwa auch für die Abstände zum Landschaftsschutzgebiet. Bisher sind keine Nachteile oder Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für die Schutzgebiete zu beschreiben oder bekannt, die von dem bestehenden Baugebiet ausgehen bzw. kausal damit im Zusammenhang stehen. Aufgrund des größeren Abstandes kann auch für das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen kommen wird. Weiterhin finden sich zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten Waldbereiche und ungenutzte Frei-/Ruderalflächen, die die Schutzgebiete zu den Wohngebieten hin abschirmen.

5.2.1.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Lohe in Verlängerung eines bestehenden Wohnquartiers. Die B402 befindet sich rund 1.150 m südlich, die L54 rund 2.100 m östlich des Plangebietes. Relevante Immissionen sind von diesen Straßen nicht zu erwarten.

Die „Alte Sögeler Landstraße“ ist die westlich des Plangebietes befindliche Gemeindestraße, die den Anschluss des bestehenden und geplanten Wohngebietes an das regionale und überregionale Straßennetz sicherstellt. In diesem Bereich gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h. Allerdings dient diese abgelegene und nicht zweispurig ausgebaute Straße in erster Linie landwirtschaftlichem Verkehr sowie Individualverkehr, auch als Verbindung zur nördlich gelegenen Siedlung Loherfeld. Aufgrund des vorherrschenden Individualverkehrs, des sehr geringen Verkehrsaufkommens und da keine Beschwerden aus dem Wohngebiet in Bezug auf Verkehrslärm bekannt sind, sind keine unzulässigen Immissionen und keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Weitere relevante lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

5.2.1.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

5.2.1.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt.

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch angrenzend nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1

Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

NLD-Identifikationsnummer: 454/3216.00014-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3217. 00003-F Objektbezeichnung: Grabhügel

NLD-Identifikationsnummer: 454/3217.00004-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3217.00005-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3217.00007-F Objektbezeichnung: Einzelfund: 1 Pfeilspitze

NLD-Identifikationsnummer: 454/3217 .00008-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3222.00001-F Objektbezeichnung: Grabhügelfeld

NLD-Identifikationsnummer: 454/3222. 00002-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/3222. 00005-F Objektbezeichnung: Urne

NLD-Identifikationsnummer: 454/3222. 00007-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d. h. das o. g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf.

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen.

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).

5.2.1.12 Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung von Umweltproblemen mit den Auswirkungen von Vorhaben nächstgelegener Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt und nicht offensichtlich.

5.2.1.13 Klima/Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritimen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 788 mm, die Verdunstung liegt bei im Mittel bei 593 mm/Jahr. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Wasserüberschuss von 194 mm/Jahr auf. Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 10,1 °C (mittel). (Quelle: nibis Kartenserver; 1991-2020)

Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird durch die Emissionen der Landwirtschaft und geringfügig durch Kraftfahrzeugverkehr belastet. Einflüsse aus Industrie- oder Gewerbegebieten sind nicht zu beschreiben. Es besteht bereits eine Vorbelastung des Plangebietes.

Dem LÜN-Jahresberichtes 2024 vom 22.04.2025 (Kurzfassung) zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind nur sehr vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch kritische Werte bzw. 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.

5.2.2 Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung des Status Quo, also ohne die Realisierung des Planvorhabens, lässt sich weder eine wesentliche Beeinträchtigung noch eine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren.

Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine nennenswerten höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den schon bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf die vorgesehene nachhaltige Entwicklung nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde dadurch in Frage gestellt werden müssen.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Planstraße. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen werden im Zuge der Planumsetzung und Erschließung des Wohngebietes erforderlich.

5.2.3.2 Fläche

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 2,696 ha. Davon sind laut städtebaulichem Konzept ca. 0,3107 ha für die Planstraßen (rund 12%), 714 m² für das RRB, 1.254 m² für den Graben und 1.143 m² für die Grünfläche des Räumstreifens am Graben vorgesehen, so dass rund 2,05 ha für das Allgemeine Wohngebiet verbleiben.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 (mit 25%iger Überschreitung 0,5) und einer angesetzten versiegelbaren Straßenfläche von 70% ist eine Gesamtversiegelung von etwa 1,2414 ha möglich.

5.2.3.3 Boden

Beschreibung: Im Zuge der Planungen werden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland, Nadelwald) umgewidmet und entsprechend der vorgesehenen Nutzung in Wohngebiet umgewandelt.

Baubedingte Auswirkungen: Potenzieller Abtrag sowie Auftrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder und Schaffung der baulichen Anlagen und Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung von Regenwasser. Die bisherigen Funktionen gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in Wohnbauflächen vermindert. Durch die Anlage von offenen Flächenversickerungen und belassen der Freiflächen als Grünflächen kann ein Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

Ergebnis: Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Seine Funktion als potenzielle landwirtschaftliche Produktionsfläche geht vollständig verloren. Die anderen Funktionen werden durch die Umwandlung ebenfalls abgewertet.

5.2.3.4 Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich befinden sich westlich und nördlich angrenzend Entwässerungsgräben. Es ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das anfallende Wasser soll grundsätzlich auf den Grundstücken versickert werden. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Auswirkungen: Auf der Fläche wird durch die auf den Grundstücksflächen maximal zulässige 50%ige Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche sowie das Sammeln des Straßenwassers über ein Rückhaltebecken können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2.3.5 Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch diese Bauleitplanung wird die Umwandlung in Bauflächen mit Verkehrsflächen ermöglicht. Dabei handelt es sich um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Im nahen

Umfeld finden sich kleinere Waldflächen, Straßen und Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von geringer Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann.

Die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes kann unter Zugrundelegung der städtebaulichen Daten wie folgt dargestellt werden:

Bestand:	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
A - Ackerfläche	19.542	1	19.542	
WZK Kiefernwald	5.900	1	5.900	Ersatzaufforstung nach NWaldLG
FG Entwässerungsgraben	1.254	2	2.508	
An das Plangebiet angrenzend:				
Straßenfläche mit Seitenraum	bleibt erhalten			
WZK Nadelwaldflächen	bleibt erhalten			Landschaftsbild
A Ackerflächen	bleibt erhalten			
WJL Jungaufforstung	bleibt erhalten			Landschaftsbild
SUMME	26.696		27.950	

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgender Planungssachverhalt:

Planung/Kompensation:	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
X - gesamt versiegelbare Flächen WA und Planstraße	12.414	0	0
TF - unversiegelte Flächen WA und Planstraße	11.171	1	11.171
Grünfläche, öffentlich, Räumstreifen	1.143	3	3.429
Fläche für die Wasserwirtschaft, Graben	1.254	2	2.508
Fläche für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken RRB	714	1	714
SUMME	26.696		17.822

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	27.950
Flächenwert Kompensation	17.822
Differenz	-10.128

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 10.128 WE verbleibt.

5.2.3.6 Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Beschreibung: Die Flächen des Plangebietes haben für lokale sowie geschützte Tierarten nur bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen. Die vorhandenen westlich und östlich angrenzenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Baubedingte Auswirkungen: Es kommt insgesamt betrachtet und unter Zugrundelegung des vorgesehenen Baukonzeptes zu einem Verlust von land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche durch die Herstellung der Baufelder (Wohnbebauung, Planstraßen) und dem dafür und für die Versickerung erforderlichen Ab- bzw. Auftrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung jedoch ausreichend vorhanden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potenzielle Jagdfläche dar. Die Plangebietsfläche kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt jedoch als nur bedingt interessant beschrieben werden.

Artenschutz: Zum Artenschutz führt der Biologe im Rahmen der saP (vgl. Anlage 5) zusammenfassend aus:

„Ausnahmeprüfung

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für keine der prüfungsrelevanten Tier- oder Pflanzenarten erforderlich.

Gutachterliches Fazit

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 und der Ausgleichsmaßnahmen A1- A2 nicht ein.

Durch die Planungen sind Beeinträchtigungen und Lebensraumverluste einiger gehölbewohnender Arten sowie von Arten der Äcker, Brachen und Gräben nicht auszuschließen. Auftretende Funktionsminderungen sollten mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen werden. Neben der Ersatzaufforstung wird empfohlen an geeigneter Stelle (z.B. entlang von Gräben) Brache- oder Blühstreifen anzulegen, um den Lebensraumverlust auszugleichen.“

Insofern sind der Bebauungsplan Nr. 7 als auch die Änderung 54A des Flächennutzungsplans im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig.

5.2.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche sowie einen kleineren Nadelwald. Angrenzend finden sich Ackerflächen, Wohngebiete mit Wohnhäusern und neuzeitlichen Garten- und Rasenflächen, Straßen sowie linienhafte Einzelbäume und kleinere Waldflächen.

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baulfläche) zu erwarten. Weiterhin ist mit Baulärm temporär zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die mögliche Bebauung wird sich das lokale Erscheinungsbild deutlich von land-/forstwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerung, Kiefernwald) zum Wohnbaugebiet verändern. Bäume oder sonstige Grünstrukturen in der Umgebung werden von dem Planvorhaben nicht tangiert. Mit Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet können die Auswirkungen abgemildert werden. Trotzdem geht eine geringe Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

Ergebnis: Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung und Nutzung wird eine optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Allerdings ist aufgrund der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

5.2.3.8 Schutzgebiete

Beschreibung: Das Plangebiet liegt etwa 130 m zur südöstlichen gelegenen Grenze des FFH-Gebietes entfernt und rund 300 m zur westlichen Grenze des FFH-Gebietes.

Ergebnis der FFH-Vorprüfung: In der durchgeführten FFH-Vorprüfung (vgl. Anlage 4) wird im Fazit ausgeführt: *„Die vorliegende FFH- Vorprüfung zum Vorhaben „Flächennutzungsplanänderung 54A der Stadt Haselünne im OT Lohe“ hat die Aufgabe zu ermitteln und darzustellen, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf die Funktionen eines NATURA 2000- Gebietes FFH-Vorprüfung in Bezug auf die Erhaltungsziele der FFH-RL oder der VSch-RL oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bestehen. Es wurden alle NATURA 2000- Gebiete, die sich im potenziellen Wirkraum befinden, berücksichtigt. Weiterhin wurde das Vorkommen von LRT untersucht. Das zu untersuchende Spektrum an maßgeblichen Bestandteilen, also die Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I und II der FFH-RL und des Art. 4 Abs. 1 (Anhang I) und des Art. 4 Abs. 2 der VSch-RL ergab sich aus den vorliegenden Standarddatenbögen und den Schutz- und Erhaltungszielen. Die Möglichkeit der erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der aufgeführten Schutzkategorien und zu schützenden Arten, hier die FFH- relevanten Arten und LRT, kann ausgeschlossen werden. Die Zielsetzungen des aufgeführten FFH- Gebietes „Untere Haseniederung“ werden nicht negativ beeinträchtigt. Es besteht demnach keine Veranlassung für weitere Prüfschritte gemäß Verfahrensablauf nach § 34 BNatSchG, d. h. es ist keine FFH-Verträglichkeitsprüfung bzw. Ausnahmeprüfung erforderlich.“*

5.2.3.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur sind unzulässige Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Die Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm sind bekannt. Maßnahmen des vorsorgenden Lärmschutzes sind nicht erforderlich. Gleiches gilt auch für die möglichen Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft (Flächenbewirtschaftung, Tierhaltung).

Von der Straßenbeleuchtung geht häufig eine stark attrahierende Wirkung auf nachtaktive Insektenarten aus, wobei in einer offenen Landschaft Tiere auch aus weiteren Entfernungen angelockt werden. Das Insektenauge nimmt überwiegend den UV-Anteil des Lichtes wahr, die nachtaktiven Arten werden von einer derartigen Lichtquelle stark angezogen und vermögen meist nicht, sich dem Bannkreis einer solchen Lampe zu entziehen. Sie umflattern die Lichtquelle bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Weiterhin kann sich bei Vögeln und Säugern der diurnale Rhythmus (Tagesrhythmik bzw. Aktivität nur während der Lichtphase eines täglichen Licht-Dunkel-Wechsels) verschieben. Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen und Wegen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001. Verwendung von LEDs⁵² oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind nicht zu erwarten ebenso wie von dem neuen Baugebiet keine Belästigungen verursacht werden.

5.2.3.10 Art und Menge erzeugter Abfälle

Es fallen aller Voraussicht nach Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

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. 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.

5.2.3.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Geplant ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in Nachbarschaft zu schon bestehenden Straßen und Wohnhäusern. Aufgrund der Ausweisung und Darstellung des Plangebietes sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Unzulässige Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen.

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).

5.2.3.12 Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Die Kumulierung von Umweltproblemen tritt nicht auf und ist nicht zu befürchten.

5.2.3.13 Klima/Luft

Klimaschutz und Klimaanpassung sind abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das ab Juli 2026 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden“ (Gebäudemodernisierungsgesetz - GModG) (Gebäudemodernisierungsgesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)) 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-, Raumlufte- 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 Holzhackschnitzelanlagen) 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.

Im Zuge der Bauphase kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, baubedingte Emissionen von Schadstoffen und damit Klimafolgen, wenngleich diese sich weder lokal noch regional nachweisen lassen. Nach Herstellung des Baugebietes kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung, damit einhergehend zu Vergrößerung der Temperaturamplitude und der Änderung von Luftströmungen. Die Wechselwirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen. Die Luftqualität an sich wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt und ein Risiko für den Menschen und die Gesundheit ist nicht zu beschreiben.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Darstellung und Zuordnung von den verschiedenen Bauflächen sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch eher nicht zu erwarten. Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht.

5.2.3.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Versorgungsanlagen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete, moderne und nachhaltige Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

5.2.3.15 Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr.7a & i BauGB)

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Ausmaß gegenseitig, wobei das Wirkungsgefüge stark von der jeweiligen Qualität und der Struktur des direkten Umfelds abhängt. Die einzelnen Auswirkungen auf Schutzgüter betreffen grundsätzlich ein stark vernetztes und komplex aufgebautes Wirkungsgefüge. So beeinflussen beispielsweise Bodenart und Wasserhaushalt die natürlich vorkommenden Pflanzenarten. Ohne entscheidende Beeinflussung durch den Menschen entwickeln sich hier Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum genutzt werden.

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Mit der vorliegenden Planung entstehen keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Der bewirtschaftete Boden bedingt eine artenarme Vegetationsbedeckung und gleichermaßen eine artenarme Fauna. Der gedüngte Boden begünstigt grundsätzlich nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Plangebiet und im Bereich des angrenzenden Wohngebietes durch Bebauungen und Überprägungen bereits stark verändert worden. Mit der Planumsetzung wird sich das Wirkungsgefüge verändern. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust bzw. Veränderung von gewachsenem Boden, von Lebensräumen sowie Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	►
	▪ Verlust und Neugliederung des Raumes	►
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teilebensräumen und Möglichkeit zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	►
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	▪ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	▪ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	▪ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	▪ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	►
Landschaft	▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	►
Kultur- / Sachgüter	Keine	
Wechselwirkungen	▪ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landwirtschaft-Baugebiet	►

▲▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ► weniger erheblich, ▼ nicht erheblich

Die Umweltwirkungen der zukünftigen Nutzung liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten Lärmbelastungen für die Anwohner, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben unvermeidbar sind. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich einzuschätzen.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die Umwandlung der Acker- und Forstfläche in Wohnbaufläche werden keine schützenswerten oder wertgebenden Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen eher nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten, sollte auf eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewirkt werden. Dezentrale Versickerungsanlagen sowie Regenrückhaltesysteme führen zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und damit zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.

Schutzgut Mensch: Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden aufgrund der örtlichen Lage und Nutzungsstruktur nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: 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).

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollten nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es

werden Ersatzmaßnahmen gegengehalten. Es wird eine geeignete Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 empfohlen: Verwendung von LEDs oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Artenschutz: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung, Wegeneu- und -ausbau, insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen, baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen. Die Herrichtungsmaßnahmen sind fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu betreuen, um das Eintreten möglicher Verbotstatbestände zu verhindern. Vor Beginn von Bautätigkeiten erfolgt eine Kontrolle des Baufeldes sowie der durch Bautätigkeiten beeinflussten Bereiche, auf Vorkommen von Vögeln (z.B. Jagdfasan, Heidelerche), Amphibien und Reptilien. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen erforderlich, um die Arten zu schützen (z.B. Aufstellen von Schutzzäunen um Amphibien und Reptilien aus dem Baufeld abzuschirmen, Unterbrechung von Bautätigkeiten oder Verlagerungen von Bautätigkeiten).

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sind fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu betreuen, um das Eintreten möglicher Verbotstatbestände zu verhindern. Vor Beginn von Bautätigkeiten erfolgt eine Kontrolle des Baufeldes sowie der durch Bautätigkeiten beeinflussten Bereiche, auf Vorkommen von Vögeln (z.B. Heidelerche, Waldschnepfe, Mäusebussard, Habicht, Schwarzspecht), Fledermäusen (Quartierbäume), Amphibien und Reptilien. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen erforderlich, um die Arten zu schützen (z.B. Aufstellen von Schutzzäunen um Amphibien und Reptilien aus dem Baufeld abzuschirmen, Unterbrechung von Bautätigkeiten oder Verlagerungen von Bautätigkeiten und die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögel im Verhältnis 1:2 (2 Kästen pro 1 Höhlenbaum, je ein Fledermaus- und Brutvogelkasten, evtl. Ersatzhorste).

Zum Ausgleich für potenziell vorkommende Quartierstandorte im Gehölzbestand des Geltungsbereiches sind unabhängig von weiteren Nachweisen während der ÖBB insgesamt 6 Fledermaushöhlen und 6 Brutvogelkästen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.

Als weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der saP aufgeführt:

Artenschutzrechtlich bedingte Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen setzen sich aus Konflikt mindernden und funktionserhaltenden Maßnahmen zusammen. Zu den Konflikt mindernden Maßnahmen gehören die klassischen Vermeidungsmaßnahmen wie Querungshilfen oder Bauzeitenbeschränkung. Funktionserhaltende Maßnahmen umfassen z. B. die Verbesserung oder Vergrößerung der Lebensstätte oder die Anlage einer neuen Lebensstätte in direkter funktionaler Verbindung zum Auffangen potenzieller Funktionsverluste. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahmen V3: Die Fäll- und Rodungsarbeiten sind fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu betreuen, um das Eintreten möglicher Verbotstatbestände zu verhindern. Vor Beginn von Bautätigkeiten erfolgt eine Kontrolle des Baufeldes sowie der durch Bautätigkeiten beeinflussten Bereiche, auf Vorkommen von Vögeln (z.B. Heidelerche, Waldschnepfe, Mäusebussard, Habicht, Schwarzspecht), Fledermäusen (Quartierbäume), Amphibien und Reptilien. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen erforderlich, um die Arten zu schützen (z.B. Aufstellen von Schutzzäunen um Amphibien und Reptilien aus dem Baufeld abzuschirmen, Unterbrechung von Bautätigkeiten oder Verlagerungen von Bautätigkeiten und die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögel im Verhältnis 1:2 (2 Kästen pro 1 Höhlenbaum, je ein Fledermaus- und Brutvogelkasten, evtl. Ersatzhorste).
- Vermeidungsmaßnahme V4: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung, Wegeneu- und -ausbau, insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt

grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen, baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen. Die Herrichtungsmaßnahmen sind fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu betreuen, um das Eintreten möglicher Verbotstatbestände zu verhindern. Vor Beginn von Bautätigkeiten erfolgt eine Kontrolle des Baufeldes sowie der durch Bautätigkeiten beeinflussten Bereiche, auf Vorkommen von Vögeln (z.B. Jagdfasan, Heidelerche), Amphibien und Reptilien. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen erforderlich, um die Arten zu schützen (z.B. Aufstellen von Schutzzäunen um Amphibien und Reptilien aus dem Baufeld abzuschirmen, Unterbrechung von Bautätigkeiten oder Verlagerungen von Bautätigkeiten).

Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

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

- Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich für potenziell vorkommende Quartierstandorte im Gehölzbestand des Geltungsbereiches sind unabhängig von weiteren Nachweisen während der ÖBB insgesamt 6 Fledermaushöhlen und 6 Brutvogelkästen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.
- Ausgleichsmaßnahme A2: Der Waldverlust ist mindestens im Verhältnis 1:1 zu ersetzen, um den waldbewohnenden und -nutzenden Fledermausarten sowie den vorkommenden Vogelarten langfristig Lebensraumsersatz bieten zu können.

Schutzgut Boden: Der maximal zulässige Versiegelungsgrad darf nicht überschritten werden. Versiegelbare Fahr- und Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden. Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) und fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

Schutzgut Landschaftsbild: Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen: Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie eine kleine Waldfläche als zukünftige Wohnbaufläche festgesetzt. Dies stellt nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung grundsätzlich einen potenziellen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geprüft und bewertet. In diesem Zusammenhang wurden bereits grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen vorgeschlagen.

Für die Kompensation des dargelegten Eingriffes ist folgende Ersatzmaßnahme vorgesehen:

Für die Stadt Haselünne sind beim Landkreis Emsland unter der Kompensationsflächen-Nummer (KF-Nr.) Has-063 Ersatzmaßnahmen durchgeführt worden. Aus dieser Maßnahme sind für die 4,8 ha große Fläche in der Gemarkung Hülsen, Flur 7, Flurstück 20/18 noch 10.562 Werteinheiten (WE) verfügbar. Mit Anerkennung dieser Kompensationseinheiten kann das ermittelte Kompensationsdefizit von 10.121 WE ausgeglichen und die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt werden. Es verbleibt für andere Kompensationsverpflichtungen ein Restguthaben von 441 WE.

5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Haselünne hat immer wieder Alternativen für die weitere wohnbauliche Entwicklung geprüft und hinterfragt. Insbesondere waren bisher die Nichtverfügbarkeit von Flächen sowie das Vorhandensein landwirtschaftlicher Betriebe (Geruchsimmissionen) hinderlich für weitere Überlegungen. Im Zuge der letzten Überprüfungen heraus hat sich vor ein paar Jahren das nun vorgesehene Plangebiet als sinnvoll und umsetzbar herausgestellt.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung

der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Mit der Entwicklung eines Baugebietes in Randlage eines bestehenden Siedlungsschwerpunktes in Lohe kommt die Stadt Haselünne dem bedarfsgerechten Planungserfordernis nach. Es wurde keine Möglichkeit gesehen, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

5.5 Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Wohngebiet erzeugt keine erkennbaren Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

5.6 Zusätzliche Angaben

5.6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2021) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) sowie des NIBIS® - Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de>; Herausgeber: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Das anfallende Regenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken sowie im Straßenseitenraum einer Versickerung zugeführt, was laut Bodengutachten (vgl. Anlage 2) grundsätzlich möglich ist, wenn das Gelände zur Einhaltung des erforderlichen Abstandes zur Grundwasseroberfläche erforderlichenfalls angehoben wird. Die Behandlung des Regenwassers ist in einem Entwässerungskonzept dargelegt worden.

Es wurden Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung des Vorhabens sowie eine FFH-Vorprüfung vorgenommen.

In der durchgeführten FFH-Vorprüfung (vgl. Anlage 4) wird im Fazit ausgeführt, dass die Möglichkeit der erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der aufgeführten Schutzkategorien und zu schützenden Arten, hier die FFH- relevanten Arten und LRT, ausgeschlossen werden kann. Die Zielsetzungen des aufgeführten FFH- Gebietes „Untere Haseniederung“ werden nicht negativ beeinträchtigt. Es besteht demnach keine Veranlassung für weitere Prüfschritte gemäß Verfahrensablauf nach § 34 BNatSchG, d. h. es ist keine FFH-Verträglichkeitsprüfung bzw. Ausnahmeprüfung erforderlich.

Im gutachterlichen Fazit der saP (vgl. Anlage 5) wird ausgeführt, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 und der Ausgleichsmaßnahmen A1- A2 nicht eintreten.

5.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Umweltbericht umfasst auch die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

5.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr. Geruchsimmissionen sind ausweislich der durchgeführten Diskussion der Sachverhalte nicht erheblich.

Prognose: Aufgrund der geplanten Nutzungen als Wohngebiet und der Lage des zukünftigen Baugebietes sind keine erheblichen Risiken zu beschreiben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für die Erschließungsanlage sowie die später mögliche Wohnbebauung.

Prognose: Die Beeinträchtigungen durch Biotopverlust sind nicht gravierend erheblich und kompensierbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Artenschutzrechtlichen Konflikte sind nicht zu erwarten. Eingriffsminimierende und vorbeugende Maßnahmen sind vorgeschlagen.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenumbruch.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen sowie Veränderung der zukünftigen Bauflächen mit Bodenauf- und -abtrag ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Eine Kompensation ist erforderlich.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser auf.

Prognose: Durch die angestrebte Versickerung des Oberflächenwassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen: Es sind Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die punktuelle Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen: Das Acker- und Waldland wird durch eine zukünftig mögliche Bebauung (Wohngebiet) ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist aufgrund der jahrzehntelangen ackerbaulichen Nutzung anthropogen überformt und schließt sich an eine vorhandene lokal bedeutsame Straße an. Der Nadelwald wird ersetzt. Die umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten und werden von den Planungen nicht tangiert. Sie erleichtern die Einbindung in das Landschaftsbild. Eine wesentliche Verschlechterung ist daher eher nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen

Auswirkungen/ Prognose: Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der

Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

Kompensation/Ersatzmaßnahme

Für die Kompensation des dargelegten Eingriffes ist folgende Ersatzmaßnahme vorgesehen: Für die Stadt Haselünne sind beim Landkreis Emsland unter der Kompensationsflächen-Nummer (KF-Nr.) Has-063 Ersatzmaßnahmen durchgeführt worden. Aus dieser Maßnahme sind für die 4,8 ha große Fläche in der Gemarkung Hülsen, Flur 7, Flurstück 20/18 noch 10.562 Werteinheiten (WE) verfügbar. Mit Anerkennung dieser Kompensationseinheiten kann das ermittelte Kompensationsdefizit von 10.121 WE ausgeglichen und die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt werden. Es verbleibt für andere Kompensationsverpflichtungen ein Restguthaben von 441 WE. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ausreichend berücksichtigt.

5.6.4 Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

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)

Gebäudemodernisierungsgesetz - GModG“ (Gebäudemodernisierungsgesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226))

Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

NIBIS® Kartenserver (2025): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>); Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie Stand März 2021, Olaf von Drachenfels, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

Versickerungsuntersuchung Projekt: 5460-2022 Plangebiet „Alte Sögeler Landstraße“, 49740 Haselünne, Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Spelle, 02.06.2022

Kurzbericht zum Entwässerungskonzept für das geplante Baugebiet östlich der Sögeler Landstraße, Gladen Ingenieure, Spelle, 12.03.2026

FFH-Vorpüfung FNPÄ 54A Stadt Haselünne – Wohnbauflächen im OT Lohe; regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, 14.09.2026

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Potenzialanalyse FNPÄ 54A Stadt Haselünne Wohnbauflächen OT Lohe, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, 16.09.2026

Erfassungsplan Biotoptypen, Erläuterung Biotoptypen; regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, 14.09.2026

6. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne	22.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	15.08.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Anhörung	02.09.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	16.08.2024
Auslegungsbeschluss durch den Rat der Stadt Haselünne	01.10.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Stadtrat	

7. Schlussbemerkung/Abwägung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich der alten Sögeler Landstraße“ trägt die Stadt Haselünne als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem Geltungsbereich eine geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen erfolgen kann. 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 Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie die Prüfung möglicher alternativer Wohnbauflächen hat ergeben, dass die Inanspruchnahme der in Aussicht genommenen land-/forstwirtschaftlichen Flächen für die Entwicklung der vorgesehenen Wohnbauflächen unausweichlich ist. Sie dienen der langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der Ortschaft Lohe. Die Notwendigkeit der Umwandlung land-/forstwirtschaftlicher Flächen ist begründet.

Durch die im Entwässerungskonzept vorgesehene Sammlung des Oberflächenwassers und Rückhaltung in einem Auffangbecken vor Einleitung in einen Graben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Die durchgeführten Betrachtungen und der Diskussion zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen lassen keine Risiken erkennen. Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Feststellungen sind unter Berücksichtigung und Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 und der Ausgleichsmaßnahmen A1- A2 keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Somit ist das Vorhaben unbedenklich und damit vollzugsfähig.

Die vorliegende FFH- Vorprüfung zum Vorhaben der Stadt Haselünne im OT Lohe festgestellt, dass die Zielsetzungen des aufgeführten FFH- Gebietes „Untere Haseniederung“ nicht negativ beeinträchtigt werden.

Das ermittelte Kompensationsdefizit kann mit der dargestellten Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt.

Insgesamt gesehen ist der Bebauungsplan aus Sicht der Stadt Haselünne vollzugsfähig.

8. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den _____



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

Im Auftrag:

(Honnigfort)

**Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich der alten Sögeler Landstraße“ hat gemäß §
9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom _____ zugrunde gelegen.**

Haselünne, den _____._____._____

Werner Schräer
(Bürgermeister)