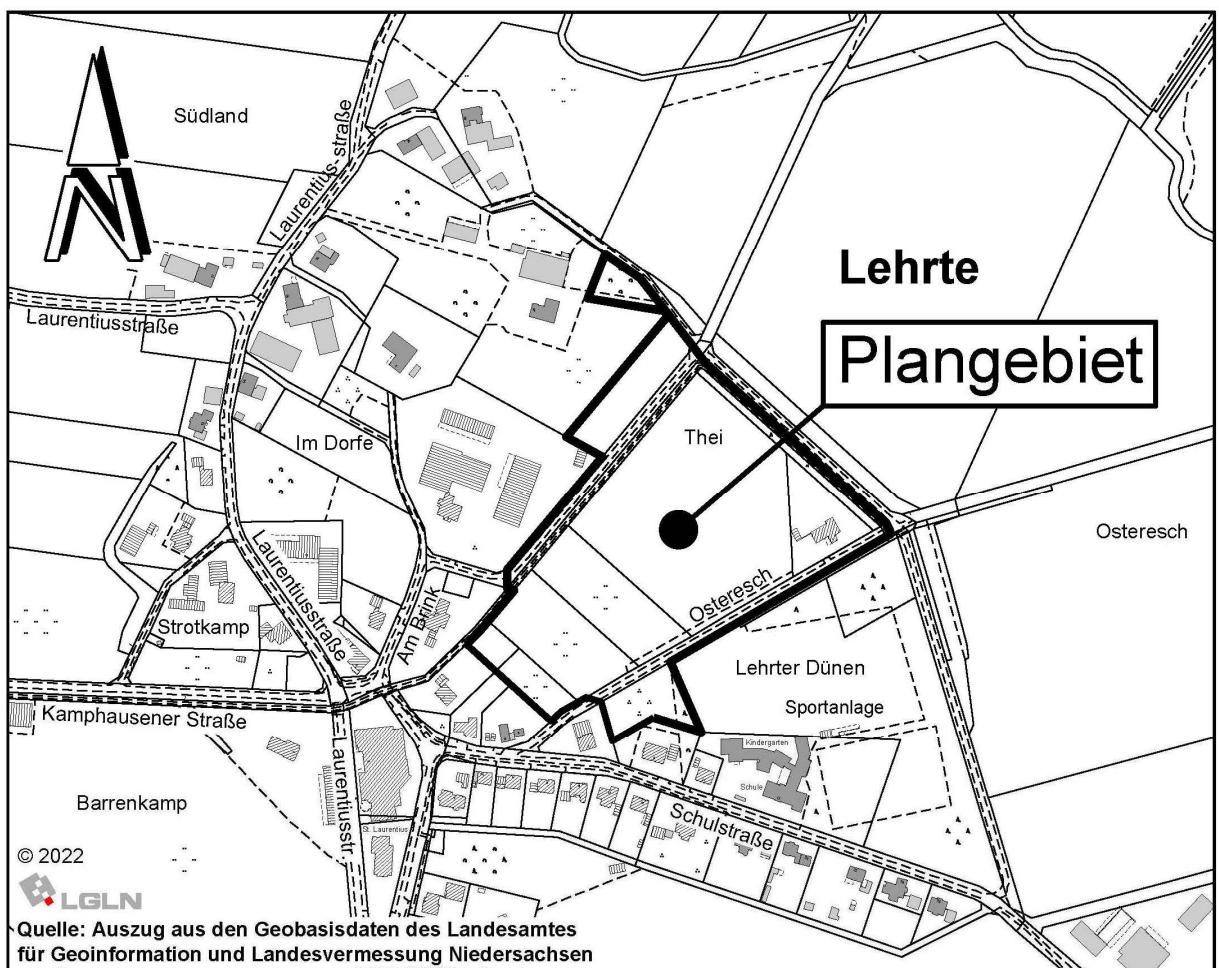




**Begründung mit Umweltbericht
zur Änderung Nr. 57 A
des Flächennutzungsplanes
(Wohnbaufläche und gemischte Bauflächen in Lehrte)**

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2 RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG (LROP UND RROP).....	5
2.2 DERZEITIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	6
3 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	6
3.1 STANDORTDISKUSSION UND FLÄCHENBEDARF	6
3.2 GEPLANTE DARSTELLUNGEN	7
3.3 ERSCHLIEßUNG VER- UND ENTSORGUNG	8
3.3.1 Verkehrserschließung	8
3.3.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung	8
3.3.3 Abfallbeseitigung.....	9
3.3.4 Energieversorgung	10
4 UMWELTBERICHT	10
4.1 EINLEITUNG	10
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes.....	11
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	11
4.2 BESTANDSAUFNAHME	17
4.2.1 Beschreibung der Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	17
4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit.....	17
4.2.1.2 Immissionssituation	17
4.2.1.3 Erholungsfunktion.....	21
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	21
4.2.2.1 Naturraum	21
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	21
4.2.2.3 Boden /Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel	22
4.2.2.4 Klima Luft.....	24
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	25
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	29
4.3 NULLVARIANTE	29
4.4 PROGNOSE	30
4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	30
4.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet.....	30
4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	31
4.4.1.3 Erholungsfunktion.....	32
4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	33
4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	33
4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild.....	33
4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser	34
4.4.2.3 Klima / Luft	35
4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	36
4.4.2.5 Wirkungsgefüge.....	39
4.4.2.6 Risiken für die Umwelt	39

4.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	39
4.4.4	Wechselwirkungen	40
4.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	40
4.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	41
4.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	41
4.4.6.2	Besonderer Artenschutz.....	41
4.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes	41
4.5	MAßNAHMEN	43
4.5.1	Immissionsschutzregelungen	43
4.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft.....	43
4.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	44
4.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen.....	48
4.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	48
4.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	48
4.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	49
4.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	49
4.8.1	Methodik	49
4.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	49
4.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	50
4.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis.....	51
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	52
6	VERFAHREN.....	53
7	ANLAGEN.....	54

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 A der Stadt Haselünne liegt in einer Entfernung von ca. 5 km westlich des Hauptortes Haselünne im nördlichen Randbereich der bebauten Ortslage des Ortsteils Lehrte. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,9 ha umfasst Flächen beidseitig der Straßen „Am Brink“ und „Osteresch“. Den nordöstlichen Rand bildet abschnittsweise ein Graben. Im Übrigen wird das Gebiet im Nordosten durch Landwirtschaftswege begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

Lehrte ist trotz seiner Zugehörigkeit zur Stadt, aufgrund der Entfernung zum Hauptort Haselünne, eine eigene soziale Einheit mit eigenen Vereinen und Gruppen. Aufgrund ihrer sozialen Bindungen soll es den jüngeren Einwohnern von Lehrte ermöglicht werden, sich vor Ort anzusiedeln.

Der Ortsteil ist durch innerhalb der Ortslage gelegene landwirtschaftliche Betriebe noch dörflich geprägt. Aus diesem Grund wurde die jüngere wohnbauliche Entwicklung südlich der ursprünglichen Ortslage beidseitig der Straße „Am Hasenöver“ vollzogen. Die hier im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren entwickelten Grundstücke sind vollständig vergeben und größtenteils bebaut.

Vor dem Hintergrund einer weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Lehrte nicht mehr gesichert.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt deshalb ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs des Ortsteils entwickeln. Die Flächen wurden zum bisherigen Entwurf um ca. 0,5 ha reduziert, da nur Flächen entwickelt werden sollen, die der Stadt zur Verfügung stehen. Die Flächen sind derzeit größtenteils als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die geplante wohnbauliche Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Südwesten geht die Änderung des Flächennutzungsplanes zudem teilweise über den Bebauungsplan hinaus und bezieht einzelne weitere, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Flächen mit ein (s.a. Kap. 2.2).

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse durch die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017), wie auch in der Änderungsverordnung vom 17.09.2022 (LROP-VO 2022), sind für das Plangebiet keine vorrangigen Ziele der Raumordnung dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des Landkreises Emsland ist das Plangebiet ebenfalls ohne besondere Darstellung. Das Gebiet befindet sich jedoch, wie der gesamte nördliche Teil der Ortschaft Lehrte, innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Daher kommt dem vorbeugenden Trinkwasserschutz im Plangebiet eine hohe Bedeutung zu. Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes ist durch die vorliegende Planung jedoch nicht zu befürchten.

2.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne fast vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ragt lediglich im äußersten südlichen Bereich geringfügig in eine als Mischgebiet dargestellte Fläche hinein.

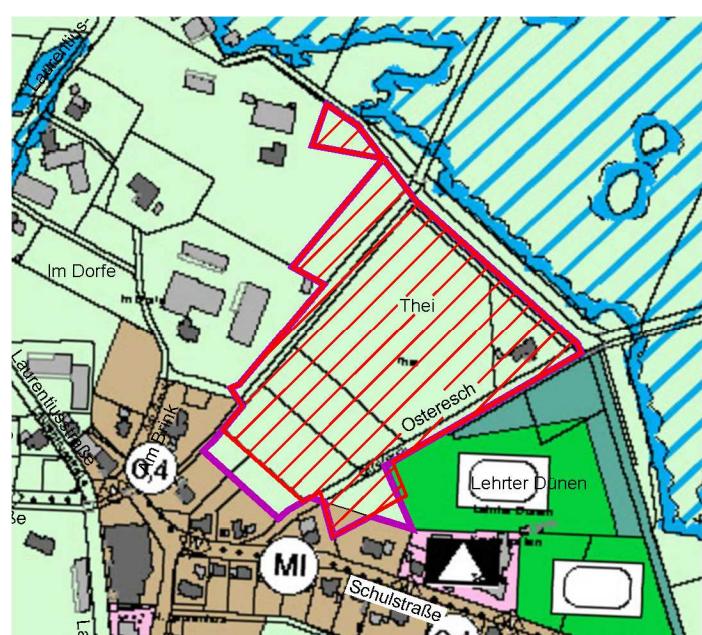


Plangebiet B.-Plan Nr. 9



Plangebiet FP-Änd. 57A

Durch die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, würden im südlichen Anschluss kleinere Teilflächen, welche den Grundstücken in der bestehenden Ortslage zuzuordnen sind, mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft verbleiben. Diese werden daher in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen und als gemischte Baufläche dargestellt.



Für Flächen nordöstlich des Plangebietes ist die Kennzeichnung als „Überschwemmungsgebiet der Hase“, ein Gewässer II. Ordnung, nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet selbst ist jedoch nicht vom Überschwemmungsgebiet der Hase betroffen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist bis auf ein Wohngebäude im östlichen Bereich unbebaut.

Die Flächen im nordwestlichen Bereich werden überwiegend landwirtschaftlich als Grün- oder Weideland genutzt. Im nördlichen Bereich dieser Teilfläche verläuft eine private Zuwegung zur westlich gelegenen Bebauung, an die sich nördlich eine mit Gehölzen bestandene Fläche anschließt. Im Nordosten wird der nordwestliche Teilbereich von einem Landwirtschaftsweg und im Südosten von der Straße „Am Brink“ begrenzt. Parallel zur Straße „Am Brink“ verläuft an der Südostseite ein Graben (Gewässer III. Ordnung). Der Graben bildet im weiteren Verlauf die nordöstliche Grenze des Plangebietes.

Die Flächen im zentralen Bereich des Plangebietes werden zum großen Teil ackerbaulich genutzt. Das wohnbaulich genutzte Grundstück im östlichen Bereich ist vollständig von Gehölzen eingefasst. Auch entlang des Grabens befindet sich am Nordostrand ein Gehölzstreifen. Angrenzend an das Wohngrundstück wird ein Teilbereich als Weidefläche genutzt.

Im Südosten quert die Straße „Osteresch“, welche abschnittsweise von Gehölzen begleitet wird, das Plangebiet und begrenzt dieses auch überwiegend im Südosten. Die Fläche südlich vom „Osteresch“ stellt sich als mit Obstbäumen bestandene Pferdeweide dar. Daran schließen sich nach Osten die örtlichen Sportanlagen von Lehrte an.

Im Westen, Südwesten und Süden grenzt die aus landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden und einzelnen gewerblichen Nutzungen bestehende ursprüngliche Ortslage von Lehrte an.

Nach Nordosten schließen sich ackerbaulich genutzte Flächen an. In ca. 600 m Entfernung verläuft nordöstlich des Plangebietes die „Hase“.

3 Grundzüge der Planung

3.1 Standortdiskussion und Flächenbedarf

Wie beschrieben, hat sich die jüngere, wohnbauliche Siedlungsentwicklung in Lehrte abgesetzt von der ursprünglichen Ortslage beidseitig der Straße „Am Hasenöver“ vollzogen. Die hier mit dem jüngsten Bebauungsplan Nr. 6 „Westlich der Helter Straße“ (Rechtskraft 13.05.2016) entstandenen 35 Grundstücke sind vollständig vergeben und im Wesentlichen bebaut. Damit wurden in den vergangenen Jahren im Ortsteil pro Jahr ca. 4 Baugrundstücke veräußert.

Möglichkeiten für eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind in Lehrte nicht gegeben. Der Stadt verbleibt daher nur die

Entwicklung in den Außenbereich, um die weitere wohnbauliche Entwicklung für den Ortsteil sicherzustellen.

Der Stadt stehen nun im nordöstlichen Randbereich der ursprünglichen Ortslage, angrenzend zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, Flächen in einer Größe von ca. 4 ha beidseitig der Straßen „Osteresch“ und „Am Brink“ für eine weitere Siedlungsentwicklung zur Verfügung, da nach Überlegungen des Betriebes die Tierhaltung reduziert werden sollte.

Die Stadt hat im Vorfeld der Planung ein Geruchsgutachten auf Grundlage von Anhang 7 der TA Luft 2021 erstellen lassen, um zu prüfen, ob eine Erweiterung der Ortslage für zusätzliche Wohnhäuser dadurch städtebaulich sinnvoll möglich ist. Es wurden die im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und verschiedene Varianten zur geplanten Tierhaltung des oben genannten landwirtschaftlichen Betriebes untersucht (s. Kap. 4.2.1.2 und Anlage 1). Zudem wurden einwirkende Lärmimmissionen durch im Ort vorhandene Gastronomiebetriebe und die örtlichen Sportanlagen ermittelt (Anlagen 2 und 2a). Danach ist eine Erweiterung der Ortslage durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im vorliegenden Plangebiet möglich. Dabei wird im östlichen Bereich auch ein bisher abgesetzt im Außenbereich gelegenes Wohnhaus mit einbezogen.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten, Westen und Süden an die ursprüngliche Ortslage von Lehrte an und rundet die Ortslage städtebaulich sinnvoll nach Nordosten ab. Auf den geplanten Wohnbauflächen können ca. 33 Grundstücke entwickelt werden. Von diesen sind 6 Grundstücke für Alteigentümer reserviert, die selbst eine Wohnbebauung umsetzen möchten. Für weitere 4 Grundstücke bestehen Anfragen, sodass 10 Grundstücke bereits vergeben sind. Mit den verbleibenden 23 Grundstücken kann der Bedarf im Ortsteil für die nächsten ca. 6-7 Jahre gedeckt werden. Die Planung ist daher als sinnvolle und angemessene Siedlungsentwicklung anzusehen.

Ergänzend werden im südlichen Bereich Teilflächen einbezogen, welche den Grundstücken in der bestehenden Ortslage zuzuordnen sind. Damit für den Ort Lehrte eine lückenlose Darstellung der Bauflächen erfolgt, werden diese in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen und als gemischte Baufläche dargestellt.

3.2 Geplante Darstellungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes dienen und wird daher als Wohnbaufläche dargestellt.

Teilflächen am südlichen Rand, welche den Grundstücken in der bestehenden Ortslage zuzuordnen sind, werden als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Flächen sind nicht Bestandteil der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

3.3 Erschließung Ver- und Entsorgung

3.3.1 Verkehrserschließung

Die Flächen und das vorhandene Wohngebäude im Plangebiet sind über die vorhandenen Straßen („Am Brink“, „Osteresch“) erschlossen. Die Straßen haben nach Süden über weitere Straßenzüge jeweils Anschluss an die Kreisstraße 223. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Für die zwischen den Straßen „Am Brink“ und „Osteresch“ gelegene Fläche soll eine Erschließungsstraße in das Gebiet geführt werden, welche an beide Straßen anbindet und als Ringstraße das Wohngebiet von innen her erschließt. Für die Erschließung über die Straße „Am Brink“ sind hierfür die Schaffung einer Überfahrt und die teilweise Verrohrung des Grabens erforderlich. Im Übrigen soll der Graben als offener Wasserzug erhalten bleiben.

Die Teilflächen im südlichen und nordwestlichen Bereich können größtenteils direkt über die vorhandenen Straßenzüge erschlossen werden bzw. wird für den nordwestlichen Teilbereich eine bestehende private Zuwegung berücksichtigt, welche auch die westlich gelegene Bebauung erschließt.

3.3.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser im Plangebiet kann durch die zentrale Wasserversorgung des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ mit Sitz in Geeste gewährleistet werden.

Brandschutz

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und der Abteilung "Vorbeugender Brandschutz" beim Landkreis Emsland erstellt.

Nach Auskunft des Landkreises ist die Löschwasserversorgung so herzustellen, dass mindestens 800 l/min. zur Verfügung stehen. Im Umkreis von 150 m, gemessen Mitte Wohngebäude, sind mindestens 50% der Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die weiteren 50% der Löschwasserversorgung sind im Umkreis von 300 m sicherzustellen.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet soll an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Haselünne angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit gewährleistet. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

Oberflächenwasser

Derzeit versickert das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück bzw. wird es in den vorhandenen Graben abgeleitet.

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der zu erwartenden Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Für wesentliche Teile des Plangebietes wurde bereits eine Bodenuntersuchung durchgeführt (Anlage 3). Auf den angrenzenden Flächen im Plangebiet ist von ähnlichen Bodenverhältnissen auszugehen. Danach liegen im Plangebiet Böden vor, die grundsätzlich für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers geeignet sind.

Grundwasser wurde in Tiefen von 1,25 - 1,87 m unter der Geländeoberkante erbohrt. Es wird erwartet, dass der mittlere Grundwasserhöchststand etwa 0,4 m über den gemessenen Werten liegt. Die gemäß Arbeitsblatt A 138 der ATV erforderliche Sickerstrecke von mindestens 1 m zum mittleren Grundwasserhöchststand wird bei einer Ausführung von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenauslastung im derzeitigen Bestand daher nicht an allen Stellen eingehalten und wäre in Teilen nur mit einer entsprechenden Geländeaufhöhung zu erfüllen.

Daher soll im Plangebiet eine zentrale Rückhalteanlage zum Tragen kommen, über die das anfallende Oberflächenwasser auf das natürliche Maß gedrosselt der Vorflut zugeleitet werden kann. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzwertes Wasser vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der Geländehöhen soll das Regenrückhaltebecken am südwestlichen Rand des Plangebietes angrenzend zu dem dort verlaufenden Graben geschaffen werden. Es wird vermutet, dass hier bereits früher eine Teichanlage bestand. Für den südwestlichen Bereich wurden daher weitere orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt (Anlage 3a). Das Regenrückhaltebecken kann einen Überlauf an den Graben erhalten und wird mit einem Stauvolumen von 480 m³ ausreichend dimensioniert, das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen (Lageplan, s. Anlage 3b).

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

3.3.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallenden Abfällen kann entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland erfolgen. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.3.4 Energieversorgung

Die kommunalen Wärmenetze sollen auf Basis zu erarbeitender Wärmepläne zunehmend auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Für die Stadt bzw. ihre Ortsteile liegen solche Pläne jedoch noch nicht vor (s.a. Kap. 4.4.7).

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie (Strom, Wärme) kann durch die Westnetz GmbH sichergestellt werden.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen eröffnet § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB für die Umweltprüfung die Möglichkeit der Abschichtung, bei der die Umweltprüfung in den nachfolgenden Verfahren auf andere oder zusätzliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann. Dies kann jedoch auch für höherstufige Planungen genutzt werden. „Die Abschichtung kann auch Auswirkungen bei der Aufstellung von höherstufigen Planungen haben, in dem die Ergebnisse einer vorgenommenen Umweltprüfung aus der sich anschließenden Stufe berücksichtigt werden. So können für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes insbesondere die aktuellen Umweltprüfungen aus Bebauungsplänen für das entsprechende Gebiet genutzt werden.“ (Krautzberger, § 2 RN 297, S.164 – Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zum BauGB), Oktober 2017, Lfg. 127).

Übernahme des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 9 (Ortsteil Lehrte) für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 57A

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Nr. 57A wird der Bebauungsplan Nr. 9 (Ortsteil Lehrte) vorbereitet. Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57A entspricht im Wesentlichen dem Bereich des Bebauungsplanes und bezieht im Übrigen im südlichen Bereich Teilflächen, welche den Grundstücken in der bestehenden Ortslage zuzuordnen sind, mit ein. Da die FNP-Änderung Nr. 57A der Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 9 dient und da bei der Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch alle Umweltbelange des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden, enthält diese Umweltprüfung auch die durch die FNP-Änderung Nr. 57A zu erwartenden Umweltauswirkungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können unter diesen Bedingungen als „plausible Annahme“ hinsichtlich der durch die FNP-Änderung Nr. 57A zu erwartenden Umweltauswirkungen berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall wird der Umweltbericht zu den Auswirkungen der FNP-Änderung Nr. 57A daher aus Vereinfachungsgründen nicht verkürzt, sondern vollständig übernommen.

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 2.1 dient die vorliegende Planung der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten zur Deckung des Eigenbedarfs des Ortschafts Lehrte. Für die Planung werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von ca. 4 ha in Anspruch genommen. Darüber hinaus sind Teile der Straßen „Am Brink“ und „Osteresch“, eines Grabens sowie einer privaten Zuwegung Bestandteil der Planung und es werden im südlichen Anschluss weitere kleinere Teilflächen, welche den Grundstücken in der bestehenden Ortslage zuzuordnen sind, aufgenommen. Insgesamt umfasst die Planung Flächen in einem Umfang von ca. 4,9 ha. Der nachfolgende Bebauungsplan umfasst Flächen in einer Größe von ca. 4,67 ha.

Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

Durch die geplanten wohnbaulichen Nutzungen wird bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit um 25 % durch Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet eine Grundfläche von maximal ca. 14.265 m² in Anspruch genommen. Einschließlich der Straßflächen können insgesamt bis zu ca. 19.860 m² versiegelt werden. Durch die geplante Bebauung und Bodenversiegelung können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutgzugt Mensch sind mögliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Immissionseinträge zu untersuchen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll im geplanten Wohngebiet eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 9,5 m ermöglicht werden. Diese Höhe entspricht den Gebäudehöhen in den angrenzenden Siedlungsbereichen. Zudem werden angrenzend zur Straße „Osteresch“ und am nordöstlichen Rand vorhandene Gehölze als zu Erhalten festgesetzt. Diese Gehölzstrukturen binden die geplante Bebauung in die freie Landschaft ein und sorgen für eine Durchgrünung des geplanten Wohngebietes. Damit sind durch die vorliegende Planung erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Das NNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1 NNatSchG und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 NNatSchG sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet. In einer Entfernung von ca. 350 m nordöstlich der Plangebietsfläche schließt sich das „Natura 2000-Naturschutzgebiet in der Unteren Haseniederung“ an.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist das Plangebiet vollständig als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut LRP allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Von den vorgeschlagenen Maßnahmen treffen „Erweiterung des Heckennetzes“ und „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu. In Siedlungsgebieten sollte auf eine „Durchlässigkeit“ für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden (extensive Pflege der Grünflächen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze).

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Der Gehölzbestand am östlichen Rand der Sportanlagen, südlich der Straße „Osteresch“ ist als Wald und somit als Integrationsfläche I. Priorität dargestellt.

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des

Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

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

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juni 2023). Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind bezogen auf Verkehrs- und Gewerbelärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005	
	Allgemeines Wohngebiet
Tags	55 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	45 / 40 dB (A)

Für Misch-/Dorfgebiete gelten um jeweils 5 dB(A) höhere Orientierungswerte und ein entsprechend geringerer Schutzanspruch.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als Grenzwerte definiert. Bezogen auf Anlagen i.S.d. BlmSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die für Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4N6.88 - UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 - 4CN2.06 - UPR 2007, S. 304). Auch die TA Lärm berücksichtigt unter Kap. 6.7 Gemen-

gelagen, bei denen Zwischenwerte gebildet werden können, die jedoch die Mischgebietswerte nicht überschreiten sollen.

Zusätzlich werden in der DIN 18005 Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung bestehender Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere bei Maßnahmen der Innenentwicklung - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Verkehrslärm (Vorsorgewerte)

Hinsichtlich des Verkehrslärms finden sich Bewertungsmaßstäbe neben der DIN 18005 auch in der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990). Die Verordnung gilt unmittelbar jedoch nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. In ihr sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt, die nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 als Werte der „Lärmvorsorge“ zu verstehen sind:

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Verkehr:

Allgemeines Wohngebiet 59/49 dB (A) tags/nachts

Sportlärm

Die Beurteilung von Lärmimmissionen durch Sportanlagen richtet sich nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV i.d.F. vom 01.06.2017).

Immissionsrichtwerte (IRW) der 18. BImSchV für Sportanlagen (i.d.F. vom 01.06.2017)	
	Allgemeines Wohngebiet
Tags außerhalb der Ruhezeiten ¹	55 dB (A)
Innerhalb der Ruhezeiten am Morgen ²	50 dB (A)
Innerhalb der übrigen Ruhezeiten ³	55 dB (A)
Nachts	40 dB (A)

1 An Werktagen von 6.00-22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 7.00-22.00 Uhr

2 An Werktagen von 6.00-8.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 7.00-9.00 Uhr und 13.00-15.00

3 An Werktagen und an Sonn- und Feiertagen von 20.00-22.00 Uhr

Die Ruhezeit von 13-15 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage in der Zeit von 9 - 20 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Bei besonderen Veranstaltungen, die an nicht mehr als an 18 Kalendertagen

im Jahr stattfinden (seltene Ereignisse) dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 20 dB(A) tags bzw. 10 dB(A) nachts überschritten werden.

Geruchsimmissionen

Um eine bundesweit einheitliche Vorgehensweise für die Geruchsbeurteilung zu erreichen, hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erarbeiten lassen. Sie beschreibt eine Vorgehensweise zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen im Rahmen von Genehmigungs- und Überwachungsverfahren von nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die GIRL wurde in Niedersachsen in einem gemeinschaftlichen Runderlass d. MU, d. MS, d. ML u.d. MW v. 23.07.2009 veröffentlicht und in der Praxis bisher auch als Entscheidungshilfe in Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Die GIRL wurde zum 1.12.2021 als Anhang 7 in die TA Luft 2021 integriert. Die TA Luft ist zwar selbst kein Gesetz, als normkonkretisierende Veraltungsvorschrift (Erste Allgemeine Veraltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)) stellt sie jedoch eine verbindliche Konkretisierung gesetzlicher Anforderungen dar.

Die TA Luft enthält für verschiedene Baugebietarten Immissionswerte zur Beurteilung einer im Regelfall erheblichen Belästigung gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG. Der Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10). Für Dorf-, Gewerbe- und Industriegebiete sind Geruchsimmissionen an bis zu 15 % der Jahresstunden zulässig. Im Außenbereich können höhere Werte im Einzelfall zugelassen werden.

In begründeten Einzelfällen ist entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 Anhang 7 TA Luft die Festlegung von Zwischenwerten zwischen den Nutzungsgebieten möglich.

Sonstige Immissionen

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Geruch, Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 39. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

4.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.2.1 Beschreibung der Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit

Eine Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation ist auch in Kap. 2.3 zu finden.

Die für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker oder Grün-/Weideland genutzt. Eine Teilfläche im nördlichen Bereich ist mit Gehölzen bestanden. Weitere Gehölze befinden sich angrenzend zur Straße „Osteresch“ und am nordöstlichen Rand angrenzend zu einem Graben. Auch das wohnbaulich genutzte Grundstück im östlichen Bereich ist vollständig von Gehölzen eingefasst.

Die Flächen werden von den Straßen „Am Brink“ und „Osteresch“ durchquert. Parallel zur Straße „Am Brink“ verläuft an der Südostseite ein Graben (Gewässer III. Ordnung). Der Graben bildet im weiteren Verlauf die nordöstliche Grenze des Plangebietes.

Im Westen und Süden schließt sich die ursprüngliche Ortslage von Lehrte an, welche von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichen Betrieben und einzelnen Gewerbebetrieben geprägt ist. Südlich des Plangebietes befinden sich angrenzend zur Straße „Osteresch“ die örtlichen Sportanlagen von Lehrte.

4.2.1.2 Immissionssituation

a) Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen (Anlage 1)

In Lehrte befinden sich im Bereich der ursprünglichen Ortslage noch mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten. Die Stadt hat daher bereits im Vorfeld der Planung durch die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, ein Geruchsgutachten auf Grundlage von Anhang 7 der TA Luft 2021 erstellen lassen, um die Geruchssituation im Hinblick auf die geplante Entwicklung eines Wohngebietes zu überprüfen. Dabei wurden die unmittelbar nördlich an die landwirtschaftliche Hofstelle an der Straße „Am Brink“ angrenzenden Flächen (1) sowie eine weitere nordwestlich gelegene Fläche (2) überprüft. In Bezug auf den südwestlich angrenzend zum Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb wurden dabei verschiedene Varianten zur geplanten Tierhaltung untersucht:

Variante 1: Bestandssituation

Variante 2: Reduzierung Tierbestand um 50 % und

Variante 3: Vollständige Aufgabe der Tierhaltung

(s. Anlage 1, Bericht Nr. G23129.1/01 vom 24.07.2023).

Die Ermittlungen ergeben, dass die nordwestlich des Plangebietes gelegene Fläche (2), aufgrund der umliegend vorhandenen weiteren landwirtschaftlichen Betriebe, auch bei der Variante 3 zum überwiegenden Teil weiterhin mit Geruchsimmissionen an 17 - 25 % der Jahresstunden (IW 0,17 - 0,25) belastet ist. Damit wird sowohl der zulässige Wert von 10 % für ein allgemeines Wohngebiet als auch von 15 % für ein Dorfgebiet überschritten (s. Geruchsgutachten Anlage 6.2).

Die Flächen nördlich der Hofstelle sind im westlichen Bereich im derzeitigen Bestand (Variante 1) mit erkennbarem Geruch an 11 - 27 % der Jahresstunden belastet. In das Plangebiet soll jedoch nur der östliche Teil der untersuchten Fläche einbezogen werden. Entgegen dem ersten Entwurf wird die Teilfläche nochmals reduziert und beschränkt sich im Wesentlichen auf die Tiefe einer Bauzeile entlang der Straße „Am Brink“.

Dieser Bereich ist in der Bestandssituation mit Immissionswerten von überwiegend 0,04 - 0,09, d.h. mit für ein allgemeines Wohngebiet unproblematischen Werten belastet. Lediglich am äußersten südwestlichen Rand werden höhere Werte von 0,12 - 0,13 erreicht. Die Werte verringern sich nach Osten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auch die östlich daran angrenzenden Flächen, d.h. der östliche Teil des Plangebietes, bereits im Bestand nur gering mit Immissionen aus der Landwirtschaft belastet ist.

Bei der Variante 2 werden im östlichen Bereich der untersuchten Fläche, so weit sie Bestandteil des Bebauungsplanes ist, Immissionswerte zwischen 0,03 - 0,09 (erkennbarer Geruch an 3 - 9 % der Jahresstunden) erreicht. Die Variante 2 soll jedoch nicht zum Tragen kommen, da der landwirtschaftliche Betrieb seine Tierhaltung mit Umsetzung der vorliegenden Planung vollständig einstellen will.

Bei der damit relevanten Variante 3 ergeben sich auf der östlichen Teilfläche nochmals geringere Immissionswerte von IW = 0,03 - 0,05. Damit wird der zulässige Wert für ein allgemeines Wohngebiet erheblich unterschritten.

Bei der Bauleitplanung sind auch mögliche realistische Betriebsentwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Da mit der Variante 3 auf den für eine ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen der Immissionswert für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten wird, steht die vorliegende Planung einer weiteren Entwicklung der in der Ortslage verbleibenden weiteren Betriebe nicht entgegen bzw. werden deren Entwicklungsmöglichkeiten durch jeweils näher gelegene Wohnbebauung begrenzt.

b) Gewerbliche Immissionen (Anlagen 2 und 2a)

Südwestlich des Plangebietes befinden sich innerhalb der Ortslage von Lehrte in ca. 200 m bzw. 250 m Entfernung zwei Gastronomiebetriebe. In den Sälen finden an den Wochenenden regelmäßig Veranstaltungen mit bis zu 250 - 300 Personen statt. Zudem werden in einem Betrieb Kegelbahnen betrieben.

Die beiden Betriebe sind von bestehender Wohnbebauung umgeben, deren Schutzanspruch dem eines Dorf-/Mischgebietes entspricht. Mit der vorliegen-

den Planung soll ein allgemeines Wohngebiet mit einem um 5 dB(A) höheren Schutzanspruch gegenüber Lärmemissionen entwickelt werden.

Die Stadt hat daher die im Plangebiet durch die Betriebe zu erwartenden Lärmimmissionen gutachterlich auf Grundlage der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermitteln lassen (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Bericht Nr. LL17822.1/01 vom 27.06.2023, s. Anlage 2).

Nach der TA Lärm gelten in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen für ein allgemeines Wohngebiet Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts. Die Immissionsrichtwerte dürfen durch kurzzeitige Geräuschspitzen von Einzelergebnissen tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2023). Bezogen auf Anlagen i.S.d. BlmSchG entsprechen die Richtwerte in der TA Lärm den in der DIN 18005 genannten Orientierungswerten.

Die Betriebe wurden bereits bei einer früheren Bauleitplanung im Jahr 2015 schalltechnisch überprüft. Daher konnte im Wesentlichen auf die dabei zugrunde gelegten Berechnungsansätze zurückgegriffen werden. Jedoch sind nicht mehr alle Kegelbahnen in Betrieb, sodass eine Lüftungsöffnung mittlerweile entfallen ist. Bei daraufhin durchgeföhrten Messungen wurde neben einer verbliebenen Lüftungsöffnung zusätzlich auch ein Kälteaggregat aufgenommen.

Die Ermittlungen ergeben, dass tagsüber im gesamten Plangebiet der Immissionsricht- oder Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. unterschritten wird (Anlage 5.1 des Gutachtens). Während der Tagzeit sind im Plangebiet somit keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten.

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen im Nachtzeitraum ist im Gegensatz zur Tagzeit, bei der die Geräuschimmissionen gemäß der TA Lärm über einen Zeitraum von 16 h gemittelt werden, jeweils die lauteste Stunde heranzuziehen.

Während der Nachtzeit kommt es nach den Berechnungen im gesamten westlichen Bereich des Plangebietes dagegen zu Überschreitungen des Orientierungswertes für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A). Die Überschreitungen werden dabei maßgeblich durch die in Kippstellung berücksichtigten Fenster der Nordfassade des nächstgelegenen Gastronomiebetriebes verursacht.

Nach Rücksprache wurde jedoch festgestellt, dass der Betrieb über eine Klimaanlage verfügt und die Fenster in der Nachtzeit, auch aus Lärmschutzgründen gegenüber der näher gelegenen Bestandsbebauung, geschlossen hält.

Die ZECH Ingenieurgesellschaft wurde daher um eine Neuermittlung der zu erwartenden Gewerbelärmsituation während der Nachtzeit gebeten (Anlage 2a, weiterführende schalltechnische Untersuchung vom 10.09.2024).

Die ergänzenden Ermittlungen zeigen, dass unter dieser Bedingung der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) nachts im Bereich der geplanten Wohnbauflächen eingehalten werden kann.

Überschreitungen der für Spitzenpegel zulässigen Werte sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

c) Sportlärm (Anlage 2)

Südlich des Plangebietes befinden sich südöstlich der Straße „Osteresch“ die Sportstätten des SV Grün Weiß Lehrte 1946 e.V. Es werden zwei Fußballplätze für den Trainingsbetrieb der Herren- und Jugendmannschaften und der Hauptplatz wird zum Austragen von Punktspielen genutzt.

Für das Plangebiet wurden daher auch die durch die Sportanlagen einwirken den Lärmimmissionen gutachterlich auf Grundlage der Sportanlagenlärm schutzverordnung (18. BlmSchV) überprüft (Anlage 2).

Die Trainingseinheiten finden in der Regel im Zeitraum zwischen 17 - 22 Uhr statt, sodass für die vorliegende Planung die Ruhezeit am Abend maßgeblich ist.

An Sonn- und Feiertagen kann in der Zeit von 9 - 20 Uhr eine Nutzungsdauer der Sportanlage über mehr als 4 Stunden vorkommen. Daher wurde bei den Berechnungen als zweite Variante der Beurteilungszeitraum mit sonntäglicher Ruhezeit und einer Auslastung von bis zu 80 Zuschauern berücksichtigt.

Die Ermittlungen ergeben, dass der Immissionsrichtwert (IRW) von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet innerhalb der Ruhezeit am Abend durch die Sportanlage im Trainingsbetrieb auf Teilflächen am südöstlichen Rand des Plangebietes beidseitig der Straße „Osteresch“ überschritten wird (Anlage 3.1 des Gutachtens).

Während der Spielsituation am Sonntag wird innerhalb der Ruhezeit am Mittag auf geringen Teilflächen nördlich angrenzend zur Straße „Osteresch“ ebenfalls der IRW von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet überschritten (Anlage 3.2 des Gutachtens)

(zu den Auswirkungen s. Kap. 4.4.1.1).

d) Verkehrslärm

Mit der Helter Straße (K 223) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 1 km südlich des geplanten Wohngebietes. Aufgrund des großen Abstandes sind für die geplanten Wohnnutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Eine Untersuchung von Verkehrslärm ist somit nicht erforderlich.

e) Sonstige Immissionen

Sonstige bzw. weitere Anlagen, deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet diesbezüglich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB zu erwarten.

4.2.1.3 Erholungsfunktion

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt, aufgrund seiner derzeit intensiven Nutzung als Landwirtschaftsfläche, kein Areal mit hoher Naherholungsfunktion für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Die Naherholungsfunktion dieser Flächen ist nur von allgemeiner Bedeutung.

Von Bedeutung sind jedoch die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen. Diese sollen, soweit sinnvoll möglich, erhalten bleiben.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Naturraum **Hasetal**, welches sich innerhalb der Haupteinheit **Lingener Land** befindet.

Der Naturraum Hasetal umfasst den unteren Abschnitt der Hase zwischen Meppen und Herzlake. Die Niederung ist in diesem Bereich stark erweitert. Die Hase pendelt in starken Windungen bis zur Mündung in die Ems bei Meppen. Die eigentliche Flussaue besteht aus alluvialen Sanden und einzelnen zwischen den größeren Windungen stehen gebliebenen Talsandinseln, deren grundwassernahen Böden früher feuchte bis nasse Eichen-Hainbuchenwälder und auf kleinen Flachmooren am Geestrand auch Erlenbrücher trugen. Die Aue wird begleitet von ausgedehnten, kuppigen, unübersichtlichen Flugsandfeldern, die den Talsanden, in welche die Hase eingeschnitten hat, aufgesetzt sind. Die Dünengräber tragen Kiefernforste und vereinzelt eingestreute Ackerflächen.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959)

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 km westlich der Ortslage von Haselünne im nordöstlichen Randbereich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Lehrte. Die Plangebiete umfassen Flächen beiderseits der Straßen „Am Brink“ und „Osteresch“. Den nordöstlichen Plangebietrand bildet ein Graben.

Das Landschaftsbild des Planbereichs wird vornehmlich geprägt durch die vorhandenen Gehölzstrukturen am westlichen, südöstlichen, nordöstlichen und abschnittsweise auch am nordwestlichen Rand der Plangebiete und

durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb dieser umgebenden Strukturen.

Die Flächen im südwestlichen Planbereich stellen sich zur Zeit der Bestandsaufnahme als Maisanbauflächen dar. Der nordöstliche Planbereich ist nach der letzten Ernte nicht mehr neu bestellt worden. Auf der Fläche sind noch die angehäufelten Reihen der letzten Kartoffelernte erkennbar. Die Straße „Osteresch“ wird abschnittsweise beidseitig von Gehölzstrukturen begleitet, die sich im Wesentlichen aus Eichen, Birken, Buchen und Zitterpappeln zusammensetzen. In der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs befindet sich ein Wohngrundstück, welches von Gehölzstrukturen umgeben ist. Westlich angrenzend an das Wohngrundstück wird ein Teilbereich als Weidefläche genutzt. Den nordöstlichen Plangebietsrand bilden eine Strauch-Baumhecke aus Eichen, Erlen und Weiden und ein nordöstlich daran verlaufender Graben.

Im nordwestlichen Bereich verläuft die Straße „Am Brink“, die an ihrer Nordseite von einzelnen Obstbäumen und noch jüngeren Eichen begleitet wird. Die nordwestlich angrenzende Fläche wird als Pferdeweide intensiv genutzt. Der sich daran nördlich anschließende Gehölzbestand setzt sich im Wesentlichen aus Eichen zusammen.

Westlich der Plangebietsfläche schließt sich ein Gehölzbestand aus Eiche, Linde und Birke und im nördlichen Bereich eine mit einer Hecke eingefasste Rasenfläche an. Die Fläche südlich der Straße „Osteresch“ stellt sich als Pferdeweide mit einzelnen Obstbäumen dar.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage unmittelbar angrenzend zur Ortslage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietsfläche nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Die randlichen Gehölzstrukturen sind jedoch als wertvolle Elemente des Landschaftsbildes zu bewerten.

4.2.2.3 Boden /Wasserhaushalt / Altlasten / Kampfmittel

a) Boden

Gemäß § 2 BBodSchG übernimmt der Boden natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 BK50) ist im überwiegenden Teil des Plangebietes als Bodentyp ein mittlerer Gley-Podsol vorherrschend. Im äußersten nördlichen und nordwestlichen Plan-

bereich ist ein mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Gley als Bodentyp anzusprechen.

Das Substrat vom **Gley-Podsol** besteht aus Flugsand über weichselzeitlichem Talsand im Gegensatz zum **Podsol-Gley**, dessen Substrat sich aus Geschiebedecksand über periglaziären Ablagerungen und Beckensedimenten zusammensetzt. Der Gley-Podsol ist in der grundwassernahen Geest weit verbreitet, demgegenüber gibt es vom Podsol-Gley nur kleine Vorkommen in den Niederungen der grundwasserfernen Geest.

Der Bodentyp zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden. Er ist beregnungsbedürftig, weniger verdichtungsempfindlich und auswaschungsgefährdet gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er verfügt zudem über eine geringe bis mittlere Pufferkapazität und eine Erosionsgefahr durch Wind.

Der **Plaggenesch** ist ein fast ausschließlich auf den nordwestdeutschen Raum beschränkter Bodentyp, der durch eine über Jahrhunderte durchgeführte Plaggendüngung entstand und sich in besonderem Maße durch eine Anreicherung von Humus und Nährstoffen auszeichnet.

Der Plaggenesch gehört zu den besonders schutzwürdigen Böden aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und seiner hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung. Er besitzt eine besonders hohe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und besondere Archivfunktionen.

Der Plaggenesch ist tiefgründig humos, besitzt ein mittleres Ertragspotenzial, ein mittleres Nährstoff- und Wasserspeichervermögen und eine geringe Pufferkapazität. Seine Eigenschaften bezüglich Durchlüftung, Wasserdurchlässigkeit und Erwärmung werden als gut bewertet. Weiterhin ist er wenig verdichtungsempfindlich und besitzt eine hohe Auswaschungsgefährdung.

Quelle: [www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS](http://www.lbeg.niedersachsen.de/NIBIS)

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer. Am nordöstlichen Plangebietsrand und am südlichen Rand der Straße „Am Brink“ verläuft ein Graben, der im Regelprofil ausgebaut ist und zur Zeit der Bestandsaufnahme (Juli 2025) kaum Wasser führt.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1: 50.000) liegt im überwiegenden Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 100 – 150 mm im Jahr vor. Das Schutspotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen als „gering“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzwasser ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel unter 200 mm/a liegt.

Quelle: [www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS](http://www.lbeg.niedersachsen.de/NIBIS)

c) Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Der Stadt Haselünne liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Westlich zum Plangebiet sind jedoch zwei Altstandorte registriert, die im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 019 5 130 0002 mit der Bezeichnung „TS Wöste, Laurentiusstr 8“ und unter der Anlagen-Nr. 454 019 5 130 0001 mit dem Anlagennamen „EVT Dettmer Agrarservice“ geführt werden. Zu diesen Altstandorten liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (UAB/UBB) keine Untersuchungen vor.

Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet daher:

- eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständlich zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnets erfolgen.

Kampfmittel

Hinsichtlich Kampfmittel wurde für das Plangebiet keine Luftbildauswertung vorgenommen. Bei Hinweisen auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die zuständige Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt zu benachrichtigen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4.2.2.4 Klima Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung.

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald entwickeln. Bei aktueller Ackernutzung, verbunden mit nachhaltiger Aufdüngung sind eventuell auch Übergänge zum Waldmeister-Buchenwald denkbar.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rotbuche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hängebirke, Hainbuche, Esche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche und Winterlinde natürlicherweise im Plangebiet vor.

Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2003

Biototypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biototypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021). Der jeweilige Biotopecode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 4.

Ackerfläche (A)

Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche wird intensiv ackerbaulich genutzt. Dabei stellt sich der südwestliche Planbereich zur Zeit der Bestandsaufnahme (Juli 2025) als Maisanbaufläche dar. Der nordöstliche Teil ist nach der letzten Ernte nicht mehr bestellt worden und stellt sich zurzeit als Ackerbrache dar. Auf der Fläche sind noch die angehäufelten Reihen der letzten Kartoffel-

ernte zu erkennen. Die Ackerflächen der Plangebietsfläche werden gemäß dem Städ tetagmodell mit dem **Wertfaktor 1 WF** bewertet.

Artenarmes Intensivgrünland (GI)

Die äußerste südwestliche Fläche des Plangebietes stellt sich, wie auch die nordwestlich an die Straße „Am Brink“ angrenzende Fläche als intensiv genutzte Grünlandfläche dar. Beide Flächen werden als Pferdeweiden genutzt. Hierbei handelt es sich um ein von nährstoffbedürftigen Süßgräsern dominier tes Grünland, in dem nur wenige krautige Pflanzen vertreten sind. Dieses Intensivgrünland wird gemäß dem Städ tetagmodell dem **Wertfaktor 2 WF** zugeordnet.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Am nordwestlichen Rand der Straße „Osteresch“ sowie am nordöstlichen Plangebietsrand befinden sich Strauch-Baumhecken unterschiedlicher Zusammensetzung. Die Strauch-Baumhecke nordwestlich entlang der Straße „Osteresch“ setzt sich im Wesentlichen aus älteren Eichen zusammen. Abschnittsweise ist auch die Zitterpappel vertreten. Die Strauch-Baumhecke am nordöstlichen Plangebietsrand setzt sich im Wesentlichen aus Erlen, Weiden und Eichen zusammen. Die Strauch-Baumhecken werden gemäß dem Städ tetagmodell mit dem **Wertfaktor 3 WF** bewertet.

Straßenverkehrsflächen (OVS) „Am Brink“, „Osteresch“

Die im Geltungsbereich verlaufenden Straßenverkehrsflächen sind bituminös befestigt und werden randlich von grasreichen Seitenstreifen begleitet. Die ca. 3,0 m – 3,5 m breite Fahrbahn wird als für den Naturhaushalt wertlose Fläche dem **Wertfaktor 0 WF** zugeordnet. Die grasreichen unbefestigten Seitenstreifen werden als halbruderale Grünstreifen aufgrund ihrer hohen Nutzungs- und Pflegeintensität mit dem **Wertfaktor 1 WF** bewertet.

Nährstoffreicher Graben (FGR)

Der am nordöstlichen Plangebietsrand und südöstlich der Straße „Am Brink“ verlaufende Graben ist im Regelprofil ausgebaut und führt zur Zeit der Bestandsaufnahme kaum Wasser. Die Böschungsflächen weisen eine grasreiche Vegetationsdecke auf und werden z.T. auch von der Brombeere bewachsen. In der Böschungsfläche des Grabens entlang der Straße „Am Brink“ sind der Gilbweiderich und der Blutweiderich vertreten. Der Graben bleibt bis auf die kleinflächige Verrohrung für die Erschließung über die Straße „Am Brink“ vollständig erhalten bzw. kann im Gegenzug eine weiter nördlich bestehende Überfahrt zur Ackerfläche zurückgenommen und beseitigt werden. Der Graben wird dem **Wertfaktor 3 WF** zugeordnet.

Naturnahes Feldgehölz (HN)

Der Gehölzbestand im äußersten nördlichen Teil der Plangebietsfläche setzt sich im Wesentlichen aus älteren Eichen zusammen. Dieser Gehölzbestand, der südlich von einer durchgewachsenen Hecke aus Stechpalme eingefasst ist, wird vollständig überplant und soll als Wohnbaufläche einer Bebauung zugeführt werden. Er wird gemäß dem Städtebaulich-ökologischen Modell mit dem **Wertfaktor 3 WF** bewertet.

Sonstige Einzelbäume (HBE)

Die Grünlandfläche nordwestlich der Straße „Am Brink“ wird am nordöstlichen und südöstlichen Rand von Einzelbäumen in Form von Obstbäumen begleitet. Diese Obstbäume gehen mit einer Grundfläche von jeweils 25 qm und dem **Wertfaktor 3 WF** in die Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung ein.

Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)

Im südöstlichen Bereich der Plangebietsfläche befindet sich ein Wohngebäude mit umgebender Gartenfläche. Da sich für dieses Grundstück durch die vorliegende Planung keine wesentliche Änderung ergibt, geht das Grundstück ohne Bewertung in die Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung ein. Der am Westrand des Grundstücks vorhandene Gehölzstreifen wird allerdings nicht zum Erhalt festgesetzt und geht somit als Biotoptyp „Strauch-Baumhecke“ in die Eingriffsbilanzierung mit ein.

Sportplatz (PSP)

Im südwestlichen Planbereich wird eine Teilfläche des hier vorhandenen Sportplatzes in die Planung einbezogen. Diese Teilfläche wird dem **Wertfaktor 1 WF** zugeordnet.

Fauna (Artenschutz)

Situation im Plangebiet

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurden zwischen März und August 2023 die Brutvögel und die Fledermäuse kartiert. Die Brutvögel wurden mittels 6 Tageskontrollen und zwei Abendkontrollen und die Fledermäuse an sechs Terminen morgens und abends erfasst.

Brutvögel

Auf der Planungsfläche konnten in 2023 insgesamt 18 Brutvogelarten und 32 Reviere festgestellt werden. Von den nachgewiesenen Arten gelten der in einem Revier nachgewiesene Bluthänfling und die Waldohreule nach der Roten Liste Niedersachsens 2021 als bestandsgefährdet. Alle übrigen Arten weisen keinen Gefährdungsstatus auf. Sämtliche auf der Planungsfläche nachgewie-

senen Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung geschützt, die Waldohreule streng geschützt.

Die Plangebietsfläche wird vermutlich als Jagdgebiet vom Waldkauz genutzt. Außerdem jagten die nördlich der Planungsfläche in landwirtschaftlichen Gebäuden brütenden Rauchschwalben regelmäßig über der zentralen Fläche. Die bestandsgefährdete und streng geschützte Waldohreule wurde erst während der Fledermauserfassung im Mai 2023 festgestellt. Der Nachweis bezieht sich auf zwei bettelnde Ästlinge in dem im östlichen Teil der Planungsfläche gelegenen Baumbestand um die Wohnanlage. Der tatsächliche Brutplatz ist unbekannt, dürfte sich aber in unmittelbarer Nähe der bettelnden Jungvögel befinden, da diese noch nicht flugfähig gewesen sein dürften. Vermutlich brütete die Art auf der Planungsfläche um die Wohnanlage oder im benachbarten Baumbestand auf der anderen Straßenseite neben dem Sportplatz.

Das vorliegende Gutachten geht davon aus, dass die Vorhabenfläche vollständig bebaut wird, die randlichen Gehölze vollständig beseitigt und die vorhandene Wohnanlage samt Garten abgerissen wird. Somit wären alle auf der Planungsfläche nachgewiesenen Arten und Reviere betroffen und die Reviere würden aufgegeben. Außerdem würde der Jagdlebensraum von Waldkauz und Rauchschwalbe eingeschränkt.

Für die Freibrüter in Gehölzen (außer der Waldohreule) und den Fasan als Bodenbrüter, welche alle allgemein häufig verbreitet sind und eine flexible Anpassung in der Wahl der Bruthabitate aufweisen, dürfte eine Umsiedlung unproblematisch sein, zumal geeignete Habitatstrukturen in der Umgebung der Planungsfläche vorhanden sind.

Eine Umsiedlung betroffener Baumhöhlen- und Gebäudebrüter ließe sich hingegen durch die Anbringung geeigneter Bruthilfen in der Umgebung der Planungsfläche fördern. Diese wären vor dem Beginn von Gehölzfällungen, Gebäudeabrisse sowie Erschließungs- und Erdarbeiten anzubringen.

Für die Waldohreule wird vorsorglich davon ausgegangen, dass sich der Brutplatz auf der Planungsfläche befand. Der Abriss der vorhandenen Wohnanlage und die Beseitigung des sie umgebenden Baumbestandes könnte demnach zum Verlust des Brutplatzes der Art führen. Als umsiedlungsfördernde Maßnahme könnte die Anbringung eines Nistkorbes als Ersatz für ein verlassenes Rabenkrähen- oder Elsternnest im benachbarten Baumbestand neben dem Sportplatz dienen. Eine Einschränkung des Jagdgebietes ist durch die Planungen nicht gegeben, da Waldohreulen vorzugsweise in der offenen Landschaft nach Feldmäusen jagen und diese Bedingungen in der Umgebung unverändert erhalten bleiben.

Für den bestandsgefährdeten Bluthänfling könnte die Aussaat einer annuellen Kraut- und Staudenflur am Ortsrand die Umsiedlung in die Umgebung fördern.

Eine Einschränkung des Jagdlebensraumes wie für Waldkauz und Rauchschwalbe prognostiziert, ist nur dann artenschutzrechtlich relevant, wenn der genutzte Nahrungsraum einen essentiellen Bestandteil für die Fortpflanzung

darstellt und Ausweichmöglichkeiten nicht vorhanden sind. Dies trifft im vorliegenden Fall nach gutachterlichem Ermessen nicht zu.

Die Rauchschwalben jagten am häufigsten um die landwirtschaftlichen Gebäude nach Fluginsekten. Der Waldkauz weist unter den heimischen Eulenarten das umfangreichste Nahrungsspektrum auf und in der weiteren Umgebung bleiben noch hinreichend geeignete Jagdlebensräume erhalten.

Fledermäuse

Im Planungsgebiet und dessen Umgebung konnten insgesamt fünf Fledermausarten nachgewiesen werden. Es dominierten die Gebäudearten Breitflügel- und Zwergfledermaus. Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler und Rauhautfledermaus wurden in deutlich geringeren Nachweisfrequenzen überwiegend außerhalb der Planungsfläche festgestellt. Von der geplanten Bebauung sind nach gutachterlichem Ermessen keine Quartervorkommen der nachgewiesenen Fledermausarten betroffen. Die Planungsfläche und dabei insbesondere ihre Ränder würden im Falle von Gehölzrodungen zu einer Beeinträchtigung der Jagdlebensräume von Breitflügel- und Zwergfledermaus führen. Da diese beiden mobilen Arten aber auf geeignete Gehölzstrukturen ähnlicher Beschaffenheit in der weiteren Umgebung der Planungsfläche ausweichen können, liegt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vor. Die beiden Abendseglerarten jagten vorwiegend nördlich der Planungsfläche hoch im freien Raum, so dass, gemäß vorliegendem Gutachten, von keiner Betroffenheit dieser beiden Arten auszugehen ist.

Das faunistische Fachgutachten ist als Anlage 5 der vorliegenden Begründung beigefügt.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Laut Bodenkarte sind Teilflächen am nördlichen und nordwestlichen Planbereich jedoch von Plaggenesch überlagert. Eschflächen gehören zu den Böden mit kulturhistorischer Bedeutung, welche als Zeugnisse alter Bewirtschaftungsformen potenzielle archäologische Fundstellen darstellen können.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Im Zusammenhang mit den Siedlungsfunden und der Bodenbeschaffenheit weist das Plangebiet ein hohes archäologisches Potenzial auf.

4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung im überwiegenden Teil des Plangebietes fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung der

Ackerflächen (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben. Die Acker- und Grünlandflächen würden jedoch weiterhin, in Abhängigkeit von der Bewirtschaftungsweise, den Tierarten des Siedlungsrandes und der Feldflur als Nahrungsraum zur Verfügung stehen.

Die derzeitigen Landwirtschaftsflächen blieben mit der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes erhalten. Das Niederschlagswasser könnte den natürlichen Bodenverhältnissen entsprechend, versickern.

Das Orts- und Landschaftsbild und das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander blieben in der jetzigen Form erhalten.

Da Kultur- und sonstige Sachgüter im Gebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen auf diese Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

4.4 Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzbauwerk Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

4.4.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Sportlärm

Südlich des Plangebietes befinden sich die örtlichen Sportanlagen von Lehrte. Wie die Ermittlungen zu den Lärmemissionen ergeben haben, wird der Immissionsrichtwert (IRW) von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet innerhalb der Ruhezeit am Abend durch die Sportanlage im Trainingsbetrieb auf Teilflächen am südöstlichen Rand des Plangebietes beidseitig der Straße „Osteresch“ überschritten (Anlage 3.1 des Gutachtens).

Während der Spielsituation am Sonntag wird innerhalb der Ruhezeit am Mittag auf geringen Teilflächen nördlich angrenzend zur Straße „Osteresch“ ebenfalls der IRW von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet überschritten (Anlage 3.2 des Gutachtens).

Für die südlich der Straße „Osteresch“ gelegene Teilfläche soll am Ostrand ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 m berücksichtigt werden. Für das Obergeschoss kann mit dem Wall jedoch, wie auch für die nördlich des „Osteresch“ belasteten Teilflächen, kein ausreichender Lärmschutz erreicht werden.

Die Überschreitung während der sonntäglichen Ruhezeit umfasst neben Teilflächen im Bereich der Bestandsbebauung fast ausschließlich Flächen, welche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden sollen. In der Ruhezeit am Abend (werktags) verbleiben im geplanten Wohngebiet jedoch randlich Teilflächen, auf denen der Immissionsrichtwert überschritten wird. Hiervon sind im Wesentlichen drei Grundstücke betroffen.

Die lärmelasteten Flächen im Bereich des geplanten Wohngebietes werden im nachfolgenden Bebauungsplan gekennzeichnet (WA*, WA**) und für schutzwürdige Nutzungen in diesen Bereichen wird festgesetzt, dass offensichtliche Fenster und sonstige Öffnungen von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, nur in Verbindung mit gestalterischen oder baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig sind. Alternativ ist eine Belüftung der Räume über Fenster außerhalb der gekennzeichneten Bereiche sicherzustellen.

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien sind nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, verglaste Balkone, Gebäudeabschirmung) geschützt werden.

Im lärmelasteten Bereich südlich der Straße „Osteresch“ (WA**) gelten diese Regelungen aufgrund des geplanten Lärmschutzwalls nur im Obergeschoss.

Die Schallschutzmaßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) zu reduzieren. Der ausreichende Lärmschutz ist gutachterlich nachzuweisen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass auch abweichende Maßnahmen als die aufgeführten (z. B. schallabschirmende Hindernisse) ausreichen, oder auf lärmindernde Maßnahmen verzichtet werden kann.

Sonstige Immissionen

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 4.2.1.2 stellt sich das Plangebiet im Übrigen als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Gewerbe- oder Verkehrslärm, Geruch, Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar. Unzumutbare Beeinträchtigungen, die weitere Maßnahmen erforderlich machen, sind im Plangebiet nicht gegeben.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäß-

ßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung urbaner Standorte. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Lärmimmissionen

Aus dem Plangebiet heraus sind, aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet, keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutgzug Mensch zu erwarten. In Bezug auf den Zu- und Abfahrtsverkehr ist durch die querenden Straßen eine Aufteilung der Verkehrsströme zu erwarten, sodass für die bestehende Nachbarbebauung diesbezüglich ebenfalls nicht mit unzulässigen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen optische Auswirkungen. Das geplante Wohngebiet wird jedoch in wesentlichen Teilen durch Straßenverkehrsflächen und einen Graben eingefasst bzw. durch zu erhaltende Gehölze und die geplante Regenrückhalteanlage zu den benachbarten Nutzungen abgegrenzt. Dadurch und auch aufgrund der Größe der angrenzenden Grundstücke grenzt eine Nachbarbebauung größtenteils nicht unmittelbar an.

Einige Ausnahme bilden die nächstgelegenen Wohngebäude südlich des Plangebietes. Hier wird eine Bebauung jedoch von Norden bzw. Nordosten näher herangeführt. Da die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet zudem an die vorhandenen Gebäudehöhen im Siedlungsbereich von Lehrte angepasst wird, sind erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder durch Verschattung durch neue Baukörper auch hier nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich damit keine unzumutbaren Auswirkungen aufgrund des Erscheinungsbildes.

4.4.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet stellt, aufgrund seiner überwiegenden Nutzung als Landwirtschaftsfläche, kein Areal mit hoher Naherholungsfunktion für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Die Naherholungsfunktion dieser Flächen ist nur von allgemeiner Bedeutung.

Am nordöstlichen Rand und angrenzend zur Straße „Osteresch“ sollen vorhandene Gehölze weitgehend erhalten bleiben und der im südlichen Bereich geplante Lärmschutzwall soll mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Zusammen mit der geplanten Regenrückhalteanlage und der Grüngestaltung auf den verbleibenden Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet, tragen diese zu einer Ein- und Durchgrünung der geplanten Bebauung bei.

Damit und durch die Begrenzung der Gebäudehöhen wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt, sodass sich die Planung auch nicht wesentlich negativ auf die Erholungsfunktion der freien Landschaft auswirkt.

4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompen-sationsmaßnahmen

4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten oder -hilfsmitteln wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und auch nur zeitlich begrenzt zu erwarten.

Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Auch in seiner Erholungseignung ist das Plangebiet durch die Lage unmittelbar angrenzend zur bebauten Ortslage und durch die vorherrschende intensive landwirtschaftliche Nutzung stark eingeschränkt.

Die derzeitigen Landwirtschaftsflächen werden entsprechend der geplanten wohnbaulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch die ursprüngliche Ortslage städtebaulich sinnvoll erweitert und nach Nordosten abgerundet.

Mit dem weitestgehenden Erhalt der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben die für das Landschaftsbild wertvollen Elemente erhalten und sind langfristig in ihrem Bestand gesichert. Gleichzeitig ist die entstehende Bebauung von Anfang an landschaftlich in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Durch die Begrenzung der Bauhöhe, die sich der Bauhöhe der angrenzend vorhandenen Bebauung anpasst, werden weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

Die innerhalb des geplanten Wohngebietes verbleibenden Freiflächen, für die eine Gestaltung als Gartenfläche zu erwarten ist, tragen überdies zu einer Vermeidung der durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt bei.

Der südlich der Straße „Osteresch“ geplante Lärmschutzwall stellt mit seiner Höhe von 2,5 m eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Diese Beeinträchtigung wird durch die geplante standortgerechte Bepflanzung des Walles kompensiert. Der Lärmschutzwall geht somit als neutrale Fläche in die Bilanz zur Kompensationsermittlung ein.

Durch den unmittelbaren Anschluss an die Ortslage von Lehrte und durch die geplanten Maßnahmen bzw. getroffenen Festsetzungen, wird somit an diesem Standort insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht.

4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Mit der vorliegenden Planung wird im Wesentlichen eine Fläche von ca. 4 ha bisher unbebauter Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen und auf der Fläche eine Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht. Ein Anteil von ca. 0,9 ha stellt sich als Straßenverkehrsfläche bzw. als im heutigen Zustand bereits bebaute Fläche dar oder ist den Grundstücken der Ortslage zuzuordnen. Das geplante Wohngebiet ergänzt die nordwestlich, westlich und südlich angrenzend vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll. Möglichkeiten für eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind in Lehrte nicht gegeben. Aufgrund dieser Situation ist die Umwandlung von überwiegend landwirtschaftlicher Nutzfläche im Bereich des Plangebietes erforderlich.

Boden / Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen der Baufelder und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Die Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung derartiger Baugebiete. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können innerhalb der Plangebietsfläche nicht vollständig ausgeglichen werden. Zur Kompensation der verursachten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden müssen externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet werden.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser können durch die geplante Rückhaltung im Plangebiet und gedrosselte Ableitung ausgeglichen werden. Durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen wie z.B. Filter- und Pufferfunktionen verloren.

Mit der überwiegenden Inanspruchnahme heute bereits intensiv genutzter Fläche, die durch mögliche Stoffeinträge, Bodenverdichtung und Erosion bereits beeinträchtigt ist, wird jedoch auf einen stark anthropogen veränderten Standort zurückgegriffen. Gleichzeitig wird dadurch die Überplanung noch nicht veränderter oder weniger veränderter Standorte vermieden.

Im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen am südlichen und nordöstlichen Plangebietsrand werden die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten und in ihrem Bestand dauerhaft gesichert. Im Bereich der verbleibenden Freiflächen innerhalb der künftigen Wohngebietsflächen, für die eine Nutzung als Gartenflächen zu erwarten ist, werden Beeinträchtigungen des Bodens ausgeglichen bzw. vermieden.

Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Zur vollständigen Kompensation dieser Beeinträchtigungen sind somit externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Durch die geplante Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts vermieden und dem weitgehenden Erhalt der Grundwasserneubildungsrate ausreichend Rechnung getragen.

Durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig, z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Aufgrund der

Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer stärkeren und schnelleren Erwärmung. Die vorgesehene Versiegelung bzw. Bebauung wirkt sich somit negativ auf das Schutzgut aus. Siedlungsnahe Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird dadurch reduziert.

Mit dem weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Straße „Osteresch“ und am nordöstlichen Plangebietsrand bleiben die für das regionale Kleinklima wertvollen Strukturen dauerhaft erhalten und sind durch Festsetzung in ihrem Bestand gesichert.

Die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Freiflächen besitzen ebenfalls eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft. Insgesamt werden durch die Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitigem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzbutes hervorgerufen.

Darüber hinaus führen die auf externen Kompensationsflächen geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzbutes Boden auch zu einer Aufwertung für das Schutzbute Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzbute Arten und Lebensgemeinschaften wird im Wesentlichen durch die Überplanung von landwirtschaftlich genutzter Fläche verursacht.

Artenschutzprüfung

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert, welche in Kap. 4.1.2 aufgeführt sind.

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006,

S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,

b) Nicht unter Buchstabe a fallende

aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,

bb) europäische Vogelarten,

c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

- **streng geschützte Arten:**

besonders geschützte Arten, die

a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,

b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,

c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- ***Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten***

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch den Baustellenverkehr und die Bodenarbeiten und den damit verbundenen Störungen durch Verlärung, Lichtemissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können getötet oder verletzt werden. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, sind Gehölzfällungen, Abriss-, Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten während der Brutzeit von Mitte März bis Mitte August zu unterlassen oder nur dann möglich, wenn durch eine ökologische Baubegleitung ein Verstoß gegen § 44 Bun-

des Naturschutzgesetz ausgeschlossen werden kann. Gegebenenfalls sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis vorhandene Bruten beendet wurden.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Brutvögel

Es bestehen aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten gegenüber einer Bebauung der Planungsfläche keine artenschutzrechtlichen Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten, die Umsiedlung betroffener Reviere fördernden Maßnahmen zeitlich vor Gehölzfällungen, Gebäudeabrisse, Erd- und Erschließungsarbeiten umgesetzt werden. Für die Freibrüter in Gehölzen (mit Ausnahme der Waldohreule) können keine Maßnahmen durchgeführt werden. Diese Arten können aber voraussichtlich problemlos in die vorhandenen, geeigneten Habitate der Umgebung wie die Gehölzbestände nördlich, westlich und südlich der Planungsfläche ausweichen, da es sich bei ihnen um weit verbreitete und häufige Arten ohne besondere spezifische Ansprüche handelt.

Für folgende Arten an Baumhöhlenbrütern, Gebäudebrütern, den Bluthänfling und die Waldohreule sind entsprechend der tatsächlichen Anzahl betroffener Reviere die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zeitlich vor geplanten Eingriffen umzusetzen. Die Angaben beziehen sich auf die maximal mögliche Anzahl an betroffenen Revieren.

- Anbringung eines Baumläufernistkastens
- Anbringung von drei Meisennistkästen
- Anbringung von drei Kleinmeisennistkästen
- Anbringung eines Halbhöhlenbrüternistkastens
- Anbringung eines Sperlingskoloniekastens
- Aussaat einer annuellen Kraut- und Staudensaatmischung auf einer 10 qm großen Fläche am Ortsrand in der Nähe der Planungsfläche
- Anbringung eines Brutkorbes im Gehölzbestand neben der Planungsfläche beim Sportplatz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind Gehölzfällungen, Abriss-, Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten während der Brutzeit von Mitte März bis Mitte August zu unterlassen oder nur dann möglich, wenn durch eine ökologische Baubegleitung ein Verstoß ausgeschlossen werden kann. Gegebenenfalls sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis vorhandene Bruten beendet wurden.

Fledermäuse

Aus der Sicht der europäischen Fledermausarten bestehen gegenüber der geplanten Bebauung keine artenschutzrechtlichen Bedenken, da keine nennenswerte Betroffenheit der festgestellten Arten nachgewiesen wurde.

Das faunistische Fachgutachten ist als Anlage 5 der vorliegenden Begründung beigefügt.

4.4.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die geplanten Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung gehen im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Acker und Grünland sowie teilweise Gehölzstrukturen verloren. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung verändert. Durch die künftige Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert. Die derzeitigen Landwirtschaftsflächen und die Gehölze stehen nicht mehr als Nahrungsraum für die Fauna des Gebietes zur Verfügung.

Mit den Neuapfanzungen im Bereich des Lärmschutzwalles und der geplanten Regenwasserrückhalteanlage wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsfläche und die Möglichkeit der Schadstoffbindung sowie neuer Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen.

Zusammen mit dem vorgesehenen Erhalt von Teilen der vorhandenen Gehölze nördlich der Straße „Osteresch“ und am nordöstlichen Plangebietsrand sowie der geplanten Begrenzung der Bauhöhe werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Im Übrigen werden die sich ergebenden Beeinträchtigungen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

4.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche und Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Entstehung von Wohngebäuden ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die dargestellten gemischten Bauflächen sind den Grundstücken der bestehenden Ortslage zuzuordnen und nicht Bestandteil der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Die Planung verursacht keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

4.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

Der Stadt sind im Plangebiet keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. In der Umgebung befinden sich jedoch Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Laut Bodenkarte ist das Plangebiet zudem teilweise von Plaggenesch überlagert. Eschflächen gehören zu den Böden mit kulturhistorischer Bedeutung. Von einer Bebauung kann jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht abgesehen werden, da der Stadt für die erforderliche Wohnbauentwicklung im Ortsteil Lehrte derzeit keine anderen Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich zur Verfügung stehen.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis Emsland (22.05.2025) ist eine Prospektion im Vorfeld der Bauarbeiten nicht erforderlich. Nach Abstimmung mit dem Landkreis reicht es aus, wenn die städtischen Erschließungsarbeiten durch einen Sachverständigen/Beauftragten für Archäologie begleitet werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuseigen (§ 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).

4.4.4 Wechselwirkungen

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 Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie bei Einhaltung der Festsetzungen zum Immissionsschutz auf die zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegend geplanten Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entstehen somit 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.

4.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

In der Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine weiteren Vorhaben oder andere Plangebiete bzw. Planungen vorgesehen oder bekannt, die durch Kumulierung mit der vorliegenden Planung zu größeren Umweltproblemen führen könnten.

4.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

4.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder unmittelbar angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

In ca. 250 m Entfernung liegt das Naturschutzgebiet (NSG) "Natura 2000-Naturschutzgebiet in der unteren Haseniederung" sowie das FFH-Gebiet "Untere Haseniederung" und in etwa 200 m Entfernung befinden sich mehrere nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Nummern 25.15/02; 25.15/08; 25.15/07). Erhebliche Beeinträchtigungen der Gebiete in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen oder eine Beeinträchtigung der Biotope sind durch das geplante Vorhaben jedoch nicht zu erwarten

4.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, dass Gehölzfällungen, Abriss-, Erd-, Bau- und Er schließungsarbeiten während der Brutzeit von Mitte März bis Mitte August nicht durchgeführt werden, können Verstöße gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgeschlossen werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Entsprechend der tatsächlichen Anzahl der betroffenen Reviere sind zeitlich vor den geplanten Eingriffen für Baumhöhlen- und Gebäudebrüter und die Waldohreule die in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme aufgeführten Nisthilfen im Umfeld des Plangebietes umzusetzen.

Für den Bluthänfling sollte auf einer Fläche von 10 qm am Ortsrand, im Nahbereich des Plangebietes eine Aussaat einer annuellen Kraut- und Staudensaatmischung erfolgen. Die Fläche sollte nur einmal im Spätsommer gemäht werden, um den annuellen Charakter der Vegetation zu erhalten.

4.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein.

Hierzu ist auch § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach seit dem 1.1.2025 bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten sind.

Zudem wird auf das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude verwiesen, welches am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Zum 1.1.2024 ist zudem das Wärmeplanungsgesetz (WPG) in Kraft getreten. Dieses verpflichtet die Kommunen, gestaffelt nach der Einwohnerzahl, in den nächsten Jahren kommunale Wärmepläne aufzustellen. Die Pläne sollen detailliert darlegen, welche Gebiete über erneuerbar betriebene Wärme- oder Wasserstoffnetze versorgt werden können. Ein entscheidender Punkt des Gesetzes ist die Umstellung bestehender Wärmenetze auf erneuerbare Energien, mit Zielvorgaben von 30% bis 2030 und 80% bis 2040.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 g BauGB sollen die Darstellungen der Wärmepläne bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Derzeit wird eine entsprechende Machbarkeitsstudie für ein Neubaugebiet „Am Wall“ im Hauptort Haselünne erstellt. Im Übrigen liegt ein solcher Plan für die Stadt Haselünne oder seine Ortsteile bisher nicht vor.

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 Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

4.5 Maßnahmen

Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

4.5.1 Immissionsschutzregelungen

Von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gehen keine erheblichen Emissionen aus.

Das geplante Wohngebiet ist jedoch in Teilen durch Sportlärm der angrenzenden Sportanlagen belastet, welche den Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet überschreitet. Die Überschreitung beschränkt sich jedoch im Wesentlichen auf die Ruhezeit am Abend und umfasst Teilflächen beidseitig der Straße „Osteresch“.

Südlich der Straße wird am Ostrand des geplanten Wohngebietes ein Lärmschutzwall vorgesehen. Durch diesen wird, neben einem Sichtschutz, insbesondere für das Erdgeschoss und schützenswerte Außenwohnbereiche eine Reduzierung der Immissionsbelastung erreicht.

Im Übrigen wird zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes für schützenwerte Aufenthaltsräume im nachfolgenden Bebauungsplan der lärmbelastete Bereich des allgemeinen Wohngebietes gesondert gekennzeichnet und festgesetzt, dass offenbare Fenster und sonstige Öffnungen von Räumen nur in Verbindung mit gestalterischen oder baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig sind. Alternativ ist eine Belüftung der Räume über Fenster außerhalb der zu kennzeichnenden Bereiche sicherzustellen. Auch schützenswerte Außenwohnbereiche sind durch schallabschirmende Maßnahmen, die den Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) reduzieren, zu schützen.

Im lärmbelasteten Bereich südlich der Straße „Osteresch“ gelten diese Regelungen, aufgrund des geplanten Lärmschutzwalls, nur im Obergeschoss.

Ansonsten stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Gewerbe- oder Verkehrslärm, Geruch, Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar. Weitere Schutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung sind daher nicht erforderlich.

4.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu minimieren, werden die vorhandenen Gehölzstrukturen nördlich der Straße „Osteresch“ und am nordöstlichen Plangebietrand weitestgehend erhalten und damit dauerhaft in ihrem Bestand gesichert. Die Versiegelung wird auf das erforderliche Maß reduziert und die verbleibenden Freiflächen innerhalb des geplanten Wohngebietes tragen zusätzlich zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen bei.

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die zentrale Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Plangebietsfläche vermieden. Über diese wird das anfallende Oberflächenwasser auf das natürli-

che Maß gedrosselt der Vorflut zugeleitet. Damit können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden.

Um nicht gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG zu verstößen, ist ein Zeitfenster für die Bauflächenvorbereitungen einzuhalten.

4.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Wohnraumbeschaffung einen bedeutsamen öffentlichen Belang darstellt, sind nach Überzeugung der Stadt Haselünne die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in m² x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotope aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotope sind in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerfläche (A)	27.003 qm	1 WF	27.003 WE
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	6.140 qm	2 WF	12.280 WE
Strauch-Baumhecke (HFM)	3.191 qm	3 WF	9.573 WE
Straßen (OVS), "Am Brink", "Osteresch"	4.488 qm	-	-
befestigte Fahrbahn	1.784 qm	0 WF	0 WE
halbruderale Gras- und Staudenflur	2.704 qm	1 WF	2.704 WE
Nährstoffreicher Graben (FGR)	1.924 qm	3 WF	5.772 WE
Naturnahes Feldgehölz (HN)	850 qm	3 WF	2.550 WE
Sonstige Einzelbäume (HBE)	275 qm	3 WF	825 WE
Locker beb. Einzelhausgebiet (OEL)	2.958 qm	-	-
Sportplatz (PSP)	149 qm	1 WF	149 WE
Gesamtfläche:	46.703 qm		
Eingriffsflächenwert:			60.856 WE

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden schutzgutbezogen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst sind dieses: der weitestgehende Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und des vorhandenen offenen Grabens sowie der Verbleib von Freiflächen innerhalb des festgesetzten Wohngebietes.

Diesen Maßnahmen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtebaulichen Modell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand“ im südwestlichen Planbereich geht dabei ohne Bewertung in die Bilanz zur Kompensationsermittlung ein, da der, durch die Anlage des Walles verursachte Eingriff in das Landschaftsbild durch die standortgerechte Bepflanzung der Wallanlage neutralisiert wird.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,4)	28.530 qm	-	-
versiegelt (50%), (X)	14.265 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (50%)	14.265 qm	1 WF	14.265 WE
Vorh. Einzelhaus (OEL)	2.958 qm	-	-
Vorh. Straßen "Am Brink", "Osteresch"	4.488 qm	-	-
befestigte Fahrbahn	1.784 qm	0 WF	0 WE
halbruderale Gras- und Staudenflur	2.704 qm	1 WF	2.704 WE
Neue Straßenverkehrsfläche	4.764 qm	-	-
befestigt 80 %	3.811 qm	0 WF	0 WE
unbefestigte Seitenräume 20 %	953 qm	1 WF	953 WE
Nährstoffreicher Graben (FGR)	1.859 qm	3 WF	5.577 WE
Öffentl. Grünfläche z. Erhalt v. Bäumen	2.329 qm	3 WF	6.987 WE
Öffentl. Grünfläche "RRA"	1.531 qm	2 WF	3.062 WE
Priv. Grünfläche (LSW)	244 qm	-	-
Gesamtfläche:	46.703 qm		
Kompensationswert:			33.548 WE

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **33.548 WE**. Gegenüber dem Eingriffsfächenwert (**60.856 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **27.308 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 6)

Zur Kompensation des noch verbleibenden Kompensationsdefizits in Höhe von 27.308 WE werden folgende Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt:

Mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 30.11.2021 wurden Ökopunkte für den ökologischen Waldumbau auf Stadtwaldflächen von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

Es handelt sich dabei um Stadtwaldflächen in den Bereichen Distelweide, Lähdener Straße, Lingener Straße und Westerlohmühlen.

Zur Kompensation des vorliegend verbleibenden Defizits wird der Bereich **Distelweide 3** mit den Standortkennziffern **34.3.5.3F1, 34.3.5.4F1, 34.3.5.6F1** und einer Flächengröße von insgesamt 87.716 m² in Anspruch genommen (Anl. 6).

In diesem Bereich sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Umbau von Nadelholzbestand zu standortgerechtem, heimischen Laubholz,
- Entwicklung eines 20 m breiten, gestuften, lückigen Waldsaums,
- Dauerhafte und nachhaltige Bekämpfung der Spätblühenden Traubensirsche,
- Sicherung von Habitatbäumen,
- Reduzierte Nutzung, Erhöhung des Holzvorrates, Rückegassen, Totholz

Mit der Durchführung dieser Maßnahmen werden in diesem Bereich **129.381 Werteinheiten** generiert.

Folgenden Bebauungsplänen wurden bereits Werteinheiten aus diesem Bereich zugeordnet:

• BBP Nr. 85	696 WE
• BBP Nr. 5 (Bückelte)	7.448 WE
• BBP Nr. 77	24.387 WE

Im Bereich **Distelweide 3** stehen somit zurzeit noch 96.850 WE für eine Kompensation zur Verfügung.

Von diesen zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden dem nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 9 (Ortsteil Lehrte) zur Kompensation des verbleibenden Defizits **27.308 WE** zugeordnet. Im Bereich **Distelweide 3** stehen somit noch **69.542 WE** für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

f) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie der internen und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Stadt Haselünne davon aus, dass der

durch die vorliegende Planung vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt im nachfolgenden Bebauungsplan ausgeglichen werden kann und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

4.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

4.5.4.1 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Ortsteil Lehrte der Stadt Haselünne besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage an Baugrundstücken, welche innerhalb der Ortslage durch Möglichkeiten zur Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann.

Mit der vorliegenden Planung soll daher eine Fläche im Anschluss an die bebaute Ortslage für die Entwicklung von ca. 33 wohnbaulich zu nutzenden Grundstücken verbindlich als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO wird auf 25 % beschränkt. Damit verbleiben 50 % der Grundstücksflächen, welche weder überbaut noch versiegelt werden dürfen. Auf diesen Flächen wird eine Begrünung, z.B. als Gartenfläche, erfolgen.

Auf Teilflächen sollen vorhandene Gehölzstrukturen innerhalb öffentlicher Grünflächen erhalten bleiben. Auf weiteren Grünflächen werden Anpflanzungen vorgenommen bzw. eine Regenrückhalteanlage realisiert.

Die zulässige Bodenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Bodens wird im Bereich einer externen Kompensationsfläche ein vorhandener Nadelholzbestand zu einem standortgerechten, heimischen Laubholz umgebaut und damit eine Aufwertung der Bodenfunktionen erreicht.

Die Stadt ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist.

4.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BlmSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Im vorliegenden Fall soll ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs von Lehrte ausgewiesen werden. Dieser kann im Rahmen der Innenentwicklung nicht gedeckt werden, da innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche die Baugrundstücke vollständig vergeben und ergänzende Bebauungsmöglichkeiten nicht gegeben sind.

Das vorliegende Plangebiet grenzt im Nordwesten, Westen und Süden an die ursprüngliche Ortslage von Lehrte an bzw. bezieht Teile von Flächen, die der Ortslage zuzuordnen sind, mit ein und rundet den Siedlungsbereich städtebaulich sinnvoll nach Nordosten ab. Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch die Planung nicht zu befürchten.

Alternativ wäre eine Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereichs an anderer Stelle in den Außenbereich hinein möglich. Der Stadt stehen jedoch andere Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich derzeit nicht zur Verfügung bzw. stehen z.T. immissionsschutzrechtliche oder auch wasserwirtschaftliche Belange (Überschwemmungsgebiet Hase) entgegen. Im Ergebnis erscheint die gewählte Erweiterungsfläche daher als sinnvolle Lösung zur Siedlungsentwicklung des Ortsteils Lehrte.

4.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.8.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtebildes“ (2013) ermittelt.

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wurde auf Grundlage faunistischer Untersuchungen vorgenommen.

Die Ermittlung der Geruchsbelastung durch Tierhaltungsanlagen wurde durch die FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen nach Anhang 7 der TA Luft und unter Beachtung der Vorgaben des Landkreises durchgeführt.

Die Ermittlung von Lärmimmissionen (Gewerbe- und Sportlärm) erfolgte durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen bzw. durch die daraus hervorgegangene TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 49809 Lingen, auf Grundlage der TA Lärm bzw. der Sportanlagenlärmverordnung.

Eine Ermittlung von Verkehrslärm war nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden im Plangebiet Maßnahmen, die bei ihrer Durchführung erhebliche Umweltauswirkungen ein-

treten lassen, planerisch vorbereitet. Im Hinblick auf das Monitoring ergeben sich Umweltauswirkungen jedoch erst aus den rechtsverbindlichen, auf einen unmittelbaren Vollzug angelegten Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Monitoring auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist daher unter Beachtung der Regelung des § 5 Abs. 1 BauGB zur regelmäßigen Überprüfung des Flächennutzungsplanes als dem „strategischen“ Bauleitplan zu verstehen (vgl. EAG Bau-Mustererlass der Fachkommission Städtebau, in: Schliepkarte Lfg 75, September 2004).

Hinsichtlich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die Stadt Haselünne spätestens nach 15 Jahren prüfen, ob die Darstellung noch erforderlich ist, sofern die Maßnahme bis dahin nicht realisiert ist oder sich andere Fehlentwicklungen einstellen. Die erforderlichen Aussagen zu Überwachungsmaßnahmen der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegten Umweltschutzmaßnahmen, werden auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf Flächen, die der Stadt Haselünne für die geplanten Maßnahmen dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Stadt Haselünne wird im Rahmen des Monitorings zur verbindlichen Bauleitplanung die regelmäßige Überprüfung der Maßnahmen festlegen.

4.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Darstellung von gemischter Baufläche und Wohnbaufläche und Festsetzung eines Wohngebietes im nachfolgenden Bebauungsplan ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwassererneubildungsrate wird, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert.

Durch die geplante Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und die auf das natürliche Maß gedrosselte Ableitung können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden. Die entstehenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können durch Maßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Um den Verbotstatbestand der Tötung sicher ausschließen zu können, dürfen die Bauflächenvorbereitungen und notwendige Fällarbeiten jedoch ausschließlich außerhalb des Zeitraumes Mitte März bis Mitte August durchgeführt werden. Erfolgen die Arbeiten während der Brutzeit der Vögel muss vor Beginn der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass Individuen nicht getötet werden.

Zudem sind entsprechend der tatsächlichen Anzahl der betroffenen Reviere zeitlich vor den geplanten Eingriffen für Baumhöhlen- und Gebäudebrüter und die Waldohreule Nisthilfen (Nistkästen, Brutkorb) im Umfeld des Plangebietes umzusetzen. Für den Bluthänfling sollte auf eine Fläche von 10 qm am Ortsrand im Nahbereich des Plangebietes eine Aussaat einer annuellen Kraut- und Staudensaatmischung erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes sind unverträgliche Geruchsimmissionen der Landwirtschaft für das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten. Unzulässige Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm bestehen im Plangebiet ebenfalls nicht.

Durch den zu erwartenden Sportlärm der östlich gelegenen Sportanlagen wird auf Teilflächen des geplanten Wohngebietes der maßgebliche Immissionsrichtwert für die Ruhezeit am Abend überschritten. Dem wird durch die Anlage eines Lärmschutzwalls am Südostrand und durch passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen. Während der sonntäglichen Ruhezeit am Mittag beschränkt sich eine Überschreitung auf geringe Teilflächen und insbesondere auf den Bereich des bereits bebauten Wohngrundstückes.

Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials des Plangebietes wird die Stadt die Erschließungsarbeiten in Begleitung eines Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie durchführen lassen. Sollten im Übrigen ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

4.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Geruchsimmissionsermittlung, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, Bericht Nr. G23129.1/01 vom 24.07.2023
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 18.8.2021 mit Vorgaben zur Geruchsbeurteilung in Anhang 7
- Schalltechnischer Bericht, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, Bericht Nr. LL17882.1/01 vom 27.06.2023
- Weiterführende schalltechnische Untersuchung, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Lingen, vom 10.09.2024

- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 01.06.2017
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2023)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Juli 2023
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975)
- NIBIS® KARTENSERVER, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtebaus (2013)

5 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwegen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges 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.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden teilweise im Plangebiet ausgeglichen. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen und kompensiert.

Artenschutzrechtliche Belange stehen den geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitungen und für notwendige Fällarbeiten und der Anbringung von Nisthilfen nicht entgegen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen und der vorgesehenen Beschränkung der Bauhöhen nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen nicht gegeben. Unzumutbare Lärmimmissionen, die einer wohnbaulichen Nutzung im Plangebiet entgegenstehen würden, sind im Gebiet ebenfalls nicht zu erwarten. Der auf Teilflächen zeitweise bestehenden Lärmbelastung durch Sportlärm kann durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls und weiterer Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Die Belange der Denkmalpflege werden durch die Begleitung der Erschließungsarbeiten durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie berücksichtigt. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Die damit nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im Verhältnis zur Schaffung von Flächen für neuen Wohnraum als vertretbar.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung somit durchgeführt werden.

6 Verfahren

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadt Haselünne hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, wurden vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

Feststellungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Feststellungsbeschlusses vom

Haselünne, den

Bürgermeister

7 Anlagen

1. Geruchsimmissionsermittlung (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, Bericht Nr. G23129.1/01 vom 24.07.2023)
2. Schalltechnischer Bericht (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Bericht Nr. LL17882.1/01 vom 27.06.2023)
 - 2a. Weiterführende schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm) zum Projekt LL17882.1 der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, 49809 Lingen vom 10.09.2024)
3. Versickerungsuntersuchung (Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Spelle, Bericht vom 03.08.2022)
 - 3a. Vorerkundung - ehemalige Teichanlage (Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Spelle, Bericht vom 19.02.2025)
 - 3b. Entwässerungskonzept - Lageplan
4. Plangebiet - Biotoptypen -
5. Faunistische Kartierungen und artenschutzrechtliche Stellungnahme 2023 (Dipl.-Biologe Klaus-Dieter Moormann, Lingen)
6. Externe Kompensationsmaßnahmen

Anlage 1

**Änderung 57A des Flächennutzungsplanes
und
Bebauungsplan Nr. 9 „Am Osteresch“
(Ortsteil Lehrte)**

der Stadt Haselünne

- Geruchsimmissionsermittlung -

Anlage 2

**Änderung 57A des Flächennutzungsplanes
und
Bebauungsplan Nr. 9 „Am Osteresch“
(Ortsteil Lehrte)**

der Stadt Haselünne

- Schalltechnischer Bericht -

Anlage 2a

**Änderung 57A des Flächennutzungsplanes
und
Bebauungsplan Nr. 9 „Am Osteresch“
(Ortsteil Lehrte)**

der Stadt Haselünne

- Weiterführende schalltechnische Untersuchung -

Anlage 3

**Änderung 57A des Flächennutzungsplanes
und
Bebauungsplan Nr. 9 „Am Osteresch“
(Ortsteil Lehrte)**

der Stadt Haselünne

- Versickerungsuntersuchung -

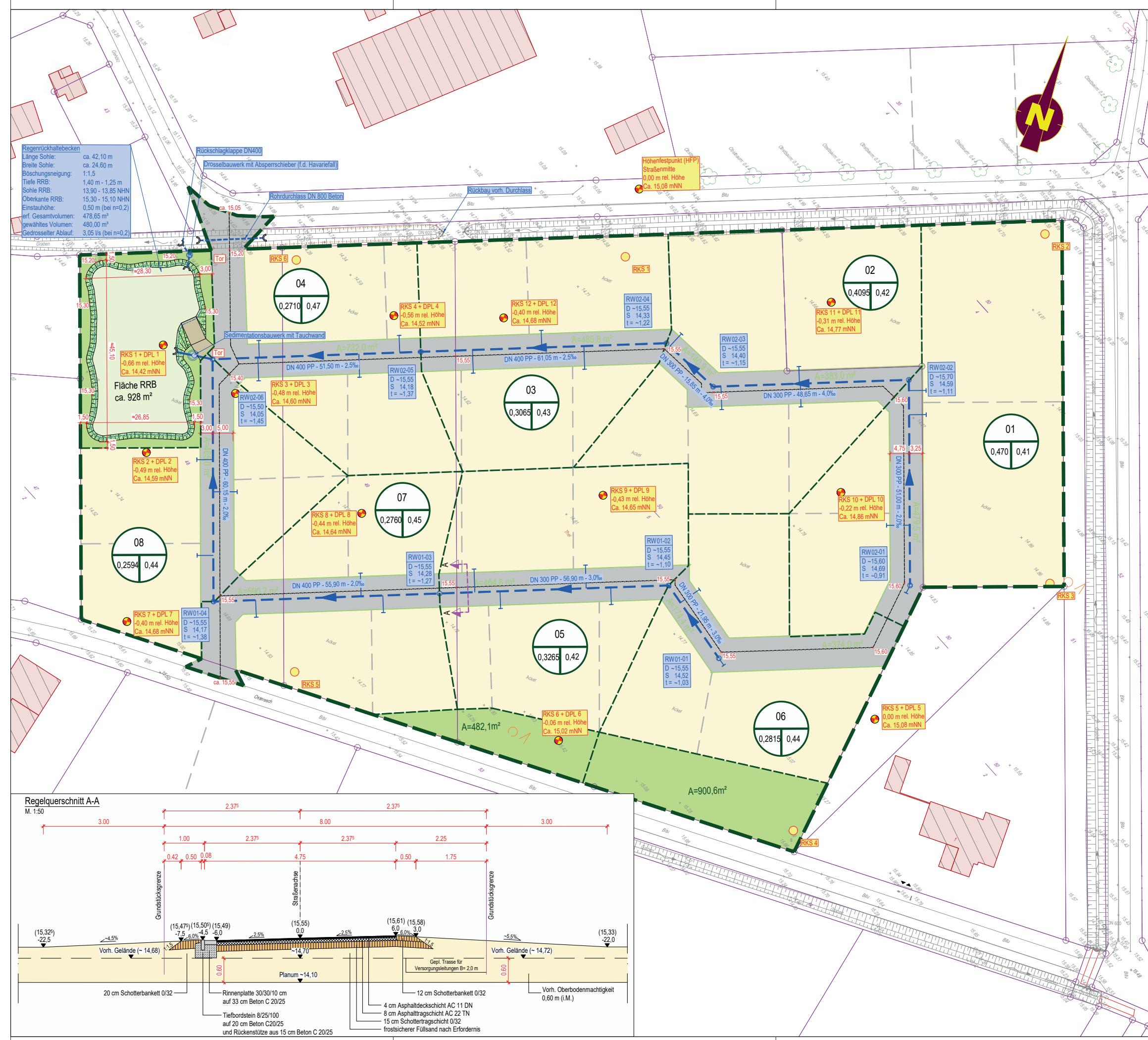
Anlage 3a

Änderung 57A des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 9 „Am Osteresch“ (Ortsteil Lehrte)

der Stadt Haselünne

- Voruntersuchung ehem. Teichanlage -

Anlage 3b



- VORPLANUNG -		
c	RRB bearbeitet; Höhen eingetragen	28.08.2025 AM
b	RRB eingezeichnet	20.08.2025 AM
a	Bespr. Herr Kölker; Anschluss Grundstücke vorsehen	28.01.2025 GL
Index	Art der Änderung	Datum Namens

Verfasser: **GLADEN INGENIEURE** 48480 Spelle • Südfelder 2 Tel. 05977/295760 • Fax 05977/295765 Email: info@ingenieure-gladen.de

Datum	Zeichen
01.2025	GL
01.2025	MR
geprüft	
freigegeben	

Auftraggeber: **Stadt Haselünne** 49740 Haselünne • Rathausplatz 1 Tel. 05961/509-0 • Fax 05961/509-555 Email: info@haseluenne.de

Projekt: **Erschließung BG Osteresch** Maßstab: 1:500

Zeichnung: **Entwässerungspläne** Plan - Nr.: E-LA01

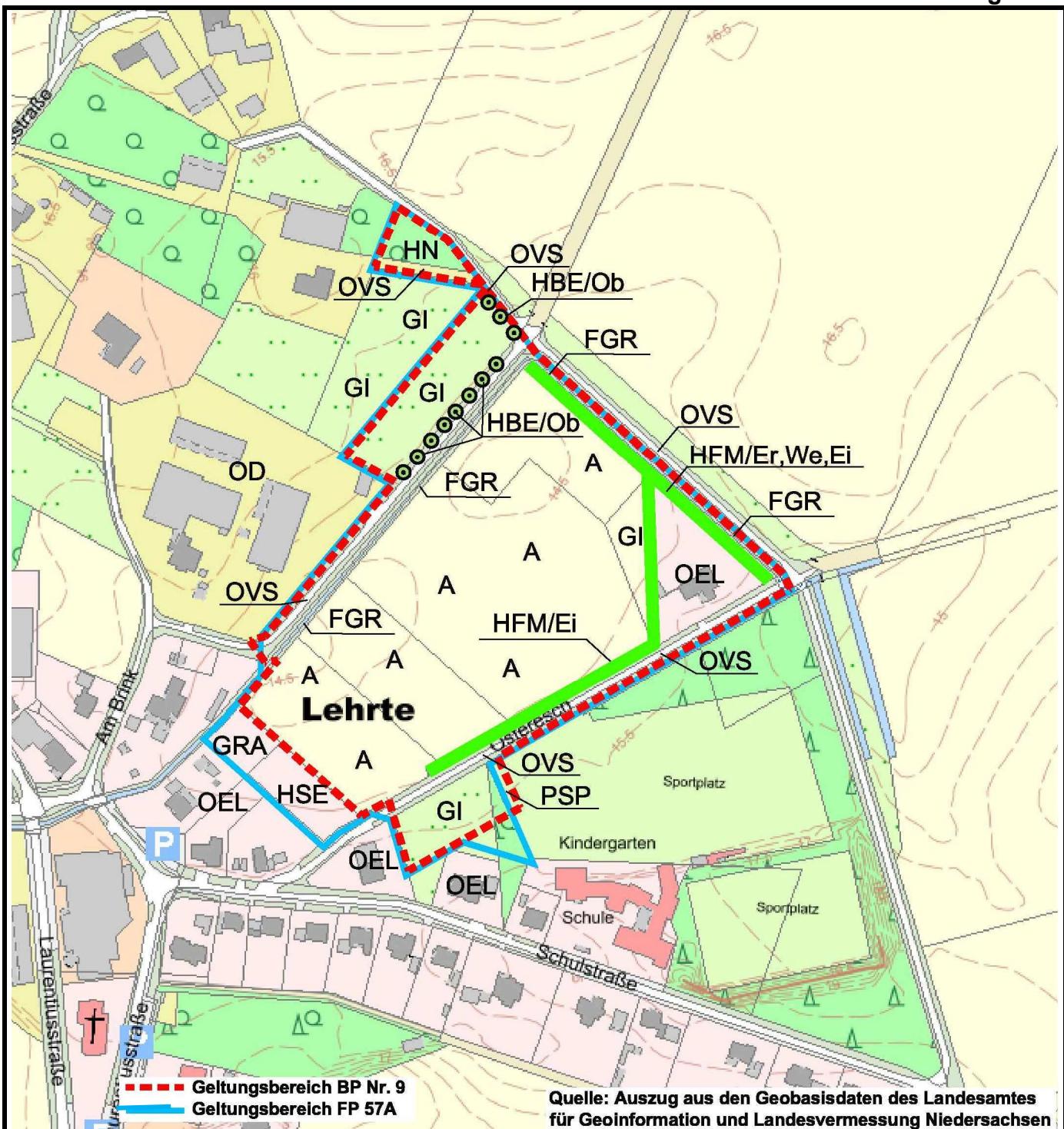
Verfasser: Spelle, den 04.09.2025 Aufgestellt: Haselünne, den 04.09.2025

Unterlage: - Blatt Nr.: - Projekt Nr.: 1276 Plotdatum: 04.09.2025

Gladen Ingenieure Spelle Stadt Haselünne

VORABZUG

Stand: 04.09.2025

**Legende:****Biototypen nach DRACHENFELS (2021)**

A	Acker
FGR	Nährstoffreicher Graben
GI	Artenarmes Intensivgrünland
GRA	Artenarmer Scherrasen
HBE	Einzelbäume
HFM	Strauch-Baumhecke
HN	Naturnahes Feldgehölz
HSE	Siedlungsgehölz heimischer Baumarten
OD	Landwirtschaftliches Gebäude
OEL	locker bebautes Einzelhausgebiet
OVS	Straße

Hauptbestandsbildner:

Ei	Eiche	Er	Erle
We	Weiden	Ob	Obstbäume

Stadt Haselünne

Anlage 4
der Begründung
zur
Änderung des
Flächennutzungsplanes
Nr. 57A

Plangebiet**Biototypen**

Faunistische Kartierungen und artenschutzrechtliche Stellungnahme aus der Sicht der europäischen Brutvogel- und Fledermausarten zum BPL“Am Osteresch“, Ortschaft Lehrte im Stadtgebiet von Haselünne (Landkreis Emsland) in 2023.

**Von Diplom – Biologe
Klaus – Dieter Moormann
Antoniusstraße 35
49 811 Lingen**

**Im Auftrag
Stadt Haselünne
Rathausplatz 1
49 740 Haselünne**

1. Einleitung:

Die geplante Ausweisung eines Baugebietes am „Am Osteresch“ in der Ortschaft Lehrte (Stadt Haselünne) erforderte die Durchführung einer Brutvogel- und Fledermauskartierung im Planungsgebiet und in deren Umgebung. Anhand der Ergebnisse erfolgt eine artenschutzrechtliche Beurteilung zu der geplanten Bebauung aus der Sicht der europäischen Brutvogel- und Fledermausarten. Gegebenenfalls sind Vorschläge zu Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu unterbreiten.

2. Gebietsbeschreibung:

Der Planungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Lehrte. Sie bildet einen Lückenschluß zur bereits vorhandener Bebauung im Norden, Westen und Süden. Die Planungsfläche grenzt im Süden an ein Sportplatzgelände und Hoflagen mit Pferdehaltung, im Südwesten an eine Wohnbebauung, im Norden an landwirtschaftliche Hoflagen mit Randholzungen aus älteren Laubgehölzen, im Nordosten an eine weitgehend offene Agrarlandschaft. Diese stellt einen wertvollen Bereich für Brutvögel dar 3310/2/3. Als wertbestimmende Arten gelten Großer Brachvogel und Kiebitz. Die Planungsfläche umfaßte zum Zeitpunkt der Kartierungen eine intensiv als Mähwiese genutzte Grünlandfläche und am östlichen Rand eine Wohnhausanlage mit Garten. Sie wird im Norden, Süden und Osten von befestigten Ortsstraßen eingefaßt. Die südlich der Planungsfläche verlaufende Straße wird von einer Baum-Strauch-Hecke mit älteren Laubgehölzen begleitet, entlang der nördliche der Planungsfläche ein die Straße begleitender Graben mit teils gut entwickelter Stauden- und Röhrichtvegetation, entlang der östlichen Straße befindet sich einseitig eine höhere Strauchhecke. Diese schirmt das Planungsgebiet vom für Brutvögel wertvollen Bereich östlich der Planungsfläche ab und verhindert zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung nördlich, westlich und südlich der Planungsfläche die Besiedlung der Planungsfläche durch wertbestimmende Offenlandarten. Das die Fläche umgebende Ortsstraßennetz kann als weitgehend verkehrberuhigt eingestuft werden. Ein detaillierter Bebauungsplan liegt derzeit nicht vor.

3. Brutvogelerfassung:

Die Erfassung des Brutvogelbestandes erfolgte nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et.al 2005) mit insgesamt sechs Tages- und zwei Abend- beziehungsweise Nachtkontrollen im Zeitraum März – Juni 2023 nach revieranzeigenden Merkmalen.

Die sechs Tageskontrollen fanden an folgenden Terminen statt: 07.03; 29.03; 21.04; 10.05; 25.05 und am 27.06.2023, die Abendkontakte am 07.03.2023 und am 30.03.2023. Zusätzlich wurden Brutvogelnachweise während der Fledermauskontrollen in die Auswertung einbezogen.

Während jeder Kontrolle wurde die Planungsfläche und deren Umgebung in ausreichender Hörweite der Arten randlich entlang des vorhandenen Straßenwegenetzes begangen. Als optisches Hilfsmittel diente ein Fernglas 10x42. Für einen Reviernachweis war eine Bestätigung durch zwei Kontrollen notwendig. In die Erfassung wurden auch Reviernachweise außerhalb der Planungsfläche einbezogen, um etwaige Beziehungen zur Planungsfläche zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch auf eine Entfernung von bis zu 500 Meter für etwaige Reviervorkommen des Großen Brachvogels und auf eine Entfernung von 300 Meter für etwaige Reviervorkommen des Kiebitzes.

In der beiliegenden Bestandskarte wurden die derart nachgewiesenen Reviere als Punktvorkommen signiert. Dabei fanden die nachfolgend aufgeführten Abkürzungen für die Artnamen Verwendung.

Angegeben wird auch der Rote Liste Status Niedersachsens 2021 (ab Status 3 = Bestandsgefährdet), sofern ein solcher vorlag. Die nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Arten wurden mit einem §§ - Symbol versehen, sofern vorhanden, alle anderen Arten gelten nach dem Gesetz als besonders geschützt §. Im Einzelnen konnten folgende Revieranzahlen der Brutvogelarten auf der Planungsfläche (RevP) und in der Umgebung (Rev U) ermittelt werden.

Art	Abkürzung	Rev P	RevU	RL Nds	Schutz
Amsel	A	4	7	/	§
Blaumeise	Bm	4	5	/	§
Kohlmeise	K	3	4	/	§
Ringeltaube	Rt	3	9	/	§
Haussperling	H	3	6	/	§
Buchfink	B	2	3	/	§
Zilpzalp	Zi	2	1	/	§
Heckenbraunelle	He	1	2	/	§
Singdrossel	Sd	1	0	/	§
Gartenrotschwanz	Gr	1	0	/	§
Mönchsgasmücke	Mg	1	4	/	§
Zaunkönig	Z	1	3	/	§
Gartenbaumläufer	Gb	1	1	/	§
Rotkehlchen	R	1	3	/	§
Bluthänfling	Hä	1	0	RL 3	§
Elster	El	1	1	/	§
Fasan	Fa	1	0	/	§
Waldohreule	Woe	1	0	RL 3	§§
Rauchschwalbe	Rs	0	4	RL 3	§
Mehlschwalbe	M	0	1	RL 3	§
Star	S	0	3	RL 3	§
Kleiber	Kl	0	3	/	§
Grünfink	Gf	0	3	/	§
Bachstelze	Ba	0	1	/	§

Schafstelze	St	0	1	/	§
Hausrotschwanz	Hr	0	1	/	§
Kernbeisser	Kb	0	1	/	§
Hohltaube	Hot	0	1	/	§
Rabenkrähe	Rk	0	1	/	§
Dohle	D	0	1	/	§
Waldkauz	Wz	0	1	/	§§

4. Diskussion der Ergebnisse der Brutvogelerfassungen:

Auf der Planungsfläche konnten in 2023 insgesamt 18 Brutvogelarten und 32 Reviere festgestellt werden. Von den nachgewiesenen Arten gelten der in einem Revier nachgewiesene Bluthänfling und die Waldohreule nach der Roten Liste Niedersachsens 2021 als bestandsgefährdet. Alle übrigen Arten weisen keinen Gefährdungsstatus auf. Sämtliche auf der Planungsfläche nachgewiesenen Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung geschützt, die Waldohreule streng geschützt.

Von den 18 Brutvogelarten und 32 Revieren auf der Planungsfläche sind mit Amsel (4 Rev), Zilpzalp (2 Rev), Mönchsgrasmücke (1 Rev), Buchfink (2 Rev), Singdrossel (1 Rev), Ringeltaube (3 Rev), Heckenbraunelle (1 Rev), Elster (1 Rev), Rotkehlchen (1 Rev), Zaunkönig (1 Rev), Bluthänfling (1 Rev) und Waldohreule (1 Rev) 12 Arten (67%) und 19 Reviere (59%) den Freibrütern in Gehölzen zuzuordnen. Dabei brütet die Waldohreule in verlassenen Nestern von Rabenvögeln.

Kohlmeise (3 Rev), Blaumeise (4 Rev), Gartenbaumläufer (1 Rev) und Gartenrotschwanz (1 Rev) gelten als Baumhöhlenbrüter. Sie umfassen 4 Arten (22 %) und 9 Reviere (28%). Mit dem Haus-sperling trat nur ein Gebäudebrüter (3 Rev) auf der Planungsfläche auf, mit dem Fasan (1 Rev) ein Bodenbrüter.

In der Umgebung der Planungsfläche konnten insgesamt 26 Brutvogelarten und 71 Reviere festgestellt werden. Von ihnen gelten Rauchschwalbe, Mehlschwalbe und Star nach der Roten Liste Niedersachsens 2021 als bestandsgefährdet. Als einzige in der Umgebung der Planungsfläche nachgewiesene Art ist der Waldkauz nach der Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, alle übrigen Arten besonders geschützt. Nachweise von Großem Brachvogel und Kiebitz gelangen in den oben angegebenen Entfernungswerten zur Planungsfläche nicht.

Das Revierzentrum des Waldkauzes und somit vermutlich auch der Brutplatz befand sich in einem älteren Laubwaldbestand nördlich der Planungsfläche (siehe Karte). Einmalig konnte am 07.03.2023 auch ein Jagdflug entlang der Planungsfläche beobachtet werden. Es ist daher davon auszugehen, daß diese auch als Jagdgebiet genutzt wird. Außerdem jagten die nördlich der Planungsfläche in landwirtschaftlichen Gebäuden brütenden Rauchschwalben regelmäßig über der Grünlandfläche des Planungsraumes. Alle übrigen in der Umgebung der Planungsfläche nachgewiesenen Arten wiesen auf Grund ihrer engen Bindung an besiedelten Gehölz- und Gebäudestrukturen keine Beziehung zur Planungsfläche auf. Eine zeitweilige Nutzung des Grünlandbereiches der Planungsfläche durch die östlich von ihr nachgewiesene Schafstelze kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Die bestandsgefährdete und streng geschützte Waldohreule wurde erst während der Fledermauserfassungen im Mai 2023 festgestellt. Der Nachweis bezieht sich auf zwei bettelnde Ästlinge in dem im nordöstlichen Teil der Planungsfläche gelegenen Baumbestand um die Wohnanlage. Der tatsächliche Brutplatz ist unbekannt, dürfte sich aber in unmittelbarer Nähe der bettelnden Jungvögel befinden, da diese noch nicht flugfähig gewesen sein dürften. Vermutlich brütete die Art auf der Planungsfläche um die Wohnanlage oder im benachbarten Baumbestand auf der anderen Straßenseite neben dem Sportplatz.

5. Betroffenheit der nachgewiesenen Brutvogelarten von einer geplanten Bebauung:

Da zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens keine Informationen zu konkreten Bebauungsplänen vorlagen, waren detailgenaue Vorhersagen zur Betroffenheit einzelner Reviere und Arten nicht möglich. Geht man von einer kompletten Bebauung der Fläche, einer vollständigen Beseitigung der randlichen Gehölze und einem Abriss der Wohnanlage samt Garten aus, wären alle auf der Planungsfläche nachgewiesenen Arten und Reviere betroffen und die Reviere würden aufgegeben. Außerdem würde der Jagdlebensraum von Waldkauz und Rauchschwalbe eingeschränkt.

Für die Freibrüter in Gehölzen (außer der Waldohreule) und den Fasan als Bodenbrüter, welche alle allgemein häufig verbreitet sind und eine flexible Anpassung in der Wahl der Bruthabitate aufweisen, dürfte eine Umsiedlung unproblematisch sein, zumal geeignete Habitatstrukturen in der Umgebung der Planungsfläche vorhanden sind. Es sind dies die Vorkommen von Amsel (4 Rev), Zilpzalp (2 Rev), Mönchsgasmücke (1 Rev), Buchfink (2 Rev), Singdrossel (1 Rev), Ringeltaube (3 Rev), Heckenbraunelle (1 Rev), Elster (1 Rev), Rotkehlchen (1 Rev) und Zaunkönig (1 Rev) sowie des Fasans (1 Rev). Umsiedlungsfördernde Maßnahmen sind für diese Artengruppe auch nicht durchführbar.

Eine Umsiedlung betroffener Baumhöhlen- und Gebäudebrüter ließe sich hingegen durch die Anbringung geeigneter Bruthilfen in der Umgebung der Planungsfläche fördern. Diese wären vor dem Beginn von Gehölzfällungen, Gebäudeabrissen sowie Erschließungs- und Erdarbeiten anzubringen. Es beträfe dies die Baumhöhlenbrüter Kohlmeise (3 Rev), Blaumeise (4 Rev), Gartenbaumläufer (1 Rev) und Gartenrotschwanz (1 Rev), ferner den Haussperling als Gebäudebrüter (3 Rev).

Für die Waldohreule wird vorsorglich davon ausgegangen, daß sich der Brutplatz auf der Planungsfläche befand, wo die bettelnden Jungen im Baumbestand um die Wohnanlage angetroffen wurden. Der Abriss der Anlage und die Beseitigung des sie umgebenden Baumbestandes könnte demnach zum Verlust des Brutplatzes der Art führen. Als umsiedlungsfördernde Maßnahme könnte die Anbringung eines Nistkorbes als Ersatz für ein verlassenes Rabenkrähen- oder Elsternnest im benachbarten Baumbestand neben dem Sportplatz dienen. Eine Einschränkung des Jagdgebietes ist durch die Planungen nicht gegeben, da Waldohreulen vorzugsweise in der offenen Landschaft nach Feldmäusen jagen. Diese Bedingungen bleiben in der Umgebung der Planungsfläche unverändert erhalten.

Für den bestandsgefährdeten Bluthänfling könnte die Aussaat einer annuellen Kraut- und Staudenflur am Ortsrand die Umsiedlung in die Umgebung fördern. Annuelle, milchreife Samen stellen das Hauptfutter für die Jungenaufzucht dar und sind für eine erfolgreiche Reproduktion der Art unentbehrlich.

Eine Einschränkung des Jagdlebensraumes durch die geplante Bebauung wie für Waldkauz und Rauchschwalbe prognostiziert, ist nur dann artenschutzrechtlich relevant, wenn der genutzte Nahrungsraum einen essentiellen Bestandteil für die Fortpflanzung der betroffenen Arten und Individuen darstellt, also keine Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind und dadurch die Reproduktion gefährdet wird. Dies trifft im vorliegenden Fall nach gutachterlichem Ermessen nicht zu. Die Rauchschwalben jagten am häufigsten im direkten Umfeld der Brutplätze um die landwirtschaftlichen Gebäude nach Fluginsekten. Auch benachbarte Grünlandflächen östlich der Planungsfläche boten Ausweichmöglichkeiten.

Der Waldkauz weist unter den heimischen Eulenarten das umfangreichste Nahrungsspektrum auf und kann sich sowohl von Kleinsäugern, Kleinvögeln und selbst in Mangelzeiten von Amphibien und Wirbellosen ernähren. Außerdem bleiben im Falle der Bebauung noch hinreichend geeignete Jagdlebensräume wie Gehölze und Hoflagen in der weiteren Umgebung erhalten, insbesondere wenn man bedenkt, daß der Waldkauz als streng territoriale Art Reviergrößen von 10 – über 20 Hektar beansprucht.

Für die wertbestimmenden Arten Großer Brachvogel und Kiebitz liegt keine Betroffenheit vor, da beide Arten innerhalb der oben angegebenen Entfernungen zur Planungsfläche nicht nachgewiesen wurden.

6. Artenschutzrechtliche Stellungnahme aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten gegenüber einer Bebauung:

Es bestehen aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten gegenüber einer Bebauung der Planungsfläche keine artenschutzrechtlichen Bedenken, sofern die nachfolgend aufgeführten, die Umsiedlung betroffener Reviere fördernden Maßnahmen zeitlich vor Gehölzfällungen, Gebäudeabrisse, Erd- und Erschließungsarbeiten umgesetzt werden. Für die Freibrüter in Gehölzen (mit Ausnahme der Waldohreule) können keine Maßnahmen durchgeführt werden. Diese Arten können aber voraussichtlich problemlos in die vorhandenen, geeigneten Habitate der Umgebung wie die Gehölzbestände nördlich, westlich und südlich der Planungsfläche ausweichen, da es sich bei ihnen um weit verbreitete und häufige Arten ohne besonders spezifische Ansprüche handelt.

Für folgende Arten an Baumhöhlenbrütern, Gebäudebrütern, den Bluthänfling und die Waldohreule sind entsprechend der tatsächlichen Anzahl betroffener Reviere die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zeitlich vor geplanten Eingriffen umzusetzen. Die Angaben beziehen sich auf die maximal mögliche Anzahl an betroffenen Revieren.

Gartenbaumläufer = Anbringung eines Baumläuferniskastens mit seitlichem Einschlupf an einer älteren Eiche auf einem Hof der Umgebung zur Planungsfläche. Der Kasten sollte in mindestens 2 Meter Höhe angebracht werden und freien An- und Abflug gewährleisten.

Kohlmeise = Anbringung von drei Meisennistkästen (32 mm Einflugöffnung) an Bäumen in der Umgebung der Planungsfläche. Die Kästen sollten untereinander einen räumlichen Abstand von wenigstens 50 Metern aufweisen. Die Kästen sollten in mindestens 2 Meter Höhe angebracht werden und freien An- und Abflug gewährleisten.

Blaumeise = Anbringung von drei Kleinmeisennistkästen (28 mm Einflugöffnung) an Bäumen in der Umgebung der Planungsfläche. Die Kästen sollten untereinander einen räumlichen Abstand von wenigstens 50 Metern aufweisen. Die Kästen sollten in mindestens 2 Meter Höhe angebracht werden und freien An- und Abflug gewährleisten.

Gartenrotschwanz = Anbringung eines Halbhöhlenbrüterniskastens an einer älteren Eiche auf einem Hof der Umgebung zur Planungsfläche. Der Kasten sollte in mindestens 2 Meter Höhe angebracht werden und freien An- und Abflug gewährleisten.

Haussperling = Anbringung eines Sperlingkoloniekastens an einem Hofgebäude der Umgebung zur Planungsfläche, bestehend aus wenigstens drei Brutkammern. Der Kasten sollte in mindestens 2 Meter Höhe angebracht werden und freien An- und Abflug gewährleisten.

Bluthänfling = Aussaat einer annuellen Kraut- und Staudensaatmischung auf einer 10 Quadratmeter großen Fläche am Ortsrand in der Nähe der Planungsfläche. Es kann sich dabei sowohl um einen Wegrandstreifen als auch um eine Brache am Rande einer landwirtschaftlichen Fläche handeln. Die Fläche ist einmal jährlich im Spätsommer, Herbst zu mähen, um den annuellen Charakter der Vegetation zu erhalten.

Waldohreule = Anbringung eines Brutkorbes im Gehölzbestand neben der Planungsfläche beim Sportplatz. Der Korb sollte in mindestens 5 Meter Höhe in einer Astgabel sturmsicher angebracht werden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind Gehölzfällungen, Abriss-, Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten während der Brutzeit vom Mitte März bis Mitte August zu unterlassen oder nur dann möglich, wenn durch eine ökologische Baubegleitung ein Verstoß ausgeschlossen werden kann. Gegebenenfalls sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis vorhandene Bruten beendet wurden.

7. Fledermauserfassungen:

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte unter Verwendung eines Ultraschalldetektors (Pettersson 240 x) und auf der Grundlage von Sichtbeobachtungen während der randlichen Begehung der Planungsfläche und deren Umgebung. Die Kontrollen erfolgten an den folgenden sechs Terminen: 12.04.2023 abends, 12.05.2023 abends, 29.05.2023 morgens, 13.06.2023 morgens, 17.07.2023 morgens und am 16.08.2023 abends. Bei abendlichen Kontrollen ab der fortgeschrittenen Dämmerung, bei morgentlichen Kontrollen bis vor Sonnenaufgang.

Die Erfassung differenzierte zwischen einmaligen Transferflügen, Jagdverhalten und Quartierflüge (Schwärmverhalten, An- und Abflüge) an potentiellen Quartierstandorten. Einmalige Transferflüge (TF) wurden in der Kartendarstellung in Form eines einseitig ausgerichteten Pfeils dargestellt, Jagdflüge (JF) in Form eines zweiseitig ausgerichteten Pfeils und Quartierflüge (QF) in Form einer Kreispfeildarstellung. Einmalige Transferflüge geben Hinweise auf Flugstraßen, Jagdflüge auf ergiebige Nahrungsgebiete. Arabische Ziffern verweisen auf die Anzahl der beteiligten Individuen einer Art. Für die einzelnen Arten wurden in der Kartendarstellung jeweils spezifische Artabkürzungen verwandt. Die Kartendarstellungen berücksichtigen jeweils die Summe an Nachweisen einer Art aus allen Kontrollen für einen bestimmten Bereich und ein spezifisches Verhalten. In einer Tabelle werden jeweils alle Nachweise aus allen Kontrollen zusammengefaßt.

Da nicht alle Fledermauskontakte während einer Erfassung artlich und hinsichtlich des spezifischen Verhaltens zugeordnet werden können, wurden solche Kurzkontakte nicht weiter berücksichtigt. Aufgenommen wurden sichere Artnachweise, Nachweise, welche mit einiger Wahrscheinlichkeit als Hinweis auf eine Art gewertet werden konnten (gekennzeichnet durch ein Fragezeichen hinter der Artabkürzung). Bei Nachweisen, welche in der Artzuordnung mehrere Möglichkeiten offenließen, wurden die in Frage kommenden Arten als Artenkombination als Nachweis angegeben oder nur die Gattung angegeben.

Zusätzlich zur Detektorerfassung wurde der Baumbestand am Rand der Planungsfläche am 07.03.2023 vor der Belaubung auf das Vorhandensein von Baumhöhlen als potentielle Quartierstandorte für Fledermäuse abgesucht, aber keine Baumhöhlen gefunden. Die Baumhöhlerfassung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

8. Ergebnisse der Fledermauserfassungen:

Die nachfolgend dargestellte Tabelle vermittelt einen Überblick über die Anzahl der Nachweise der einzelnen Arten und deren Verhalten während der Kontrollen. In der Kartendarstellung wurden folgende Artabkürzungen verwandt:

BfF + beidseitig ausgerichteter Pfeil = Jagdflug (JF) Breitflügelfledermaus

ZF + beidseitig ausgerichteter Pfeil = Jagdflug (JF) Zwergfledermaus

GA + beidseitig ausgerichteter Pfeil = Jagdflug (JF) Großer Abendsegler

KA + einseitig ausgerichteter Pfeil = Transferflug (TF) Kleiner Abendsegler

KA + beidseitig ausgerichteter Pfeil = Jagdflug (JF) Kleiner Abendsegler

RhF + beidseitig ausgerichteter Pfeil = Jagdflug (JF) Rauhautfledermaus

Art und Verhalten	Abkz	12 04	12 05	29 05	13 06	17 07	16 08	Ges
Breitflügelfledermaus (JF)	BfF	0	12	6	2	3	2	25
Zwergfledermaus (JF)	ZF	0	1	1	3	5	5	15
Rauhautfledermaus (JF)	RhF	0	0	0	0	2	0	2
Großer Abendsegler (JF)	GA	0	1	1	2	0	1	5
Kleiner Abendsegler (TF)	KA	0	0	0	1	0	0	1
Kleiner Abendsegler (JF)	KA	0	1	0	0	0	0	1

Sämtliche europäischen Fledermausarten sind nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützt. Die Zwergfledermaus gilt nach der Roten Liste Niedersachsens als bestandsgefährdet, der Kleine Abendsegeler als vom Aussterben bedroht, die übrigen nachgewiesenen Arten als stark bestandsgefährdet.

9. Diskussion der Ergebnisse der Fledermauserfassungen:

Insgesamt konnten im Planungsgebiet und dessen Umgebung fünf Fledermausarten nachgewiesen werden. Es dominierten die Gebäudearten Breitflügel- und Zwergfledermaus. Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler und Rauhautfledermaus wurden in deutlich geringeren Nachweisfrequenzen überwiegend außerhalb der Planungsfläche festgestellt.

Von der **Breitflügelfledermaus** liegen 25 Individuenbeobachtungen über Jagdflüge vor. Diese erfolgten zum größten Teil entlang der Ränder der Planungsfläche, bezogen aber mitunter auch die als Intensivgrünland genutzte Fläche selber mit ein. Hinweise auf Quartievorkommen gelangen nicht. Diese dürften sich bei dieser Gebäudeart in Gebäuden der Umgebung befinden, von wo die Tiere zum Jagen die nahe gelegene Planungsfläche aufsuchten.

Von der **Zwergfledermaus** liegen 15 Individuenbeobachtungen über jagende Tiere vor. Die Zwergfledermäuse jagten entlang der Ränder der Planungsfläche und auch im Bereich angrenzender Wohnbebauung. Die als Intensivgrünland genutzte Planungsfläche selber wurde im Gegensatz zur Breitflügelfledermaus nicht zur Jagd genutzt. Hinweise auf Quartiere fehlen. Vermutlich liegen die Quartiere der auf der Planungsfläche nachgewiesenen, jagenden Tiere auch bei dieser Gebäudeart in den sich an die Planungsfläche anschließenden Wohnbaubereichen.

Von der **Rauhautfledermaus** liegt ein Augustnachweis über zwei jagende Tiere am nördlichen Rand der Planungsfläche vor. Die Einmaligkeit des Nachweises im August lässt auf herbstliche Durchzügler schließen, die eine Zwischenrast zum Jagen einlegten.

Der **Große Abendsegler** wurde fünfmal jagend im freien Luftraum festgestellt, davon viermal nördlich außerhalb der Planungsfläche und einmal über dieser. Hinweise auf Quartiere fehlen auf der Planungsfläche. Diese könnten sich nördlich der Planungsfläche in waldartigen Gehölzen mit hohen Anteilen älterer Laubbäume befinden.

Für den **Kleinen Abendsegler**, von dem jeweils ein Nachweis über einen Jagdflug und einen Transferflug vorliegt, gilt ähnliches wie für den Großen Abendsegler. Die Flüge erfolgten nördlich der Planungsfläche im freien Luftraum. Hinweise auf Quartiere auf der Planungsfläche fehlen auch für ihn. Diese könnten sich wie beim Großen Abendsegler in waldartigen Gehölzen nördlich der Planungsfläche befinden.

10. Betroffenheit der nachgewiesenen Fledermausarten von der geplanten Bebauung:

Von der geplanten Bebauung sind nach gutachterlichem Ermessen keine Quartievorkommen der nachgewiesenen Fledermausarten betroffen. Die Planungsfläche und dabei insbesondere ihre Ränder würden im Falle von Gehölzrodungen im Zuge der Bebauung zu einer Beeinträchtigung der Jagdlebensräume von Breitflügel- und Zwergfledermaus führen. Da diese beiden mobilen Arten aber auf geeignete Gehölzstrukturen ähnlicher Beschaffenheit in der weiteren Umgebung der Planungsfläche ausweichen können, liegt kein artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestand vor. Dieser wäre nur gegeben, wenn der Jagdlebensraum einen essentiellen Bestandteil der Fortpflanzungsstätte bilden würde. Dies ist nach Ansicht des Gutachters nicht der Fall, da Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind.

Die beiden Abendseglerarten jagten vorwiegend nördlich der Planungsfläche hoch im freien Luftraum. Sie wiesen somit so gut wie keinen direkten Bezug zur Planungsfläche auf. Daher wird seitens des Gutachters auch von keiner Betroffenheit dieser beiden Arten durch die geplante Bebauung ausgegangen. Dies gilt auch für die einmalige und wohl auf Durchzügler entfallende Beobachtung zweier jagender Rauhautfledermäuse entlang der Straße am nördlichen Rand der Planungsfläche.

11. Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur geplanten Bebauung aus der Sicht der europäischen Fledermausarten:

Aus der Sicht der europäischen Fledermausarten bestehen gegenüber der geplanten Bebauung keine artenschutzrechtlichen Bedenken, da keine nennenswerte Betroffenheit der festgestellten Arten nachgewiesen wurde.

Baut vorr 2023

5837032.37

SP 928145



5837032.37
5837652.37



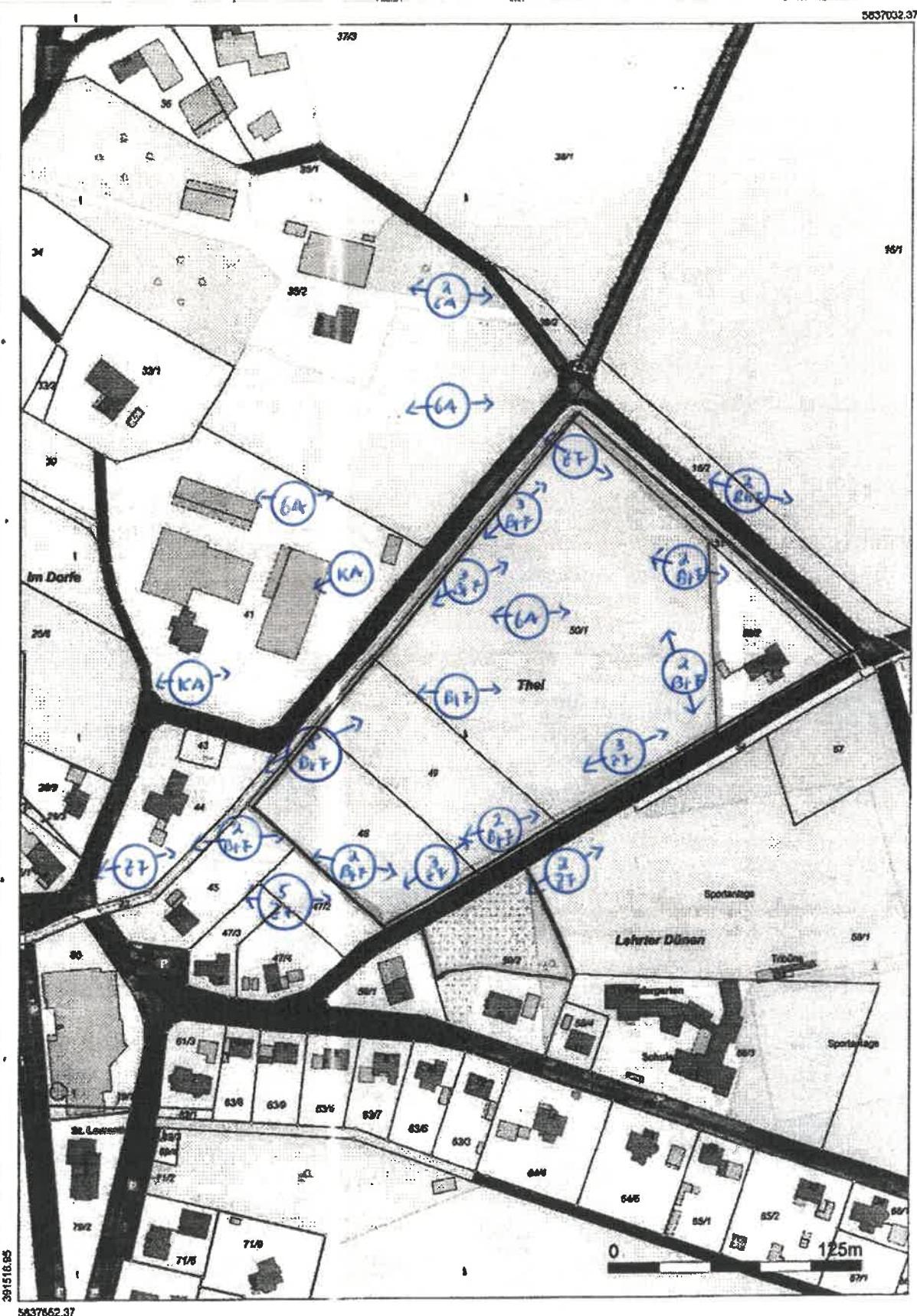
Maßstab:
1 : 2500

Datum:
22.11.2022

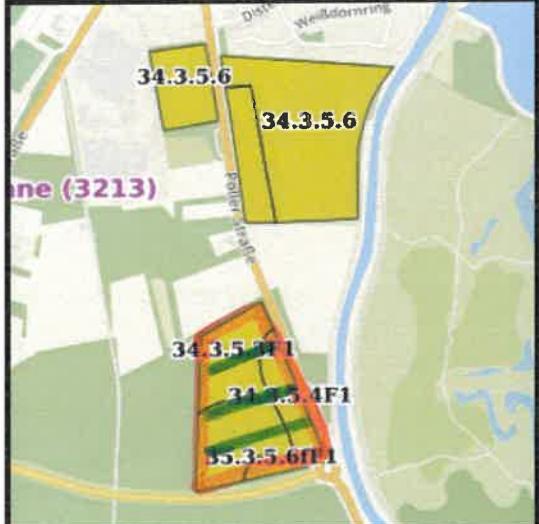


Haselünne

Fiederminze 2023



Haselünne

Gemarkung	Haselünne	Standortsbeschreibung (gelb) :	Mäßig grundwasserbeeinflußte, grundfrische Standorte, mäßig mit Nährstoffen versorgt, aus lehmigen, schluffigen oder schlickigen Feinsanden mit Sand-/ Flugsandüberlagerung. Geringes Trockenstressrisiko (Fichte, Buche, Eiche, Dgl., Kiefer)
Ortbezeichnung	Distelweide 3 34.3.5.3F1, 34.3.5.4F1		
Standortskennziffer	34.3.5.6F1		
Flächengröße [m ²]	87.716		
	<p>Maßnahmenbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächenvorbereitung (Räumung, Mulchen, Streifenpflug) - Anlage eines 20 m breiten Waldsaums - Sträucher im Pflanzverband 2,0 m x 1,5 m - Faulbaum, Haselnuss, Feldahorn, Kreuzdorn, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, schwarzer Holunder, Schlehe, Weißdorn - Pflanzung eines standort- und klimaangepassten Laubwaldes - Pflanzverband: 2,0 x 1,0 m - Sandbirke, Linde, Bergahorn, Buche, Buche in gruppen- und horstweiser Einmischung - Anlage von Rückegassen im Abstand von 40 Meter - Belassen von Totholz - dauerhafte Bekämpfung und Beseitigung von Neophyten 		
Maßnahme	Aufwertung	Fläche/Teilfläche [m ²]	Generierte Werteinheiten
Umbau von Nadelholzbestand zu standortgerechnem, heimischen Laubholz	0,5 / m ²	57.016	43.858
Entwicklung eines 20 m breiten gestuften, lückigen Waldsaums (rot)	1,0 / m ²	30.700	30.700
Dauerhafte und nachhaltige Bekämpfung der Spätbl. Traubkirsche	0,2 / m ²	87.716	17.543
Habitatbäume	0,1 / m ²	87.716	8.772
Sonderbiotope	1 / m ²	-	-
Überführung des Schirms in stehendes Totholz	0,1 / m ²	-	-
Reduzierte Nutzung, Erhöhung des Holzvorrates, Rückegassen, Totholz (grün)	0,5 / m ²	57.076	28.508
Größenbonus	0,1 / m ²	-	-
	Summe	129.381	

zugeordnet BBP Nr. 85: 696 WE
 zugeordnet BBP Nr. 5 (Bückelte): 7.448 WE
 zugeordnet BBP Nr. 77: 24.387 WE
 noch zur Verfügung stehen: 96.850 WE