



## **Stadt Haselünne**

**Landkreis Emsland**

- **Änderung 54 A des Flächennutzungsplanes**
- **Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich der Alten Sögeler Landstraße“,  
Ortschaft Lohe**
  - **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**
  - **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

## **Grundzüge der Planung**

### **1. Allgemeines**

Die Stadt Haselünne plant entsprechend der Nachfrage an ortsnahen Wohnbauflächen ein neues Wohngebiet in der Ortschaft Lohe.

Vorgesehen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie Neuausweisung eines Wohngebietes östlich der „Alten Sögeler Landstraße“ direkt anschließend an ein südlich angrenzendes schon vorhandenes Wohngebiet.

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

Für die Entwicklung des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche wird daher die Änderung 54 A des Flächennutzungsplans der Stadt Haselünne erforderlich, um die Art der Flächennutzung den aktuellen planerischen Erfordernissen anzupassen. Die von dieser Änderung betroffene Fläche (Größe des Geltungsbereiches ca. 2,88 ha) soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Auf dieser Fläche plant die Stadt Haselünne die Ausweisung eines Wohngebietes gemäß §4 BauNVO. Geplant ist ein gegenüber der maximal möglichen Grundflächenzahl moderater Versiegelungsgrad von 0,5. Die maximalen Höhen für bauliche Anlagen sollen 9,5 m nicht übersteigen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Haselünne hat am 22.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplan Nr. 54 A sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Östlich der Alten Sögeler Landstraße“ gefasst.

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

Die Stadt Haselünne unterstützt das Vorhaben, weil der mittelfristige Bedarf an Wohnungen, vor allem in den Ortschaften, immer noch ungebrochen ist. Wenngleich für Haselünne im Bericht „Wohnungsbedarf 2025“ der NBank hinsichtlich „Wohnungsbestand 2016, Wohnungsbedarf bis 2025 und Bedarfsdeckung durch Neubau bis 2025“ eine Deckung von 105 bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern attestiert wird, sieht es in den Ortschaften doch etwas anders aus. Dortige Wohngebiete sollen zur Stärkung der Dorfgemeinschaft und der sozialen Infrastruktur für einen überschaubaren Zeitraum von 3-8 Jahren Grundstücke zu sozial verträglichen Preisen vorgehalten werden.

Das Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Emsland (20. Oktober 2021) stellt fest, dass sich bei Betrachtung der einzelnen Kommunen Unterschiede in den Baufertigstellungen zeigen. *„Während die kleineren Kommunen niedrigere Baufertigstellungen aufweisen, sind die höchsten Fertigstellungen in den einwohnerstärkeren Kommunen Dörpen, Haselünne und Sögel zu konstatieren. In diesen Kommunen wurden absolut auch die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Grundsätzlich gilt aber auch hier, dass in allen Kommunen deutlich mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, als in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt wurden.“* Und festgestellt wird auch: *„Die Kommunen mit überdurchschnittlichem Einwohnerzuwachs sind die, die auch einen überdurchschnittlichen positiven Wanderungssaldo aufweisen, also bspw. Sögel und Haselünne“.* In Haselünne ist die Nachfrage und damit der Bedarf deutlich: *„Die höchsten Nachfragekennwerte für Einfamilienhäuser werden in den Kommunen Haselünne, Emsbüren und Salzbergen erreicht. Generell zeigt sich, dass die Nachfragekennwerte in denjenigen Kommunen überdurchschnittlich ausfallen, die bereits von einer zunehmenden Knappheit an Bauflächen betroffen sind, oder aber die in den letzten Jahren besonders hohe Wachstumsdynamiken aufwiesen. Die befragten Experten betrachten die drei genannten Kommunen Haselünne, Emsbüren und Salzbergen ebenfalls als die Kommunen mit der höchsten Nachfrage, gleichzeitig betonen sie aber, dass sich Einfamilienhäuser in allen Kommunen gut vermarkten lassen.“*

Insofern sind die Planungen und städtebaulichen Absichten der Stadt Haselünne nachvollziehbar und sinnvoll.

## **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung 54 A des Flächennutzungsplans der Stadt Haselünne und des Bebauungsplans Nr. 7 „Östlich der Alten Sögeler Landstraße“ liegt im nördlichen Teil von Lohe und östlich der „Alten Sögeler Landstraße“, angrenzend an ein vorhandenes Wohnbaugebiet (Bebauungspläne „Erweiterung Im Sande“ und „Im Sande, 3.Erweiterung“).

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der jeweiligen Planzeichnung. Der Planbereich für die Änderung 54 A des Flächennutzungsplans und der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich der Alten Sögeler Landstraße“ haben jeweils eine Größe von ca. 2,8 ha.

## 2. Planungsanlass und Ziele

Grundsätzliches Ziel der Stadt Haselünne ist es, auch in den Ortsteilen bedarfsgerecht Wohngebiete vorzuhalten, um damit insbesondere eine lokale Entwicklung zu ermöglichen. Damit wird auch der potenziellen Abwanderung von Bauwilligen und dem Nachlassen und Aussterben der vorhandenen sozialen Infrastruktur entgegengewirkt. Insofern hat die Stadt Haselünne Interesse an einer bedarfs- und nachfragegerechten wohnbaulichen Entwicklung in den Ortsteilen.

Die Stadt Haselünne hat sich zusammen mit dem Ortsvorsteher der Ortschaft Lohe schon vor längerer Zeit Gedanken um die mögliche Ausweisung eines weiteren Wohngebietes gemacht. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes landwirtschaftlicher Betriebe sowie der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit ergab sich als einzig sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. In diesem Areal soll zukünftig eine Erweiterung wohnbaulicher Nutzungen erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf erkennbar wird.

Folgende Festsetzungen und Vorschriften sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- 1.1 **Grundflächenzahl 0,5:** Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- 1.2 **Höhe baulicher Anlagen:** Unter Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Die höchstzulässige Traufhöhe (TH), einschließlich Attika, beträgt 7,00 m über der Sockelhöhe (SH). Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der Traufhöhe sind untergeordnete Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.  
Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) beträgt 9,50 m über der Sockelhöhe (SH). Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.
- 1.3 **Zahl der Wohnungen:** Je Einzelhaus sind höchstens vier Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Haus einer Hausgruppe sind ebenfalls höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 1.4 **Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksfläche:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und offene Kleingaragen (Carports/

überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

Diese Anlagen dürfen an städtischen Fuß- und Radwegen mit einem Abstand von mind. 1,0 m errichtet werden.

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

Folgende Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO) sind vorgesehen:

- 2.1 Einfriedungen:** Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.
- 2.2 Gartengestaltung:** Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Flächen zusammen mit allen baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.
- 2.3 Dacheindeckung:** Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geeigneten Dächern ab 15 Grad Dachziegel, Dachsteine oder Metalle mit nichtglänzender Oberfläche zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten.

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

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

- 2.4 Außenwandflächen:** Die Außenwandflächen sind in nichtglasiertem Ziegelsichtmauerwerk, in Putzbauweise und in Holzbauweise auszuführen. Für Gliederungszwecke ist die Verwendung von Metall, Kunststoff, Beton, Naturstein und Schichtstoffplatten (z.B. Trespa“) bis zu maximal 1/3 der Wandflächen zulässig.

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

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

**Farbton „Rot“**  
2001 (Rotorange)  
2002 (Blutorange)  
3000 (Feuerrot)  
3002 (Kaminrot)  
3013 (Tomatenrot)

**Farbton „Hellgelb“**  
1017 (Safrangelb)  
1021 (Rapsgelb)

**Farbton „Rotbraun“**  
3003 (Rubinrot)  
3009 (Oxidrot)  
3011 (Braunrot)  
8004 (Kupferbraun)  
8012 (Rotbraun)  
8015 (Kastan.braun)  
4002 (Rotviolett)

**Farbton „Hellgrau“**  
7035 (Lichtgrau)  
7038 (Achatgrau)

**Farbton „Anthrazit“**  
7012 (Basaltgrau)  
7015 (Schiefergrau)  
7024 (Graphitgrau)

**Farbton „Weiß“**  
1013 (Perlweiß)  
1014 (Elfenbeinweiß)  
1015 (Hellelfenbeinw.)  
9001 (Cremeweiß)  
9002 (Grauweiß)  
9010 (Reinweiß)

- 2.5 **Dach- und Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern.  
Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.
- 2.6 **Anzahl der Stellplätze je Wohnung:** Auf den jeweiligen Wohngebäudegrundstücken sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Es ist auf ganze Stellplätze aufzurunden.

### 3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

#### Bestehende und geplante Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich noch eine kleine Waldfläche in der Größe von etwa 5.900 m<sup>2</sup>, bestehend aus vornehmlich Kiefern, teilweise Fichten und Birken sowie Eichen und Kirschlorbeeren am südlichen Rand zur Straße „Im Raddegrund“.

Im Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an, während sich westlich zur „Alten Sögeler Landstraße“ ein Entwässerungsgraben und eine Junganpflanzung (Laub-/Nadelgehölze) befindet. Im Süden schließt sich die Straße „Im Raddegrund“ sowie die vorhandene Wohnbebauung an.

Gegenüber den Darstellungen im bisher wirksamen Flächennutzungsplan werden für den Geltungsbereich der Änderung 54 A des Flächennutzungsplans „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich der Alten Sögeler Landstraße“ sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vor.

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten.

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



### Darstellungen im Flächennutzungsplan

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

Für eine bauleitplanerische Entwicklung des Gewerbegebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Haselünne erforderlich.

## **4. Erschließung, Versorgung, Auswirkungen**

### Landwirtschaftliche Immissionen:

Innerhalb eines Radius von 600 m um das Plangebiet befindet sich lediglich ein tierhaltender Betrieb südlich der Schule und west-südwestlich des Plangebietes (Entfernung vom Rand des Plangebietes etwa 480 m; Bullen und Kälbermast). Weiter südwestlich und rund 970 m entfernt finden sich zwei Junghennenaufzuchtställe. Aufgrund der Entfernung und einer Immissionsprognose sind keine nachteiligen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen zu erwarten.

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

### Lärm:

Das Plangebiet grenzt an die Trasse der gemeindeeigenen asphaltierten „Alten Sögeler Landstraße“. Ansonsten finden sich Erschließungsstraßen der angrenzenden Wohngebiete südlich des Plangebietes.

Aufgrund der ländlichen Lage und der geringen Frequentierung der angrenzenden Straßen sind keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten.

### Verkehrliche Erschließung

Das neue Baugebiet wird über von der bestehenden Straße „Im Raddegrund“ her erschlossen, von der aus die „Alte Sögeler Landstraße“ erreicht und eine Anbindung an die regionalen Straßen gewährleistet werden kann.

### Boden

Im Zuge von Versickerungsuntersuchungen hat das Büro für Geowissenschaften M&O GbR aus Spelle im April 2022 mehrere Erkundungsbohrungen durchgeführt. In dem Gutachten wird ausgeführt:

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

### Oberflächen- und Grundwasser

Oberflächengewässer sind an das Plangebiet angrenzend in Form von Entwässerungsgräben im Westen und Norden vorhanden. Den Untersuchungen des Büros für Geowissenschaften M&O zufolge liegt das Grundwasser etwa 1,00 bis 1,20 m unter Geländeoberfläche. Aufgrund der vorangegangenen niederschlagsarmen Witterung vor Durchführung der Aufschlussbohrungen muss damit gerechnet werden, dass der mittlere Grundwasserhöchststand (relevant zur Bemessung von Versickerungsanlagen) etwa 0,6 m über den gemessenen Werten liegen wird.

Zur Eignung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser wird zusammenfassend ausgeführt: „Aufgrund der zu erwartenden Grundwasserflurabstände ist das Plangebiet im aktuellen Zustand der Fläche als ungeeignet für die Versickerung von Niederschlagswasser zu bewerten. In der Regel ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhochstand (siehe Kap. 5.2) eine Sickerstrecke von mindestens 1 m einzuhalten. Dies kann an den untersuchten Standorten nur nach einer Aufhöhung des Geländes mit wasserdurchlässigem Boden ggf. in Kombination mit der Ausführung von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenbelastung (Au/As), erreicht werden. Gegebenenfalls ist nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein geringerer Flurabstand zum mittleren Grundwasserhöchststand zulässig. Zur Bemessung von Versickerungsanlagen kann für die untersuchten Sande ein kf-Wert von rd.  $7 \times 10^{-6}$  bis  $2 \times 10^{-5}$  m/s angesetzt werden.“

Es ist grundsätzlich vorgesehen, das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und dort zu versickern. Die Versickerungsuntersuchung des Büros Büro für Geowissenschaften M&O GbR (06.03.2020) hat im Ergebnis festgestellt, dass das Plangebiet entsprechend den Untersuchungsergebnissen und der Aufhöhung der Grundstücksflächen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet.

Das anfallende Regenwasser der Straßenverkehrsfläche soll im Straßenseitenraum versickert und/oder über ein RW-Leitungsnetz in den nördlich angrenzenden Graben abgeführt werden.

### Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet / Geltungsbereich werden berücksichtigt und eine Abstimmung mit den jeweiligen Trägern rechtzeitig vor Ausbaubeginn durchgeführt.

### Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben wird eine Acker- sowie eine kleine Waldfläche in ein Wohngebiet umgewandelt und in Teilen durch Straßenbau und bauliche Anlagen versiegelt. Dabei handelt es sich um einen weniger bedeutsamen Biotop Acker sowie den Biotop Wald, der eine höhere Wertigkeit aufweist. Eine Eingriffsbilanzierung wird durchgeführt und eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/-aufforstungen werden ermittelt und nachgewiesen.

### Artenschutz

Der Diplom-Biologe Klaus-Dieter Moormann hat 2022 faunistische Kartierungen durchgeführt und artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt.

Im Ergebnis wird artenschutzrechtlich zu europäischen Brutvogelarten aufgeführt: *„Die geplante Wohnbebauung ist aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten artenschutzrechtlich unbedenklich. Betroffen wäre nur ein Amselrevier, welches entsprechend dem guten Angebot an besiedelbaren Gehölzen auf die Umgebung der Planungsfläche ausweichen dürfte. Umsiedlungsfördernde Maßnahmen sind dabei für Freibrüter in Gehölzen nicht durchführbar. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot und das Verbot der Beeinträchtigung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine Woche vor Beginn von Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten die betroffene Fläche auf Gelege und Nestlinge abzusuchen, sofern die Arbeiten im Zeitraum März – August stattfinden. Aufgefundene Gelege und Nestlinge sind gegebenenfalls zu sichern oder die Arbeiten vorübergehend bis zum Ende der Brut- und Aufzuchtzeit einzustellen.“*

Im Ergebnis wird artenschutzrechtlich zu europäischen Fledermausarten aufgeführt: *„Aus der Sicht der europäischen Fledermausarten bestehen gegenüber der geplanten Wohn-bebauung keine artenschutzrechtlichen Bedenken, da keine Fledermausvorkommen betroffen sind.“*

Im weiteren Verlauf der Planungen werden die Ergebnisse soweit erforderlich entsprechend berücksichtigt.

## **5. Weiteres Verfahren**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich



unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Haselünne, 08.08.2024

**Anlagen:**

- Anlage 1) Übersichtskarte Lage der Flächennutzungsplanänderung 54 A
- Anlage 2) Planskizze Vorentwurf Änderung 54 A des Flächennutzungsplanes
- Anlage 3) Übersichtskarte Lage Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich der Alten Sögeler Landstraße“
- Anlage 4) Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich der Alten Sögeler Landstraße“
- Anlage 5) Bebauungsvorschlag Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich der Alten Sögeler Landstraße“



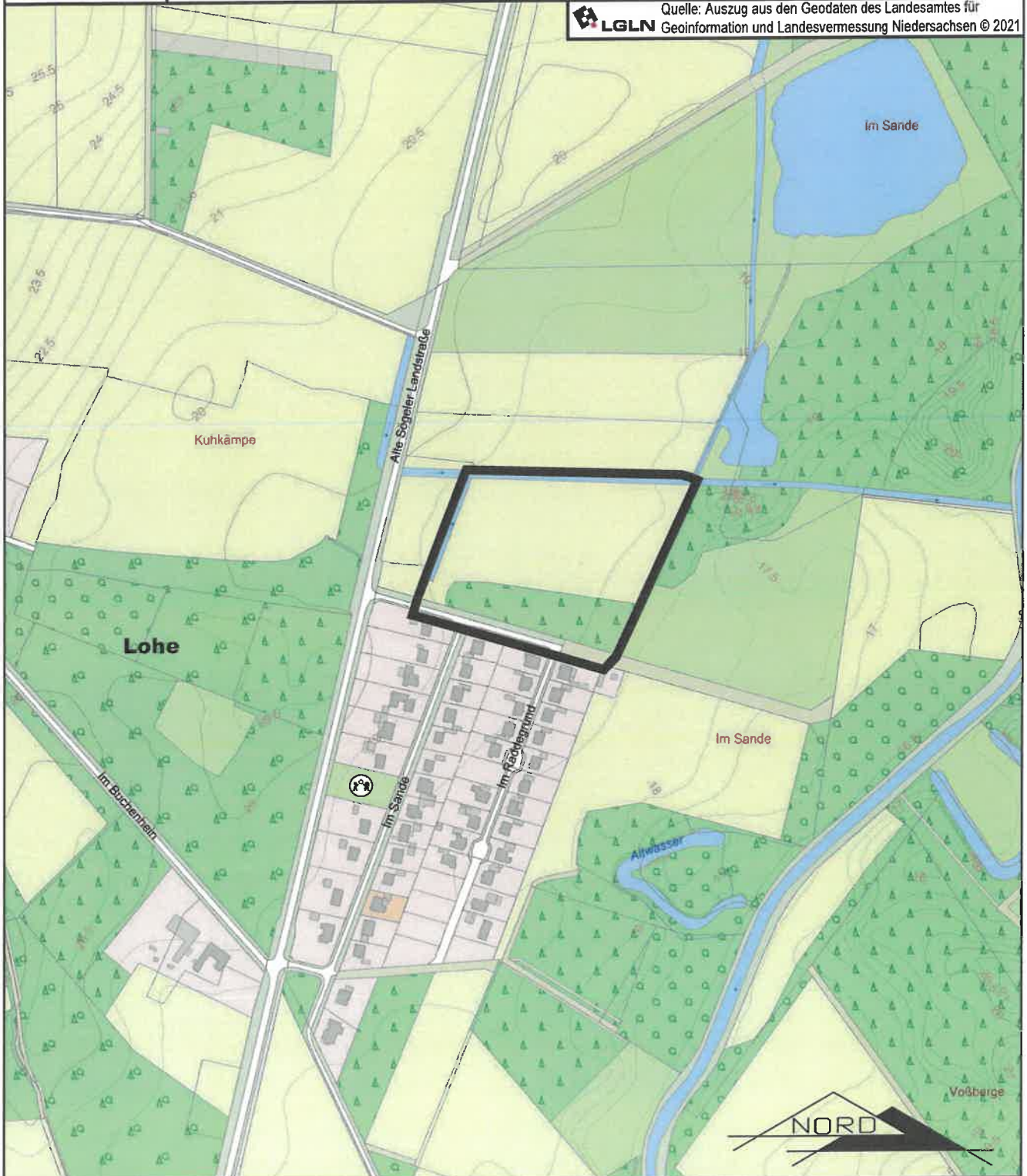
# Stadt Haselünne

## Flächennutzungsplanänderung 54 A

### - Wohnbauflächen in Lohe -

- Übersichtskarte -

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für  
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2021



 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M. 1 : 5.000  
Stand: 06.08.2024







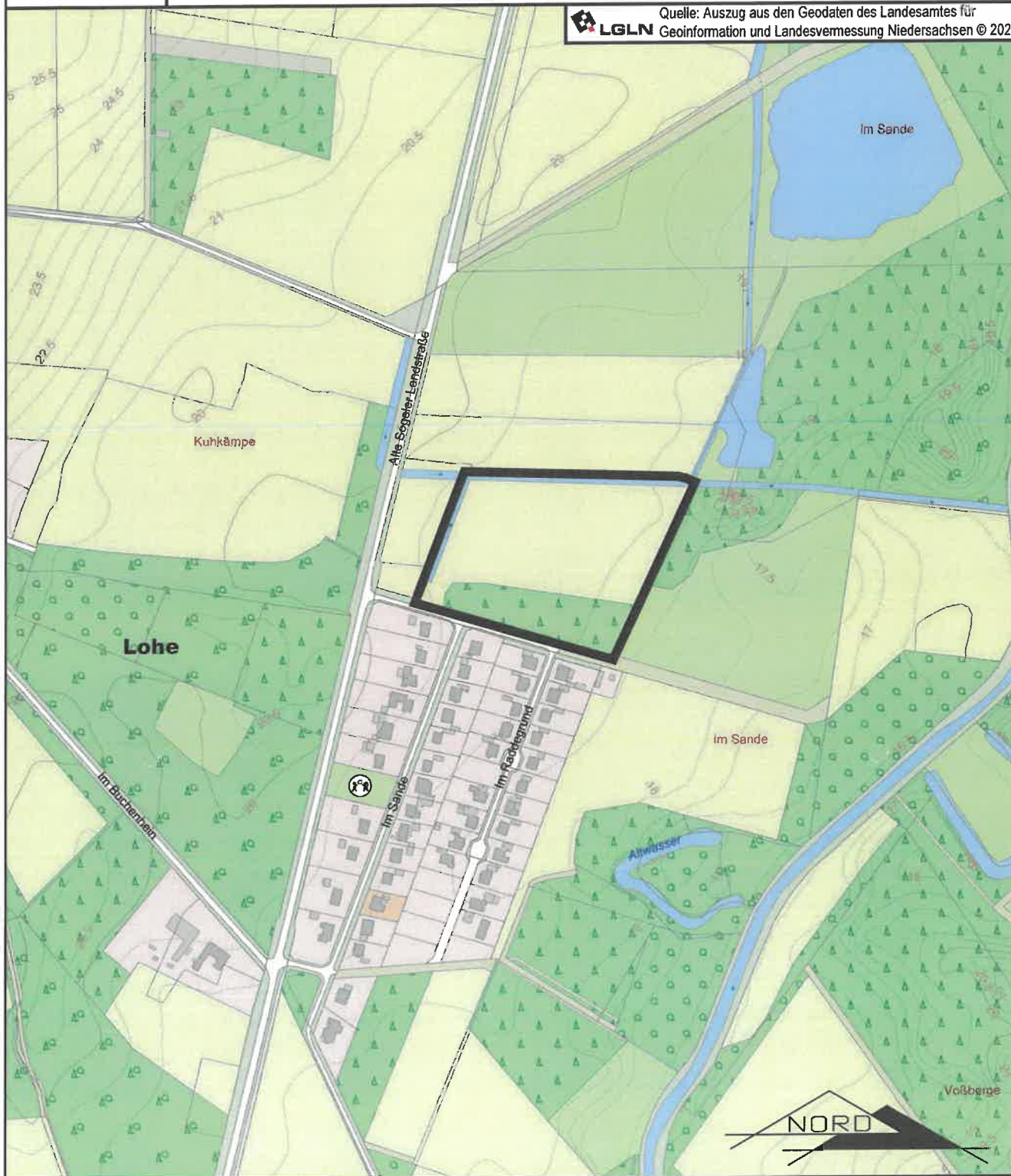
# Stadt Haselünne

## Bebauungsplan Nr. 7

### "Östlich der Alten Sögeler Landstraße", Ortschaft Lohe

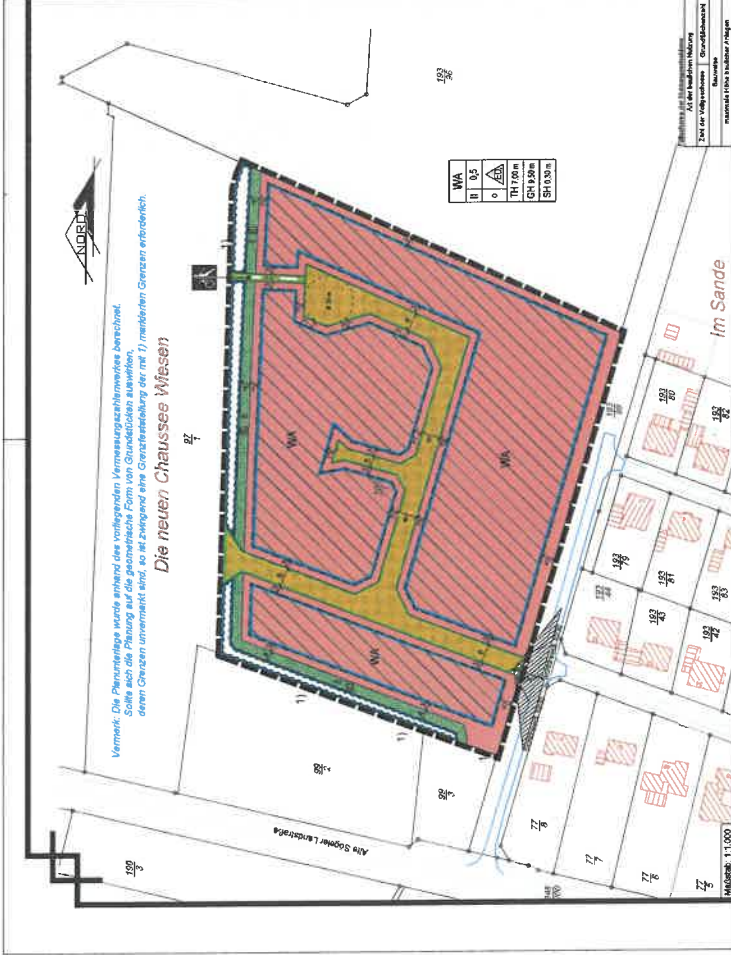
- Übersichtskarte -

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für  
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2021



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M. 1 : 5.000  
Stand: 06.08.2024



Vermutl. Die Planunterlage wurde anhand der vorliegenden Vermessungszustimmungen erstellt.  
Sollte sich die Planung auf die genehmigte Form von Grundstücken beziehen,  
dann Grenzen unverändert sind, so ist zwingend eine Grenzfestlegung der mit 1) markierten Grenzen erforderlich.  
Die neuen Chaussees Wisser!

- 1. Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)**
  - 1.1. **Ortsentwicklung:** Ein Bebauungsplan ist ein Teil der städtebaulichen Entwicklung eines Ortes, der die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
  - 1.2. **Umfeld:** Die städtebauliche Entwicklung des Ortes ist durch die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
  - 1.3. **Umfeld:** Die städtebauliche Entwicklung des Ortes ist durch die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
  - 1.4. **Umfeld:** Die städtebauliche Entwicklung des Ortes ist durch die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
  - 1.5. **Umfeld:** Die städtebauliche Entwicklung des Ortes ist durch die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
- 2. Örtliche Bauvorschriften: (gemäß § 14 Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1. **Ortsentwicklung:** Ein Bebauungsplan ist ein Teil der städtebaulichen Entwicklung eines Ortes, der die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
  - 2.2. **Umfeld:** Die städtebauliche Entwicklung des Ortes ist durch die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
  - 2.3. **Umfeld:** Die städtebauliche Entwicklung des Ortes ist durch die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
  - 2.4. **Umfeld:** Die städtebauliche Entwicklung des Ortes ist durch die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
  - 2.5. **Umfeld:** Die städtebauliche Entwicklung des Ortes ist durch die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
- 3. Sonstige Festsetzungen:**
  - 3.1. **Ortsentwicklung:** Ein Bebauungsplan ist ein Teil der städtebaulichen Entwicklung eines Ortes, der die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
  - 3.2. **Umfeld:** Die städtebauliche Entwicklung des Ortes ist durch die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
  - 3.3. **Umfeld:** Die städtebauliche Entwicklung des Ortes ist durch die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
  - 3.4. **Umfeld:** Die städtebauliche Entwicklung des Ortes ist durch die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.
  - 3.5. **Umfeld:** Die städtebauliche Entwicklung des Ortes ist durch die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert und die städtebauliche Entwicklung des Ortes steuert.

**Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt.

Headsire, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nach erlassenen Bauvorschriften am Freitag, den \_\_\_\_\_, ab 18 Uhr (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Headsire, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt.

Headsire, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Verzettelung von Verfahren- und Formvorschriften**

Nachstehend sind die Verfahren- und Formvorschriften, die bei der Erteilung von Genehmigungen zu beachten sind, aufgeführt. Die Vorschriften sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt.

Headsire, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Stadt Haselünne**  
Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 7**  
„Östlich der Alten Sögeler Landstraße“,  
Ortschaft Lohe - Vorentwurf -

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Nr. 1 BauNVO

Stand: 06.08.2024  
Der Bebauungsplan wurde erstellt durch: **PLANUNTERLAGE**

**Präambel**

Der Entwurf dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt.

Headsire, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Verfahrensvermerk**

Der Entwurf dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt.

Headsire, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Entwurf dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt.

Headsire, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Planunterlage**

Der Entwurf dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt.

Headsire, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Planverfasser**

Der Entwurf dieses Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an Ort und Stelle der öffentlichen Auslegung ausgestellt.

Headsire, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister



