Samtgemeinde Dörpen

Landkreis Emsland

Beschreibung des Vorhabens zur geplanten

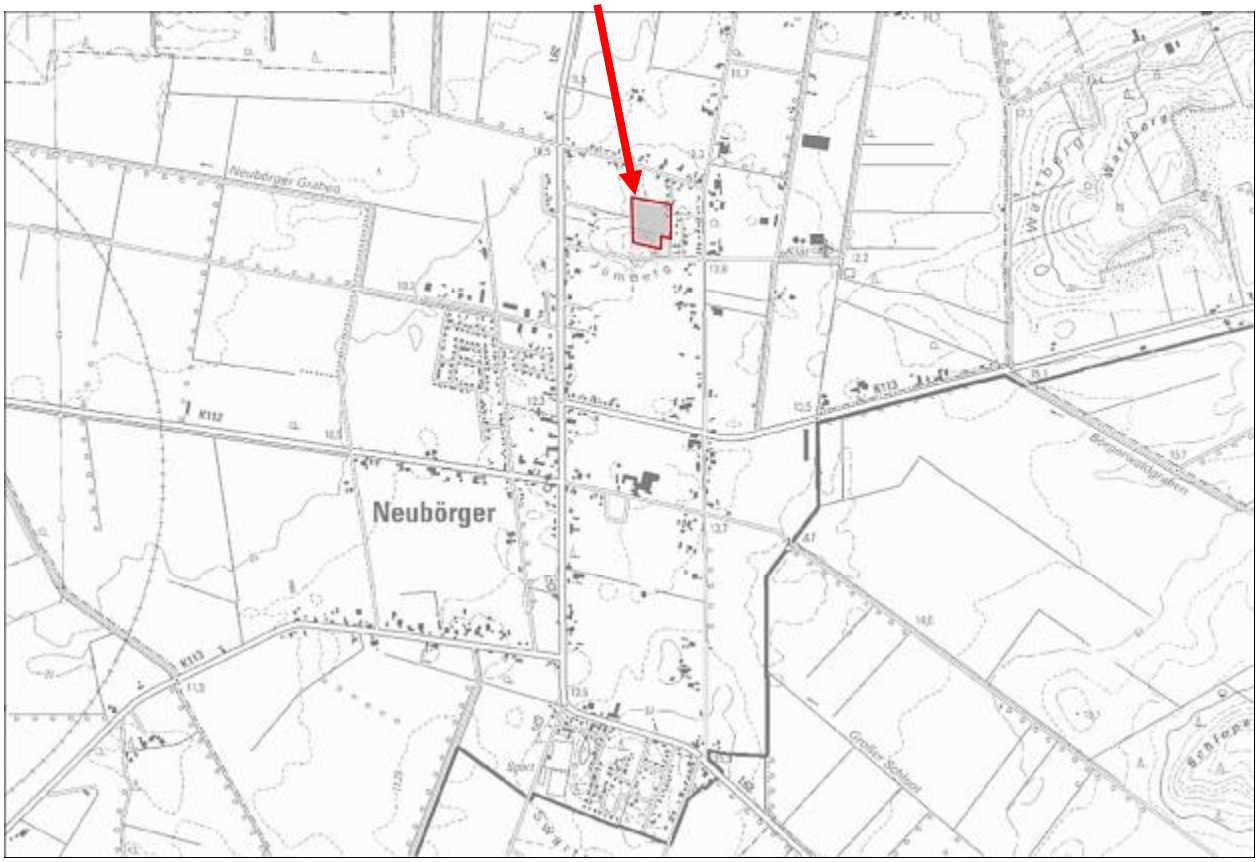
135.Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen

- Planbereich Wohnbauflächen am Jümberg in Neubörger -

Vorbemerkung, Allgemeines

Die Samtgemeinde Dörpen beabsichtigt mit der 135. Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerische Vorbereitung für die Erweiterung vorhandener Wohngebiete in nordöstlichen Bereich von Neubörger.

Das Änderungsgebiet mit einer Größe von etwa 2,7 ha liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Neubörger östlich der „Aschendorfer Straße (Landesstraße 62) und westlich der Gemeindestraße „Waldstraße“. Im Norden schließen sich ebenso wie im Osten vorhandene Wohnbaugebiete an. Im Westen finden sich einige Wohnbereiche sowie einzelne Althöfe. Im Norden befindet sich zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem Plangebiet eine Jungwaldfläche. Im Süden grenzt ein Eichenwald an. Ansonsten wird das Plangebiet von ackerbaulicher Nutzung dominiert.

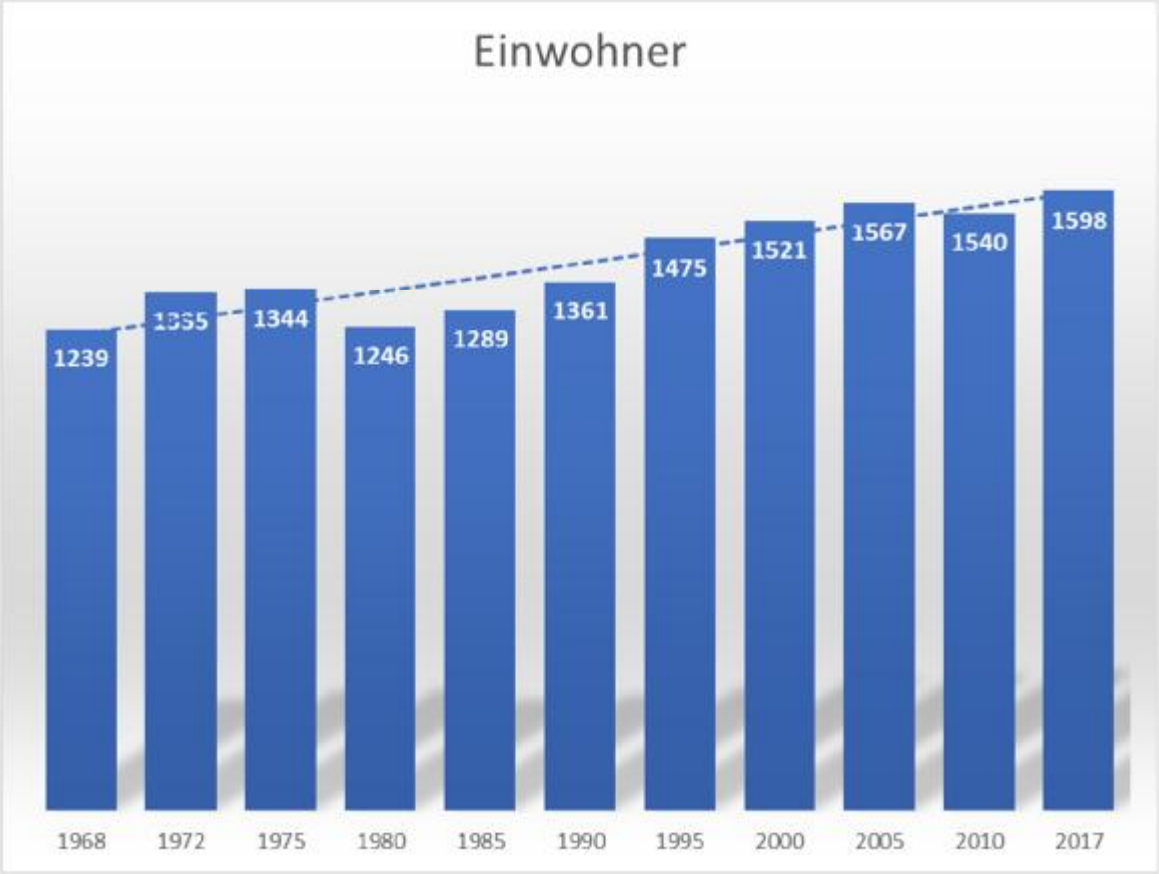


Lage des Plangebietes (Quelle: Nibis Kartenserver des LBEG)

Neubörger wurde im Jahre 1788 von Franz Friedrich von Fürstenberg als Moorkolonie gegründet. Am 11. September 1788 erfolgten die Aussteckung der 18 Plaatzen in der Gegend des Swartenbergs und des Jümbergs und damit die Gründung von Neubörger. Neubörger gehörte bis zum 31. Dezember 2004 zum Regierungsbezirk Weser-Ems, der in Folge einer Verwaltungsreform mit Ablauf dieses Datums aufgelöst

wurde. Der Name Neubörger leitet sich von der damaligen Börger Mark ab. Börger gehörte im 18. Jahrhundert zu den ältesten Ansiedlungen auf dem Hümmling. Neubörger hat 1.600 Einwohner. Bei einer Gesamtfläche von ca. 16,5 qkm ergibt das eine Bevölkerungsdichte von knapp 100 Bewohnern auf einen Quadratkilometer. Neben den gewerblichen Betrieben ist in Neubörger noch eine intakte, moderne Landwirtschaft vorhanden. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden in den letzten Jahren viele Arbeitsplätze u.a. auch im neuen Gewerbegebiet geschaffen. Seit der Gemeindereform vom 01. Januar 1973 gehört Neubörger zur Samtgemeinde Dörpen (Landkreis Emsland)

Neubörger hat sich in den letzten Jahrzehnten erfolgreich entwickelt. Neben kleineren gewerblichen Bauflächen wurden immer ausreichend Wohnbaugrundstücke vorgehalten. Diese Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung der Einwohnerzahl in Neubörger. Die Einwohnerzahlen stiegen von 1239 im Jahre 1968 auf 1598 in 2010. Allerdings gab es zwischenzeitlich nicht unerhebliche Bevölkerungszu- und -abnahmen.



Die blau gestrichelte Linie verdeutlicht die lineare Entwicklung, die sich demnach auch prognostizierend in der Tendenz weiter fortsetzt.

Allerdings sind in Neubörger keine Wohngrundstücke mehr verfügbar, die von der Gemeinde Neubörger angeboten werden können. Daraus ergibt sich dringender Handlungsbedarf, denn es sind der Gemeinde mehrere konkrete Ansiedlungsabsichten junger Leute und Familien bekannt, die sich in Neubörger niederlassen wollen und auf der Suche nach geeigneten Grundstücken sind.

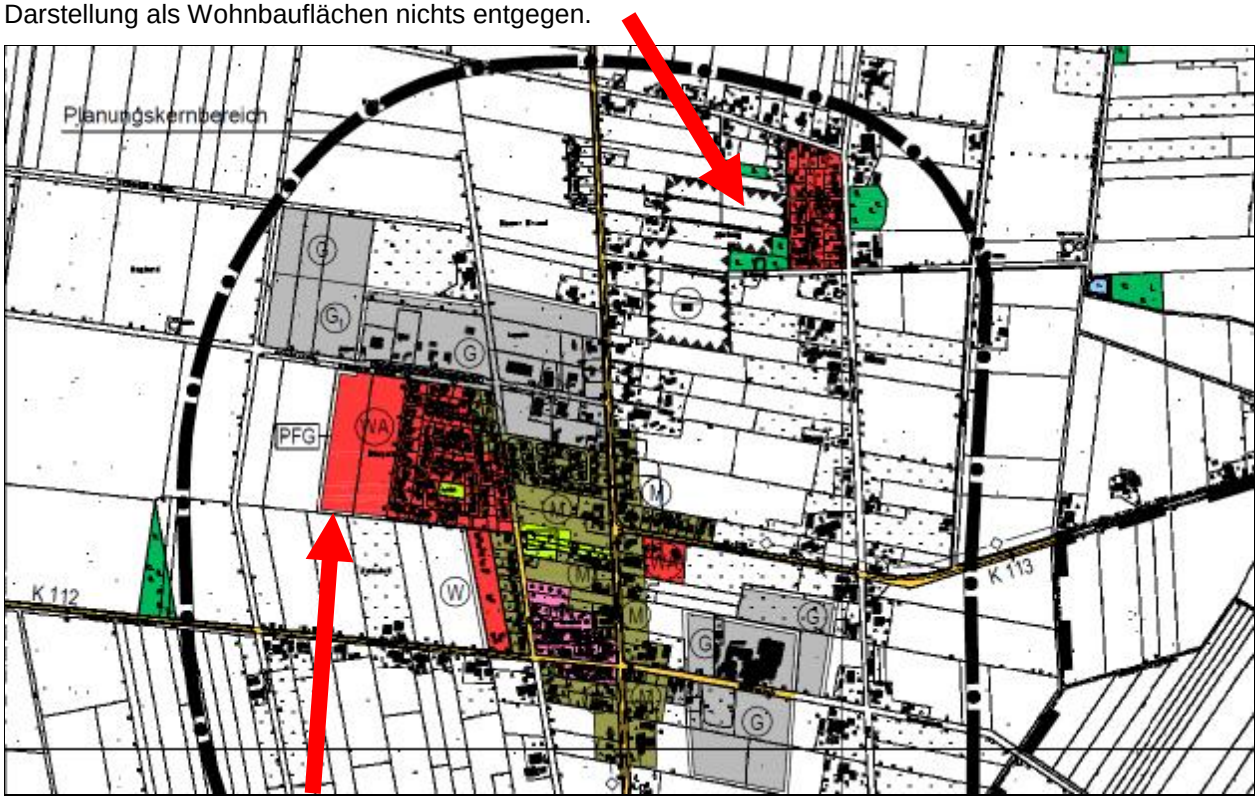
Öffentliche Wohnbaugrundstücke wurden und sollen auch in Zukunft nach dem Willen der Gemeinde Neubörger und der Samtgemeinde Dörpen in ausreichender Zahl zu sozial verträglichen Preisen vorgehalten werden. Potenziale der Innenentwicklung wurden hinterfragt, konnten aber nicht ausgemacht werden. Aktuell sind keine Flächen für eine Innenverdichtung vorhanden und verfügbar. Somit ist festzuhalten, dass keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, die ansiedlungswilligen Bürgerinnen und Bürgern angeboten werden können. Aus diesem Grund plant die Gemeinde Neubörger die Erweiterung vorhandener Wohnbaugebiete. Dabei sollen keine Flächen an der Peripherie, sondern Flächen beansprucht werden, die sich sinnvoll in das Ortsgefüge einbinden lassen.

Die Samtgemeinde Dörpen ist immer bestrebt, alle Mitgliedsgemeinden möglichst gleichmäßig zu entwickeln, damit die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur gestärkt wird und damit auch weiterhin erhalten werden kann. Ziel ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue

Gemeindemitglieder zu gewinnen. Hierzu wurde in der Vergangenheit zusammen mit der Gemeinde Neubörger eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen.

Um nun die zukünftige wohnbauliche Entwicklung sicherstellen zu können haben die Samtgemeinde Dörpen und die Gemeinde Neubörger geprüft, welche Bebauungsmöglichkeiten in Neubörger unter den verschiedenen Rahmenbedingungen noch möglich und sinnvoll sind. Hierbei hat sich die nunmehr vorgesehene Fläche dieser 135.Änderung angeboten, da sie sinnvoll an vorhandene Wohngebiete am Jümberg angeschlossen werden kann.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen beinhaltet für den Geltungsbereich Fläche für Abgrabungen. Diese Bereiche des Jümbergs sind jedoch schon vor langer Zeit abgebaut worden (1968 bis in die 1980er Jahre) und werden als Ackerland genutzt. Hier kann und wird kein weiterer Abbau stattfinden. Aus diesem Grund steht einer Änderung des Geltungsbereichs in Richtung Darstellung als Wohnbauflächen nichts entgegen.



Lage des Plangebietes (Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen)

Im Westen der Ortslage von Neubörger sind im Flächennutzungsplan noch großzügigere Wohnbauflächen dargestellt. Da hier keine Flächenverfügbarkeit generiert werden kann soll eine Teilfläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden und wieder ohne Festlegung dargestellt werden.

Planung

Geplant ist nunmehr ergänzend zu den bestehenden Wohngebieten eine landwirtschaftliche Nutzfläche (ehemals Sandabbaugebiet) als Wohnbaufläche zu entwickeln. Dieser Entwicklung steht die Darstellung als „Fläche für die Abgrabungen“ entgegen. In diesem Kontext soll ausgleichend eine vorhandene Wohnbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt werden.

Die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten einer den Bedürfnissen der Bevölkerung angemessenen wohnbaulichen Erweiterung in Neubörger sind begrenzt. Die vorgesehenen neuen Bauflächen bieten sich für eine nachhaltige wohnbauliche Entwicklung an.

Die Samtgemeinde Dörpen plant nunmehr die 135. Änderung des Flächennutzungsplans, da im derzeitigen Flächennutzungsplan die zukünftigen Wohnbauflächen noch als Flächen für Abgrabungen dargestellt sind. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Überplanung der Flächen unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der öffentlichen Belange „Leben und Wohnen“.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Das hier anstehende Vorhaben befindet sich laut der zeichnerischen

Darstellung des RROP 2010 Landkreis Emsland innerhalb eines Bereiches, für den keine Darstellungen vorhanden sind. Angrenzend im Norden und Osten finden sich bauleitplanerisch gesicherte Bereiche. Konflikte sind daher nicht zu beschreiben.

Lage und Umgebung: Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Neubörger und wird ackerbaulich genutzt. Die Umgebung stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen sowie Waldflächen im Norden und Süden dar. Weiterhin finden sich im Osten und weiter nördlich wohnbaulich genutzte Bereiche. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche in Anspruch genommen.

Informationen zum Plangebiet:

Natur und Landschaft: Die Flächen des Plangebietes werden als intensive Ackerfläche genutzt. Die Erschließung ist von der L62 („Aschendorfer Straße“) aus vorgesehen (siehe nachfolgendes Luftbild).

An der aus dem damaligen Bodenabbau resultierenden Böschung (1) innerhalb des Plangebietes finden sich Kiefern und junge Eichen sowie strauchartiger Aufwuchs. Im Norden ist eine Jungaufforstung (2) und im Süden Eichenwald (3) vorhanden. Diese Waldflächen werden von der Planung nicht erfasst und sollen erhalten bleiben. Alle anderen Flächen werden ackerbaulich genutzt.

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind ansonsten nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden.
Da bei der anstehenden Bauleitplanung das spezielle Artenschutzrecht berücksichtigt werden soll, wurde das Büro Arbeitsgemeinschaft copris aus Marienmünster beauftragt, Bestandsuntersuchungen Fledermäuse und Brutvögel sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Vorhaben vorzunehmen. Die naturschutzfachliche Kompensation des Eingriffes wird im Zuge des weiteren Verfahrens nachgewiesen.

Boden: Den Angaben unter Nibis-Kartenserver des LBEG zufolge ist für das Plangebiet als Bodentyp Podsol ausgewiesen (Bodeneinheit: Ranker aus jüngeren Flugsanden und Dünen; auf älteren Flugsanden und Dünen Podsole; Bodengroßlandschaft: Talsandniederungen und Urstromtäler)..

Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden (höhere Bereiche der Talsandniederung); vergesellschaftet mit Gley-Podsolen; in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden. Bohrungen in der Umgebung belegen das vornehmliche Vorkommen von Feinsanden, die mittelsandig

und in tieferen Lagen auch schluffig sein können. (Quelle: NIBIS Kartenserver LBEG Niedersachsen http://nibis.lbeg.de) Der Boden im Plangebiet besteht aus feinen Sanden (Einzelkorngefüge) und ist nährstoffarm. Das Wasser- und Nährstoffhaltevermögen ist relativ gering, so dass eine tragfähige Ackernutzung nur mit entsprechenden Meliorations- und Düngungsmaßnahmen möglich ist.

Hinweise auf Altlastenverdacht gibt es auch vor dem Hintergrund der aktuellen und bisherigen Nutzung nicht. Vor über 30 Jahren wurde hier Sand abgebaut.

Wasser: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gräben oder sonstige offene Gewässer. Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben. Die Grundwasseroberfläche befindet sich etwa bei 7,5-10,0 mNN und liegt damit bei einer Geländehöhe von um 12,5 mNN mindestens 2,5 m unter GOK. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird mit gering eingeschätzt. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 251-300 mm/a (Quelle: NIBIS Kartenserver LBEG Niedersachsen http://nibis.lbeg.de).

Lärm: Das Plangebiet liegt rund 300 m östlich der Landesstraße 62 („Aschendorfer Straße“) und grenzt im Osten an vorhandene Wohnbebauung an. Beeinträchtigende oder unzulässige Lärmimmissionen sind daher nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen: Neubörger ist noch sehr landwirtschaftlich geprägt. Für das Plangebiet wurde ein geruchstechnisches Gutachten bei dem Büro Zech aus Lingen in Auftrag gegeben. In der Zusammenfassung heißt:

„Auf der Grundlage der ermittelten Geruchsemissionen sowie der Ableitbedingungen der außerhalb des 600 m-Radius nordöstlich des Plangebietes gelegenen Legehennenställe Langen wurde die durch die Ställe hervorgerufene Zusatzbelastung an Geruchsimmissionen berechnet. Die berechnete 2%-Isolinie überlagert das geplante Wohngebiet nicht. Somit haben die Legehennenställe keinen relevanten Einfluss und werden bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen nicht berücksichtigt. Die berechnete 2 %-Isolinie ist in der Anlage 3 grafisch dargestellt. Aus den ermittelten Emissionen der genehmigten Tierbestände wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen - hervorgerufen durch die untersuchten landwirtschaftlichen Betriebe - ermittelt und in der Anlage 3 dargestellt. Es wurden für die landwirtschaftlichen Betriebe keine Erweiterungsplanungen berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen wurden die tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren der GIRL [1] für Schweine und Rinder berücksichtigt. Im Bereich des Plangebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 16 % der Jahresstunden. Der in der GIRL [1] für Wohnhäuser im Mischgebiet angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird überschritten. Gemäß den "Zweifelsfragen zur Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)" [3] des länderübergreifenden "GIRL-Expertengremiums" können beim Übergang vom Außenbereich zum Wohngebiet Immissionswerte von bis zu 15 % relativer Geruchsstundenhäufigkeit herangezogen werden.“

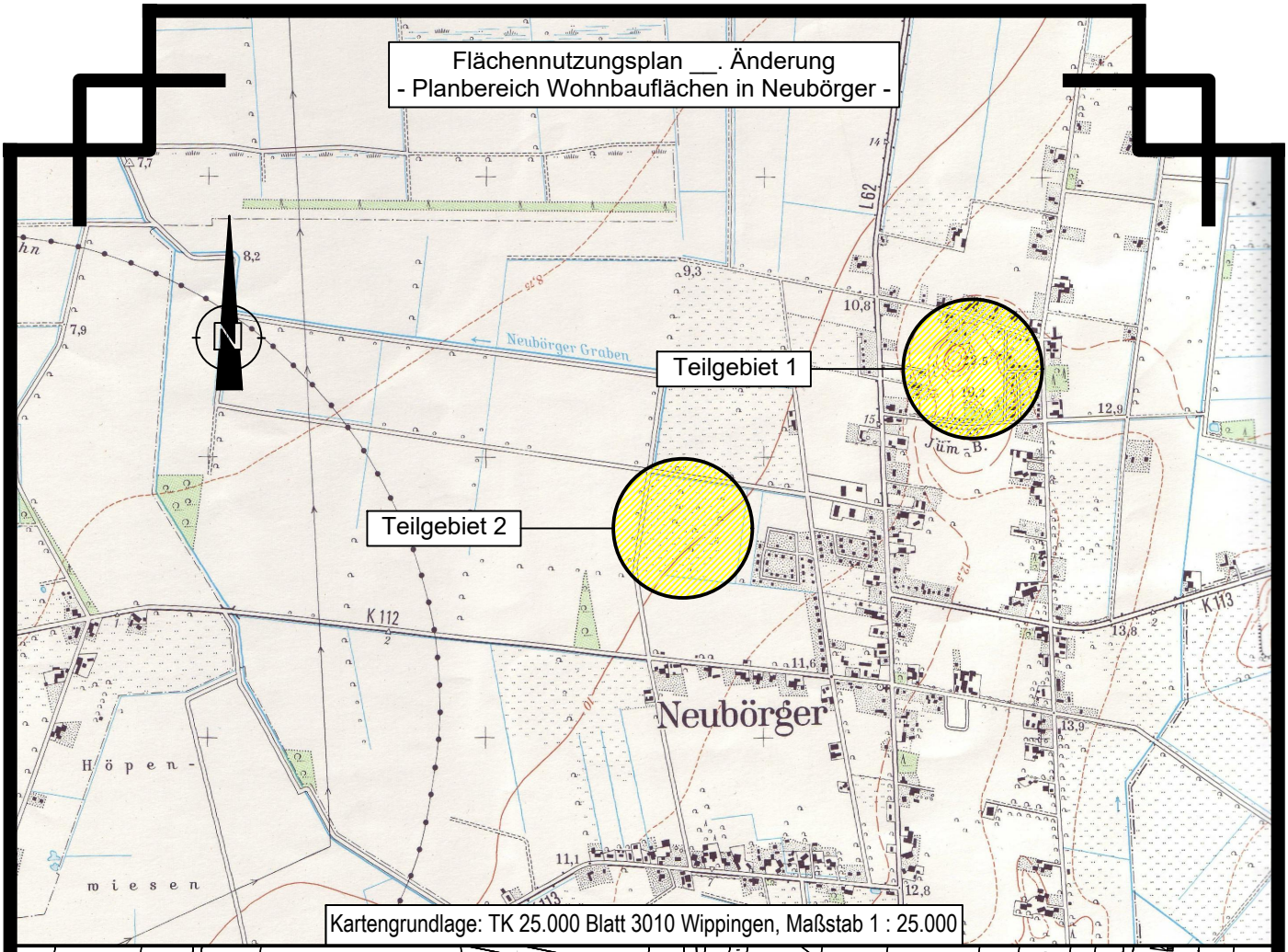
In den Auslegungshinweisen zur GIRL wird zu Nr. 3.1 angegeben, dass im Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung in genau festgelegten Übergangsbereichen Zwischenwerte bis maximal 15 % der Jahresstunden zur Beurteilung herangezogen werden können.

Der Übergangsbereich wird in der Planzeichnung zum nachfolgenden Bebauungsplan festgelegt. Darüber hinaus liegt hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Das maßgebliche Schutzniveau gegenüber Geruchsbelastungen bestimmt sich nach der Lage des Grundbesitzes im Allgemeinen Wohngebiet und der Nachbarschaft zum Außenbereich. Wo diese Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.

Ein Grundstückseigentümer kann daher das im Allgemeinen Wohngebiet anzunehmende Schutzniveau nicht unvermindert beanspruchen. Vielmehr ist der o.g. Zwischenwert zu bestimmen, der die vorhandene Grenzlage berücksichtigt. Dies gilt auch für die anzuwendenden Geruchsimmissionswerte nach der GIRL. Im vorliegenden Fall wird angesichts der Strukturen zwischen landschaftlichem Raum und Siedlungsraum eine Anhebung des Immissionswertes von 10 % auf 15 % als durchaus vertretbar angesehen. Die Bereiche mit Immissionswerten von 11 - 15 % werden in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte bis 15 % zumutbar. 15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete. Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig. Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen. Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belästigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sind. Die berechneten Immissionshäufigkeiten können daher im Rahmen der Abwägung seitens der Samtgemeinde Dörpen bzw. der Gemeinde Neubörger überwiegend als zulässig angesehen werden. Den Anforderungen an gesunde Verhältnisse im zukünftigen Wohngebiet wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Dörpen, 23.05.2018

Verwandte Quellen: u.a. LBEG Nibis Kartenserver Niedersachsen


Flächennutzungsplan __. Änderung
- Planbereich Wohnbauflächen in Neubörger -
Teilgebiet 1
Teilgebiet 2
Neubörger
Neubörger Graben
K 112
K 113
L 62
Kartengrundlage: TK 25.000 Blatt 3010 Wippingen, Maßstab 1 : 25.000

Flächennutzungsplan __. Änderung
- Planbereich Wohnbauflächen in Neubörger -
Teilgebiet 1
Teilgebiet 2
Kartengrundlage: ALK SG Dörpen, Maßstab 1 : 10.000