



# Gemeinde Neubörger

Samtgemeinde Dörpen  
Landkreis Emsland

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.26 „GEWERBEGEBIET AN DER SURWOLDER STRAßE“**

**Stand: Entwurf**

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

**Fassung vom: 20.09.2018**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG</b> .....	<b>5</b>
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE.....	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i> .....	5
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	6
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i> .....	6
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen</i> .....	6
3.2.6 <i>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung</i> .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.2.5 <i>Hinweise</i> .....	8
<b>4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>9</b>
4.1 DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG .....	9
4.2 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE .....	12
4.3 BELANGE ERHALTENSWERTER ORTSTEILE, STRAßEN UND PLÄTZE VON GESCHICHTLICHER, KÜNSTLERISCHER ODER STÄDTEBAULICHER BEDEUTUNG UND DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES .....	12
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG .....	12
4.5 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINSCHLIEßLICH DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	13
4.6 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT.....	14
4.7 BELANGE DES VERKEHRS.....	14
4.8 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	15
4.9 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE .....	16
<b>5. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>16</b>
5.1 EINLEITUNG.....	16
5.1a <i>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes</i> .....	16
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB).....	17
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	17
5.1b <i>Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes</i> .....	17
5.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	18
5.2a <i>1 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</i> .....	18
5.2a.aa) Untersuchungsgebiet .....	18
5.2a.bb) 1. Fläche.....	18
5.2a.bb) 2. Boden.....	18
5.2a.bb) 3. Wasser.....	18
5.2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz .....	19
5.2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt .....	19
5.2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild.....	21
5.2a.bb) 7. Schutzgebiete .....	21
5.2a.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen .....	21
5.2a.dd) Altlasten .....	21
5.2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe .....	21
5.2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete .....	21
5.2a.gg) Klima.....	21

5.2a.	2 - Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	22
5.2B.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
5.2b.aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	22
5.2b.bb)	1. Fläche	22
5.2b.bb)	2. Boden	22
5.2b.bb)	3. Wasser	22
5.2b.bb)	4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz	23
5.2b.bb)	5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs	23
5.2b.bb)	6. Orts- und Landschaftsbild	24
5.2b.cc)	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	24
5.2a.dd)	Art und Menge erzeugter Abfälle	24
5.2b.ee)	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	24
5.2b.ff)	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	25
5.2b.gg)	Klima	25
5.2b.hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe	25
5.2C.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG, MINIMIERUNG ODER AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	25
5.2D.	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	26
5.2E.	AUSWIRKUNGEN SCHWERER ODER KATASTROPHALER UNFÄLLE DURCH DAS VORHABEN	27
5.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	27
5.3a.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	27
5.3b.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	27
5.3c.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
5.3d.	Quellenangaben	28
<b>6.</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG</b>	<b>28</b>
6.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS	28
6.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB	29
6.3	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB	29
<b>7.</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG</b>	<b>35</b>

## Anlagen

- Anlage 1) IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHER BERICHT NR. LG13447.2/02 über die geruchstechnische Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" in der Gemeinde Neubörger; ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 14.08.2018
- Anlage 2) Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ der Samtgemeinde Dörpen - Gemeindegebiet Neubörger - BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ Schall - Wärme – Erschütterung Dipl.-Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur - Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärm- und Erschütterungsschutz, Papenburg, 17.07.2018

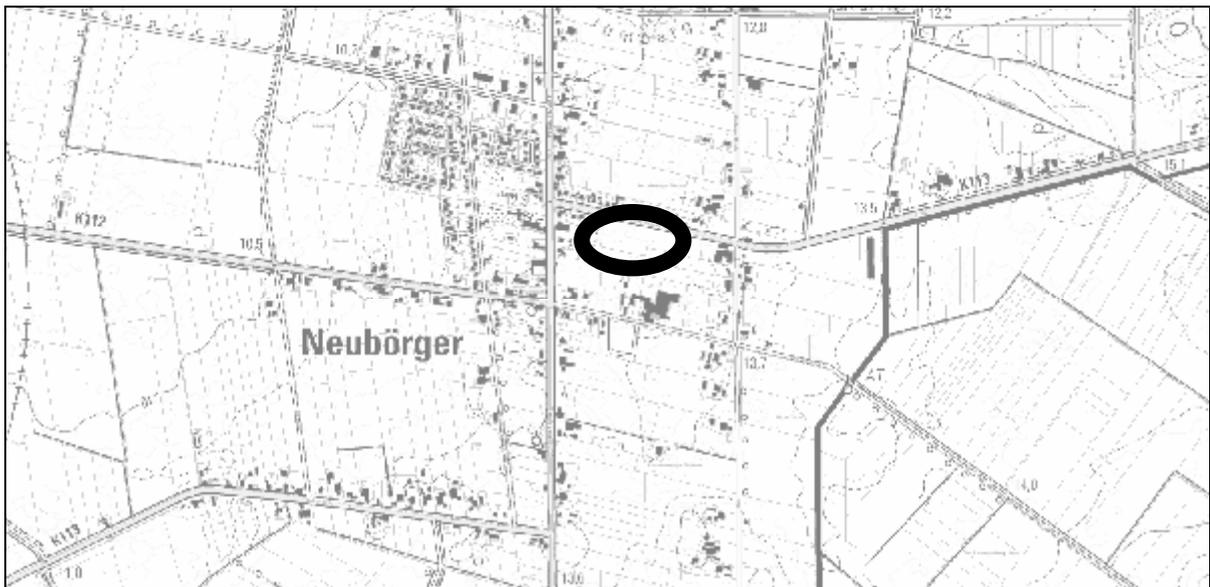
## ENTWURF DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „GEWERBEGEBIET AN DER SURWOLDER STRASSE“

---

### 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Neubörger beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ neue mischbauliche und gewerbliche Baugrundstücke in Neubörger sicherzustellen und zu entwickeln. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes können drei gewerblich nutzbare Baugrundstücke erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden. Das geplante Baugebiet in Nachbarschaft zu angrenzenden Baugebieten stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches an der Surwolder Straße in Neubörger dar. Der Rat der Gemeinde Neubörger hat am 13.02.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 1,2 ha liegt an der „Surwolder Straße“ (Kreisstraße 113) im westlichen Bereich der Ortslage von Neubörger. Im Norden schließen sich vorhandene Wohnbaugrundstücke sowie ebenso im Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich die Ortslage von Neubörger mit der Landesstraße 62 und angrenzenden Baugrundstücken. Das Plangebiet selber unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung (derzeit Wintergetreide).



Lage des Plangebietes (Quelle: Nibis Kartenserver des LBEG)

Die Gemeinde Neubörger liegt im nördlichen Teil des Landkreises Emsland - am Westrand der Region Hümmling zwischen den Städten Papenburg im Norden und Meppen im Süden sowie zwischen den Gemeinden Dörpen im Westen und Surwold im Osten. Die Gemeinde Neubörger ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Dörpen und hat etwa 1600 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.

Während im westlichen Teil ein Mischgebiet als Übergang zum daran angrenzenden Mischgebiet ausgewiesen werden soll, werden die östlich gelegenen Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. In Neubörger sind keine ortskernnahen und von höher frequentierten Durchgangsstraßen her einsehbaren gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Neubörger vorhanden. Demgegenüber stehen Anfragen und Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe, die aufgrund ihrer Betriebsstruktur für Laufkundschaft und für andere „Ad-hoc-Kunden“ von öffentlichen Straßen her einsehbar sein wollen. Für derartige Betriebe ist ein Standort abseits von entsprechend frequentierten Straßen unattraktiv, da sie von Laufkundschaft profitieren und nur durch die Lage an größeren Straßen auch eine

entsprechende Werbung effektiv einsetzen können. Dadurch kann es gelingen, neben einer Stammkundschaft auch andere und neue Kunden zu gewinnen.

Die Samtgemeinde Dörpen ist immer bestrebt, alle Mitgliedsgemeinden möglichst gleichmäßig zu entwickeln, damit die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur gestärkt wird. Hierzu wurde in der Vergangenheit zusammen mit der Gemeinde Neubörger eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Baugebietsentwicklung vorgenommen. Damit der vorhandenen und absehbaren Bedarfslage nach gemischten und gewerblichen Baugrundstücken entsprochen werden kann, hat die Gemeinde Neubörger gemeinsam mit der Samtgemeinde Dörpen untersucht, an welcher Stelle eine derartige Siedlungsentwicklung sinnvoll und eine Verfügbarkeit gegeben ist. Hieraus ergab sich dann die 114. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, die für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemischte und gewerbliche Baufläche darstellt.

Gemäß §2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen**

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Neubörger an der Kreisstraße 113 und wird ackerbaulich genutzt. Die Umgebung stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und Osten dar. Westlich finden sich Wohnbereiche bestehender Mischbaugebiete. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

## **3. Darstellung der geplanten Nutzung**

### **3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte**

Die folgenden Werte der Planung wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	12.000	100%
2.	GE - Gewerbegebiet (GRZ=0,8)	8.000	66,7%
	davon: überbaubare Fläche	7.353	
	überbaubare Fläche bei GRZ 0,8	6.400	
	MI - Mischgebiet (GRZ=0,6)	4.000	33,3%
	davon: überbaubare Fläche	3.540	
	überbaubare Fläche bei GRZ 0,6	2.400	
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche	8.800	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	3.200	

### **3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

#### **3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen**

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

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. Demnach ist das Plangebiet in Bezug auf die Raum- und Siedlungsstruktur nicht mit Schwerpunktaufgaben oder als Vorsorgegebiet gekennzeichnet. Für das Plangebiet sind im RROP keine Darstellungen enthalten. Konflikte sind daher nicht zu beschreiben.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan wird durch die 114. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, die für den Änderungsbereich gemischte (M) und gewerbliche (G) Baufläche darstellt.



Somit wird dem nach § 8 (2) BauGB vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

### 3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Mischgebiet** (MI) nach §6 BauNVO im westlichen Teil und als **Gewerbegebiet** (GE) nach §8 BauNVO im östlichen Teil getroffen worden, um der Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art nach zu kommen.

Mit diesen Festsetzungen soll der gewünschte Charakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der umgebenden Nutzung erreicht werden.

### 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Mischgebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und in dem Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Weiterhin wird die höchstmögliche Gebäudehöhe mit 15,0 m und die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mit höchstens 0,5 m festgeschrieben.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen und insbesondere benachbarten Gegebenheiten anpasst. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung eine optimale Versiegelung zulässig und damit die Zielerreichung Schaffung von gewerblichen und Mischbaunutzungen erleichtert werden. Damit wird einer vollständigen Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt, um auch noch Freiflächen z.B. für die dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser zu erhalten. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

### 3.2.4 Textliche Festsetzungen

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

1. **GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):** dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
2. **MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO):** Dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

Begründung: Dieser Bebauungsplan dient der Fortentwicklung des Dorfes Neubörger und soll die lokale Nachfrage an derartigen Baugrundstücken decken. Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die dort zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird den Vorstellungen der Gemeinde Neubörger entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO: Das Gebiet dient örtlichen gemischten und gewerblichen Betrieben, die sich hier ansiedeln wollen und ortsnahe Arbeitsplätze generieren und anbieten. Diesem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Neubörger stehen Vergnügungsstätten entgegen. Vergnügungsstätten sind einem Urteil des VGH Baden-Württemberg (Beschluss vom 28.11.2006 -3 S 2377/06) zufolge „gewerbliche Einrichtungen (Gewerbebetriebe besonderer Art), die dem „Amusement“, der kommerziellen Freizeitgestaltung, Zerstreuung und Entspannung, dem geselligen Beisammensein, der Bedienung der Spieleidenschaft oder der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen des Menschen dienen. Sie werden auch umschrieben als gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (etwa Diskotheken, Spielhallen oder Amüsierbetriebe) unter Ansprache oder Ausnutzung des Geselligkeitsbedürfnisses, des Spiel- oder des Sexualtriebs einer bestimmten auf Gewinnerzielung gerichteten Freizeitunterhaltung widmen.“ Ziel der Planung ist die Sicherung und Entwicklung der ortsbildprägenden Situation, die sich schon durch die aktuelle Nutzungsstruktur an der Surwolder Straße ergibt. Mit dem Bebauungsplan soll ein räumlich-funktionaler Abschluss zu den westlich angrenzenden mischbaulichen Nutzungen gestaltet werden. Im weiteren Umkreis sind ausreichend Möglichkeiten für die Ansiedlung solcher Einrichtungen gegeben bzw. es sind dort derartige Betriebe vorhanden. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde im Plangebiet bewusst Vergnügungsstätten ausschließen.

3. **Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO):** Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
4. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) liegen.
5. **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6), 15,00 m.
6. **Bezugspunkt** zu den textlichen Festsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Surwolder Straße (K113), gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung: Durch die Festlegung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung sowie zur Erreichung der städtebaulichen Ziele Ansiedlung von gewerblichen Unternehmungen eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.

7. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1	62	47
TF 2	62	47

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

***Begründung:** Mit diesen Festlegungen wird das Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt und damit auch das Funktionieren des Bebauungsplanes gewährleistet.*

8. **Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

***Begründung:** Mit der Festlegung zur Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken möchte die Gemeinde Neubörger erreichen, dass anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort versickert und dem Grundwasser zugeführt wird. Eine Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen soll ausgeschlossen werden. Somit kann ein Einleiten von Oberflächenwasser in das vorhandene Vorflutsystem zu großen Teilen vermieden und die Grundwasserneubildungsrate vielfach erhalten werden. Die schadlose Entsorgung des anfallenden Wassers ist gemäß den geltenden rechtlichen Bestimmungen im Rahmen der Baugenehmigung zu beregeln.*

9. **Zu- und Abfahrtsverbot:** Eine unmittelbare Erschließung einzelner Parzellen zu der Kreisstraße 131 (Surwolder Straße) ist nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine Erschließung in einer maximalen Gesamtbreite von 10 m je Grundstück zulässig.

***Begründung:** Mit dieser Festlegung soll eine durchgehende Erschließung einzelner Grundstücke auf die Surwolder Straße vermieden werden. Je Grundstück ist jedoch eine Anbindung an die Surwolder Straße in einer Gesamtbreite von höchstens 10 m zulässig. Diese Festsetzung dient der Regelung der Anbindung an die Kreisstraße. Damit soll ein unkontrolliertes Erschließen der Grundstücke mit den sich daraus ergebenden möglichen verkehrlichen Behinderungen und Beeinträchtigungen verhindert werden.*

10. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77k „Netzinfrastruktur von Gebäuden“ gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

### 3.2.5 Hinweise

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
2. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
3. Von der Kreisstraße 113 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
4. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
5. Das o.g. Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem

Platz findet regelmäßig tags und nachts Erprobungsbetrieb statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

#### **4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

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

- 4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.3 Belange erhaltenswerter Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.7 Belange des Verkehrs
- 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

##### **4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Neubörger hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr erfolgreich entwickelt. Neben kleineren gewerblichen Bauflächen wurden immer ausreichend Wohnbaugrundstücke vorgehalten. Diese Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung der Einwohner in Neubörger. Die Einwohnerzahlen stiegen von 1239 im Jahre 1968 auf 1540 in 2010.

Allerdings sind in Neubörger keine gemischten sowie gewerbliche Bauflächen mehr verfügbar, die von kleineren Unternehmen genutzt werden können. Daraus ergibt sich dringender Handlungsbedarf, denn es sind der Gemeinde konkrete Ansiedlungsabsichten von kleineren Unternehmen und Betrieben bekannt, die dringend adäquate Baugrundstücke suchen. Um die Abwanderung dieser Betriebe zu verhindern und auch neue Ansiedlungen generieren zu können soll dieses Baugebiet ausgewiesen werden. Durch die gute Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken und die Reduzierung von kostenintensiven Erschließungsanlagen wird ein kostensparendes Bauen gewährleistet.

##### **a) Immissionen**

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

##### **Landwirtschaftliche Immissionen**

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

Das Büro ZECH Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen hat einen Geruchstechnischen Bericht Nr. LG13447.2/02 über die geruchstechnische Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" in der Gemeinde Neubörger erstellt. In der Zusammenfassung wird ausgeführt:

*„Es wurden alle im 600 m-Radius um das Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Betriebe in der Untersuchung berücksichtigt. Für den ca. 700 m östlich des Plangebietes liegenden Entenstall wurde ein möglicher geruchsrelevanter Einfluss auf das Plangebiet geprüft. Die ermittelte Zusatzbelastung an Geruchsimmissionen des Entenstalles ist als 2 %-Isolinie in der Anlage 3 dargestellt. Wie das Ergebnis zeigt, hat der Stall keinen relevanten Einfluss mehr auf das Plangebiet und wird in der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen nicht berücksichtigt. Aus den ermittelten Emissionen der genehmigten und geplanten Tierbestände wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen - hervorgerufen durch die untersuchten landwirtschaftlichen Betriebe - ermittelt und in der Anlage 4 dargestellt. Bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen wurde der tierartsspezifische Gewichtungsfaktor der GIRL für Rinder berücksichtigt.*

*Im Bereich des geplanten Mischgebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 5 % der Jahresstunden. Der in der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 6 % der Jahresstunden. Der in der GIRL für Gewerbegebiete angegebene maßgebliche Immissionswert von 15 % der Jahresstunden wird ebenfalls sicher eingehalten.*

*Die von den Betreibern in einer vorangegangenen Untersuchung angegebenen Erweiterungsabsichten wurden im Rahmen der Untersuchung bereits berücksichtigt. Auf Grund der deutlichen Unterschreitung des zulässigen Immissionswertes im Plangebiet, ist eine einschränkende Wirkung des geplanten Misch- und Gewerbegebietes hinsichtlich möglicher weiterer Erweiterungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu erwarten.*

*Aus geruchstechnischer Sicht sind somit keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" in Neubörger zu erwarten.“*

Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im zukünftigen Baugebiet wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

## **Lärm**

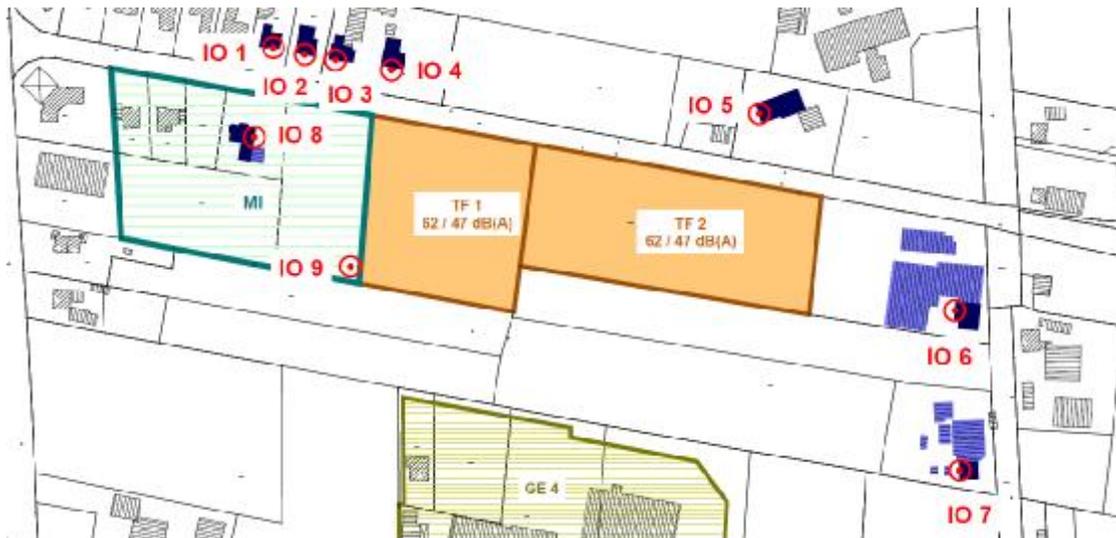
Östlich und Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser im Außenbereich. Westlich und Nordwestlich befindet sich Wohnbebauung, die im Flächennutzungsplan als MI-Gebiet ausgewiesen ist. Das Plangebiet liegt angrenzend an die Kreisstraße 113 (Marienstraße). Für das Plangebiet hat das BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ aus Papenburg ein Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ erstellt. In der Beurteilung wird folgendes Vorgehen empfohlen:

*„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:*

<i>Teilfläche</i>	<i>L<sub>FK, tags</sub></i>	<i>L<sub>FK, nachts</sub></i>
TF 1	62	47
TF 2	62	47

*Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.*

*Die Gemeinde Neubörger kann die Anwendung der "Summation und der Relevanzgrenze" nach Abschnitt 5 der DIN 45691 durch Festsetzung ausschließen. Zusätzliche oder andere Festsetzungen können nach Anhang A der DIN 45691 getroffen werden. Durch geeignete Abschirmmaßnahmen zu den Immissionsorten können auch höhere Emissionskontingente genutzt werden.“*



Die Empfehlungen sind bei den textlichen Festsetzungen berücksichtigt worden.

#### Vorbelastung WTD91:

Das o.g. Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz findet regelmäßig tags und nachts Erprobungsbetrieb statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen: Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und Erprobungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht. Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, dass die WTD 91 keine Einschränkungen des Erprobungsbetriebes akzeptieren kann. Die WTD 91 ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem Ort den hier stattfindenden Erprobungsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

#### **Schadstoffe**

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Potentielle Immissionen, die ursächlich den einzelnen Betrieben im Plangebiet zuzuordnen sind, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beregeln. Die vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

#### **b) Altlasten**

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

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

## 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

## 4.3 Belange erhaltenswerter Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind für den Geltungsbereich nicht relevant.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den schon vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann durch die Eingrünung der zukünftigen Gartenflächen Rechnung getragen werden.

## 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg oder einem anderen Anbieter. Die Erschließung des Baugbietes wird rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Schmutzwasser: Das innerhalb der geplanten Bauflächen anfallende Schmutzwasser wird an die bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalisation und weiter an die Kläranlage in Neubörger abgeführt.

Regen-/Oberflächenwasser: Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücksflächen versickert oder in Zisternen (für Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser) gesammelt werden. Bezüglich der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (Dachflächen) wird auf das Arbeitsblatt 138 und die Information „Regenwasserversickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung verwiesen (ausreichender Abstand zum Grundwasser etc.). Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt nach Aussagen der Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (-Grundwasser Grundlagen-, Blatt CC3102 Emden, M. 1:200.000) bei <10,0 mNN. Das Gelände bewegt sich bei mehr als 13,0 mNN. Demnach und nach Angaben Ortsansässiger ist innerhalb des Geltungsbereiches mit  $\pm 3,0$  m ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorhanden. Weiterhin handelt es sich bei dem vorliegenden Boden um Flugsand (fluviatile Ablagerungen), die vornehmlich aus feinem Sand bestehen und eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit haben (kf-Wert  $10^{-4}$  –  $10^{-5}$ ). Eine Versickerungsfähigkeit ist gegeben, wenn die Versickerungsanlagen bzw. Drainleitungen ordnungsgemäß und unterhalb der humosen Schicht angelegt werden.

Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen ist für belastetes Oberflächenwasser zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Abscheideanlagen erfolgen muss. Die rechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten. Erforderliche wasserrechtliche Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

**Löschwasserversorgung:** Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Auch wenn im Einzelfalle der volle Löschwasserbedarf nicht aus dem Versorgungsnetz des Verbandes gedeckt werden kann, ergeben sich nach Überzeugung der Gemeinde hieraus keine negativen Auswirkungen. Die Löschfahrzeuge der örtlichen Feuerwehr verfügen über ein derartiges Fassungsvermögen, dass der ordnungsgemäße Brandschutz gesichert ist. Bei der Ausführung sind folgende erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen:

- Evtl. erforderliche Straßen sind vor der Fertigstellung der Gebäude so herzurichten, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Für das geplante Misch- und Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mind. 100 mm).
- Der Abstand der einzelnen Hydranten zu den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

**Abfallbeseitigung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anlieger müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

#### **4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

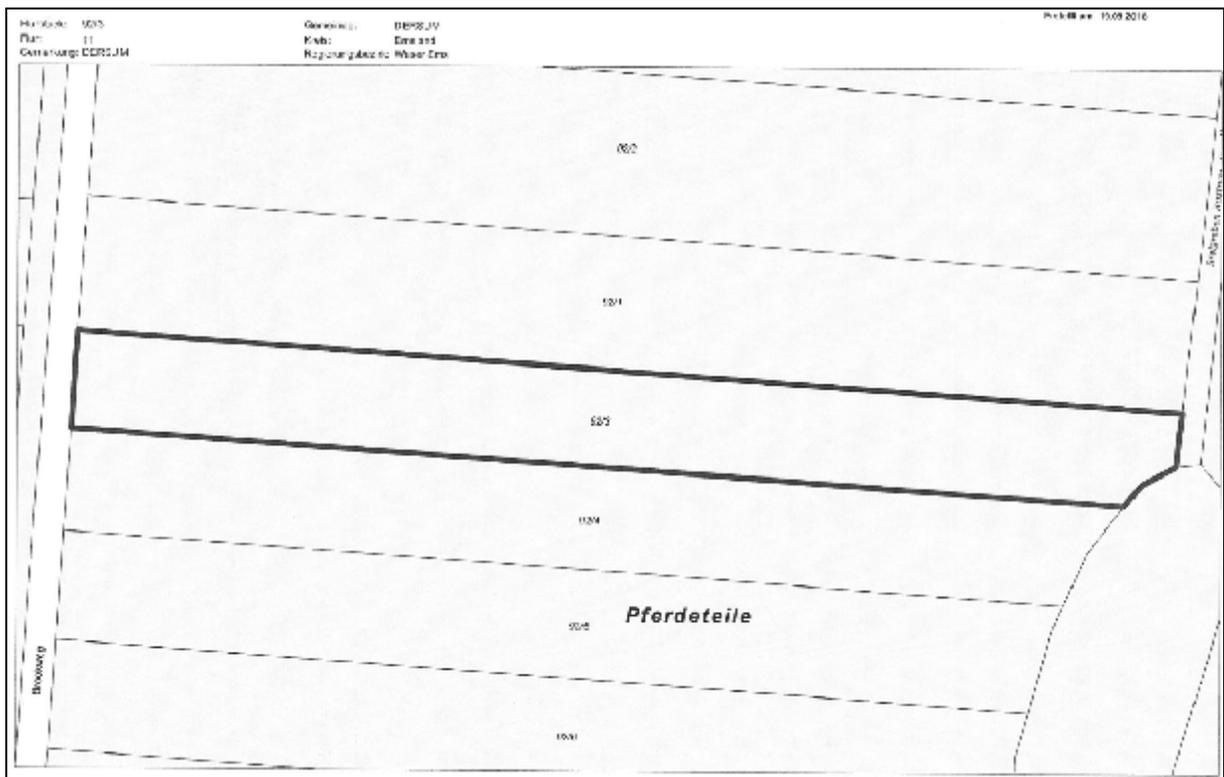
Da keine geschützten Gebiete von dieser Planung tangiert werden, sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen.

Durch diesen Bauleitplan wird die Umwandlung von Ackerland in gemischte und gewerbliche Baufläche vorbereitet. Dabei handelt es sich durchweg um Bereiche von nur allgemeiner Bedeutung. Der Verursacher eines Eingriffs hat, soweit erforderlich, die vom Eingriff betroffenen Flächen so herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahme). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 8.800 WE verbleibt. Die Gemeinde Dersum stellt eine Fläche für die naturnahe Entwicklung zur Verfügung, auf der entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gemeinde Neubörger erwirbt von der Gemeinde Dersum die erforderlichen Wertpunkte, um so die Kompensation des Eingriffes zu erreichen.



Quelle: NIBIS® Kartenserver (2014), Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover



Die Gemeinde Dersum wird das Flurstück 92/3, Flur 11, Gemarkung Dersum, das derzeit als intensives Grünland genutzt wird, extensiv entwickeln. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße 1,25 ha, von dem rund 0,65 ha für die vorgesehene Entwicklung zur Verfügung stehen. Das Flurstück befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und weiterhin im Landschaftsschutzgebiet LSG EL 00032 sowie im Gebiet „Natura 2000 – Emsauen zwischen Salzbergen und Papenburg“. Es handelt sich um ein für Brut- und Gastvögel wertvollen Bereich. (Quelle: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de))

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland kann mit Umwandlung in ein extensives Grünland und mit der Einsaat eines mit dem Landkreis Emsland abzustimmendes Regio-Saatgutes eine Aufwertung von insgesamt 3 Werteinheiten erreicht werden. Dadurch wird eine Aufwertung von 19.500 Werteinheiten erreicht (6500 m<sup>2</sup> \* Wertfaktor 3). Aus diesem Pool kann das beschriebene Defizit von 8.800 WE ausgeglichen werden. Die verbleibenden 10.700 WE können für andere Kompensationserfordernisse verwandt werden.

#### 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau) beansprucht und umgewandelt wird. Da jedoch die Verfügbarkeit gegeben ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten.

Durch dieses Wohngebiet sind ausweislich des Geruchstechnischen Bericht Nr. LG13447.2/02 der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH aus Lingen ebenfalls keine Nachteile für die in der Umgebung vorhandenen Tierhaltungsanlagen bzw. Viehhaltungen zu erwarten.

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

**Belange der Forstwirtschaft:** Forstwirtschaftliche Belange sind nicht berührt, da keine Waldflächen umgewandelt oder beansprucht werden.

#### 4.7 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der zukünftigen einzelnen Grundstücke erfolgt direkt von der angrenzenden Kreisstraße 113 („Surwolder Straße“) aus. Somit ist mit der Anbindung die äußere Erschließung gewährleistet. Ausreichende Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden.

Die im Plangebiet erzeugten Verkehrsimmissionen sind nutzungsbedingt und von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Bei allen Bauvorhaben, die im Plangebiet vorgesehen sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Beteiligung des Fachbereichs Straßenbau beim Landkreis Emsland erforderlich.
- Die Genehmigungen der direkten verkehrlichen Erschließungen der Grundstücke zur Kreisstraße 113 werden im Zuge des jeweiligen Bauantrages mit erteilt. Die hierzu erforderlichen Nebenbestimmungen werden Bestandteil der Baugenehmigung.
- Von der Kreisstraße 113 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

#### 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Luftschadstoffe: Überschreitungen der zulässigen Werte für Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Ozon (O<sub>3</sub>) sind ausweislich des LÜN-Jahresberichtes 2017 für das Emsland nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Lärmschutz: An das Plangebiet grenzt die „Surwolder Straße“ an, die gleichfalls der Erschließung des jeweiligen Bereiches dient. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Von der Kreisstraße 113 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die schalltechnischen Rahmenbedingungen, Hinweise und Festsetzungen gemäß den Aussagen im Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ (Büro für Lärmschutz, Papenburg) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet, so dass keine Nachteile für das Baugebiet und die Umgebung zu erwarten sind.

Klimaschutz: Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gem. EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen).

Im Sinne des Klimaschutzes wird den zukünftigen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit

Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen.

Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

## 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

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

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

#### 5.1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Neubörger beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ neue mischbauliche und gewerbliche Baugrundstücke in Neubörger sicherzustellen und zu entwickeln. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes können drei gewerblich nutzbare Baugrundstücke erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden. Das geplante Baugebiet in Nachbarschaft zu angrenzenden Baugebieten stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches an der Surwolder Straße in Neubörger dar. Der Rat der Gemeinde Neubörger hat am 13.02.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 1,2 ha liegt an der „Surwolder Straße“ (Kreisstraße 113) im westlichen Bereich der Ortslage von Neubörger. Im Norden schließen sich vorhandene Wohnbaugrundstücke sowie ebenso im Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich die Ortslage von Neubörger mit der Landesstraße 62 und angrenzenden Baugrundstücken. Das Plangebiet selber unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung (derzeit Wintergetreide).

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Neubörger an der Kreisstraße 113 und wird ackerbaulich genutzt. Die Umgebung stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und Osten dar. Westlich finden sich Wohnbereiche bestehender Mischbaugebiete. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Mischgebiet** (MI) nach §6 BauNVO im westlichen Teil und als **Gewerbegebiet** (GE) nach §8 BauNVO im östlichen Teil getroffen worden, um der Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art nach zu kommen. Mit diesen Festsetzungen soll der gewünschte Charakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der umgebenden Nutzung erreicht werden.

Innerhalb des Mischgebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und in dem Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Weiterhin wird die höchstmögliche Gebäudehöhe mit 15,0 m und die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mit höchstens 0,5 m festgeschrieben. Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen und insbesondere benachbarten Gegebenheiten anpasst.

Gewerblich und mischbaulich nutzbare Baugrundstücke wurden und sollen auch in Zukunft nach dem Willen der Gemeinde Neubörger in ausreichender Zahl vorgehalten werden. Potenziale der Innenentwicklung sind nicht bekannt. Hier wurden seitens der Samtgemeinde Dörpen und der Gemeinde Neubörger in der Vergangenheit schon entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Dabei ergaben sich keine adäquaten Flächen, die sich für eine Innenverdichtung eignen und verfügbar sind. Dieses Ergebnis fand folgerichtig den entsprechenden Niederschlag in der 114. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, der für den Geltungsbereich gemischte und gewerbliche Bauflächen vorsieht.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Mit Bekanntmachung vom 15.05.2018 wurde auf die Bürgerbeteiligung am 24.05.2018 im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Hauptstraße 25, Zimmer 408, hingewiesen.

Es waren keine Personen erschienen. Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden nicht vorgebracht.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Neubörger vom 15.05.2018.

### **5.1b Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die vorliegende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung des Bebauungsplanes ein. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Umweltauswirkungen werden nach den Vorgaben in §§ 1 und 1a BauGB, den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Grundstücken in Ortsrandlage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

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

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. Demnach ist das Plangebiet in Bezug auf die Raum- und Siedlungsstruktur nicht mit Schwerpunktaufgaben oder als Vorsorgegebiet gekennzeichnet. Für das Plangebiet sind im RROP keine Darstellungen enthalten. Konflikte sind daher nicht zu beschreiben.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan wird durch die 114. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, die für den Änderungsbereich gemischte und gewerbliche Baufläche darstellt. Somit wird dem nach § 8 (2) BauGB vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

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

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

### **5.2a 1 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### 5.2a.aa) Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Größe von rund 1,2 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen.

#### 5.2a.bb) 1. Fläche

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt (12.000 m<sup>2</sup>).

#### 5.2a.bb) 2. Boden

Im Geltungsbereich handelt es sich um den Bodentyp Gley-Podsol mit dem Profiltyp Sand aus glazifluviatilen Ablagerungen. Das physikalisch-chemische Filtervermögen ist als gering zu bezeichnen. Das Nitratrückhaltevermögen als gering bis sehr gering. Die mittlere Durchlüftung ist hoch bis sehr hoch. Die Nitratauswaschungsgefahr und die Erosionsempfindlichkeit ist hoch. Die Versauerungsgefahr ist als mittel zu bezeichnen. Das landwirtschaftliche Ertragspotential – bezogen auf dt/ha Wintergerste – ist bei den Flächen des Geltungsbereichs für Acker- als auch Grünlandnutzung als mittel zu bezeichnen. Aus Sicht der o.g. Eigenschaften und Empfindlichkeiten sowie den Vorbelastungen (intensive landwirtschaftliche Nutzung) ist der Boden des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes im unbebauten Zustand von allgemeiner Bedeutung.

Hinweise auf Altlastenverdacht gibt es auch vor dem Hintergrund der aktuellen und bisherigen Nutzung nicht.

#### 5.2a.bb) 3. Wasser

##### Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Im gesamten Geltungsbereich liegen laut Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (-Grundwasser Grundlagen-, Blatt CC3102 Emden, M. 1:200.000) hinsichtlich der Grundwasserleiter gute Entnahmebedingungen vor (Lockergestein, Gesamt-Transmissivität 20 - 100 m<sup>2</sup>/h). Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch Auswirkungen der intensiven Landwirtschaft (Düngung, Gülleeintrag), Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) und Straßenabwässer (Spritzwasser) vor.

Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt etwa bei 7,5 – 10,0 mNN und damit bei einer Geländehöhe von um 13 mNN mindestens bei 3 m unter GOK. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht im langjährigen Mittel mittlere Werte (251 - 300 mm/a). (vgl. auch <http://nibis.lbeg.de>)

Die Gefährdungseinschätzung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk orientiert sich auf der relevanten, filtrierenden Bodenschicht (mechanische und physikalisch-chemische Filterung) an dem Flurabstand und der Beschaffenheit der Grundwasserüberdeckung. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Empfindlichkeit des Grundwassers als relativ hoch einzustufen.

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Da keine Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden sind wird auf die weitere Diskussion von Vorbelastungen und Empfindlichkeiten verzichtet.

#### 5.2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz

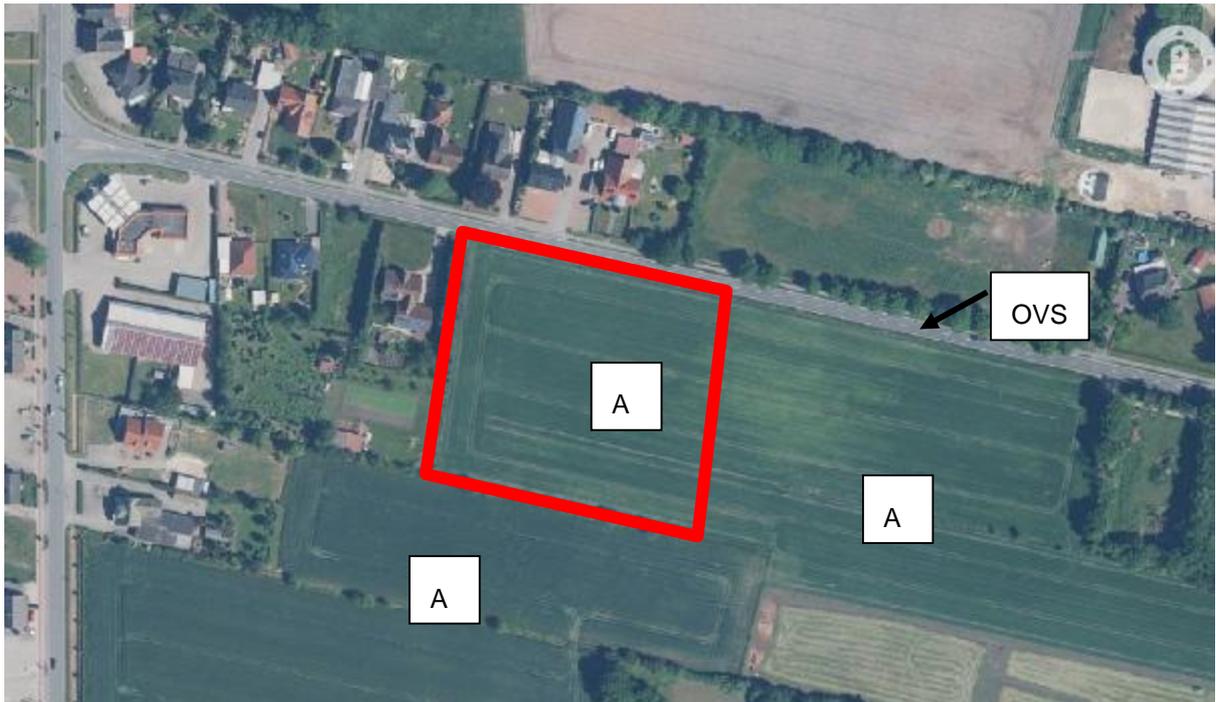
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der umgebenden Wohnbebauung als technisch und verkehrlich erschlossenen beschrieben werden kann. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten.

Grundsätzlich ist auszuführen: Wenn die Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Verdachtsprüfung keine Kenntnisse oder Anhaltspunkte hat, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. Im konkreten Plangebiet können diverse Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle der Umwandlung einer ackerbaulich genutzten Fläche in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Geeignete Bäume mit ausreichendem Stammdurchmesser für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte und daher als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Da diese Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslöst ist die Vollziehung des Bauungsplanes somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

#### 5.2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Natur und Landschaft:

Die Flächen des Plangebietes werden als intensive Ackerfläche (A) genutzt mit umgebender Wohnbebauung im Nord- und Südwesten (siehe nachfolgendes Luftbild). Nördlich angrenzend verläuft die Surwolder Straße (OVS)



(Quelle: NIBIS® Kartenserver (2014) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover)

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten und weiteren Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden.





Bilder von der Surwolder Straße mit Blickrichtungsschwenk von Südosten nach Südwesten

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind 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](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden.

#### 5.2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich schließt sich direkt an ein vorhandenes Baugebiet in zentraler Ortsrandlage an. Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Neubörger an der Kreisstraße 113 und wird ackerbaulich genutzt. Die Umgebung stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbau) und Wohnbebauung dar.

#### 5.2a.bb) 7. Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebietes nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten/-objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

#### 5.2a.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Kreisstraße 113 (Surwolder Straße). Eine Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. Weitere lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben.

#### 5.2a.dd) Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

#### 5.2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt. Zum hierzu auch Punkt 5.2a.cc).

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

#### 5.2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

#### 5.2a.gg) Klima

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 650-700 mm. Die klimatische Wasserbilanz weist einen hohen Wasserüberschuss von 200-300 mm/Jahr auf bei mittlerem bis sehr hohem Defizit im Sommerhalbjahr (<50-75 mm). Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 8,4 °C (mittel). Die Jahrestemperaturschwankungen sind mit 16,4 °C mittel. Die Vegetationszeit wird als mittel bis lang bezeichnet (Ø 220 Tage/Jahr). Die Hauptwindrichtung ist West.

Überschreitungen der zulässigen Werte für Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Ozon (O<sub>3</sub>) sind ausweislich des LÜN-Jahresberichtes 2017 für das Emsland nicht zu erwarten. Die Vorhabenfläche besitzt keine mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

## 5.2a. 2 - Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung des Status Quo, also ohne die Realisierung des Planvorhabens, lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren. Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine nennenswerten höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf nachhaltige bauliche und damit wirtschaftliche Entwicklung nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde dadurch in Frage gestellt werden müssen.

## 5.2b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

### 5.2b.aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist ein Gewerbe- und Mischgebiet gemäß § 6 bzw. § 8 BauNVO ohne Erschließungsstraße, da Direktanschluss der Grundstücke an die Surwolder Straße. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen, Lagerplätze oder sonstige temporäre Baueinrichtungen außerhalb sind nicht erforderlich.

### 5.2b.bb) 1. Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,2 ha, von dem 0,8 ha für das Gewerbegebiet (0,64 ha versiegelbar und 0,16 ha unversiegelt) und 0,4 ha für das Mischgebiet (0,24 ha versiegelbar, 0,16 ha unversiegelbar) vorgesehen sind. Die höchstmögliche Versiegelung liegt demnach bei 0,88 ha.

### 5.2b.bb) 2. Boden

**Beschreibung:** Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und in gewerbliche Baufläche umgewandelt.

**Baubedingte Auswirkungen:** Potentieller Abtrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder. Die bisherige Hauptfunktion als Standort für die landwirtschaftliche Produktion geht vollständig verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

**Anlagebedingte Auswirkungen:** Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in Bauflächen vermindert. Durch die Festlegung einer lokalen Versickerung von Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücksflächen wird jedoch ein großer Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

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

### 5.2b.bb) 3. Wasser

**Beschreibung:** Im Geltungsbereich sind keine Entwässerungsgräben als Oberflächengewässer vorhanden. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

**Auswirkungen:** Auf der Fläche wird durch die Versiegelung von bis zu 0,8 der Grundstücksfläche die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

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

#### 5.2b.bb) 4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz

**Beschreibung:** Die Ackerfläche des Plangebietes hat für lokale sowie geschützte Tierarten nur sehr bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen.

**Baubedingte Auswirkungen:** Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch die Herstellung des Baufeldes und dem dafür erforderlichen Abtrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung vorhanden.

**Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:** Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potentielle Jagdfläche dar. Die Fläche kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt eher als uninteressant beschrieben werden.

#### **Artenschutz:**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der umgebenden Wohnbebauung als technisch und verkehrlich erschlossenen beschrieben werden kann. Im konkreten Plangebiet können auf der Ackerfläche diverse Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle der Umwandlung einer ackerbaulich genutzten Fläche in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Geeignete Bäume mit ausreichendem Stammdurchmesser für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte und daher als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Da diese Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslöst ist die Vollziehung des Bauungsplanes somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

#### 5.2b.bb) 5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung wird die Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in gewerbliche und mischbauliche Bauflächen ermöglicht. Dabei handelt es sich um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Das Umfeld stellt sich in erster Linie als Wohnbereich, Straße und landwirtschaftlichen Nutzflächen dar. Diese Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von untergeordneter Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann. In der nachfolgenden Bilanzierung wird der Bestandswert und die Planung gegenübergestellt:

<b>Bestand:</b>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Besonderer Schutzbedarf
A - Ackerfläche	12.000	1	12.000	--
<b>SUMME</b>	<b>12.000</b>		<b>12.000</b>	

<b>Planung/Kompensation:</b>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
Ansatz für versiegelbare Flächen (überbaubare Flächen)	8.800	0	0
Ansatz für unversiegelte Flächen und Randbereiche	3.200	1	3.200
<b>SUMME</b>	<b>12.000</b>		<b>3.200</b>

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	12.000
Flächenwert Kompensation	3.200
Differenz	-8.800

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 8.800 WE verbleibt.

### 5.2b.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

**Beschreibung:** Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche. In der direkten Umgebung finden sich eine regional bedeutsame Straße, Ackerflächen sowie vorhandene Wohnbebauung.

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

**Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen:** Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten. Trotzdem geht eine wenn auch geringe Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

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

### 5.2b.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Misch- und Gewerbegebiet sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten.

Den Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm wird durch die Übernahme der in dem Gutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen begegnet, so dass die gesetzlichen Bestimmungen des vorsorgenden Lärmschutzes eingehalten werden.

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

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

### 5.2a.dd) Art und Menge erzeugter Abfälle

In dem neuen Wohngebiet fallen Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten in den jeweiligen Betrieben und Haushalten an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

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

### 5.2b.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

In Mitteleuropa sind Wohnhäuser und ausreichender Wohnraum unabdingbar zur dauerhaften Gewährleistung menschlicher körperlicher und psychischer Gesundheit.

Östlich und Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser im Außenbereich. Westlich und Nordwestlich befindet sich Wohnbebauung, die im Flächennutzungsplan als MI-Gebiet ausgewiesen ist. Das Plangebiet liegt angrenzend an die Kreisstraße 113 (Marienstraße). Für das Plangebiet hat das Büro für Lärmschutz aus Papenburg ein Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ erstellt. Zum Schutz der vorgenannten Wohnbereiche sind Emissionskontingente vorzusehen. Diese wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgeschrieben.

#### Bau- oder Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

#### 5.2b.ff) Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

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

#### 5.2b.gg) Klima

Das Vorhaben muss den geltenden gesetzlichen Regelungen zur Wärmedämmung und zur Abgasemission von Heizanlagen entsprechen; damit sind Auswirkungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holz hackschnitzelanlagen) empfohlen.

Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

#### 5.2b.hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Während der Umsetzung der Planung (Bau von Gebäuden, Austausch von Boden, Anlage von Pflanzflächen und Gärten) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

### **5.2c. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

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

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

**Schutzgut Mensch:** Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden bei Beachtung der angesprochenen Lärminderungsmaßnahmen nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:** In dem Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen:** Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollten nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es werden Ersatzmaßnahmen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Dersum gegengehalten. Es sollte geeignete Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 verwandt werden: Verwendung von LEDs52 oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind, soweit zutreffend, ansonsten unter den Punkten 5.2b.aa) bis 5.2b.hh) beschrieben.

## 5.2d. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ohne Durchführung des Vorhabens müsste der vorhandene Bedarf durch ein anderes, weiter vom Ortskern entferntes, neu zu erschließendes Baugebiet befriedigt werden, was in der Folge zu einem größeren Flächenbedarf in der offenen Landschaft, höherem Verkehrsaufkommen, höheren Eingriffen in Natur und Landschaft, höherem Erschließungsaufwand u.a. führen würde. Die Planung trägt somit zur sparsamen Nutzung von Grund und Boden bei. Bei der Standortentscheidung wurden seitens der Samtgemeinde Dörpen und der Gemeinde Neubörger Alternativen unter Zugrundelegung der gesetzlichen Bestimmungen und der Machbarkeit und Flächenverfügbarkeit untersucht.

Gemischte und gewerbliche Baugrundstücke wurden und sollen auch in Zukunft nach dem Willen der Gemeinde Neubörger bedarfsgerecht vorgehalten werden. Daher wurde in diesem Fall geprüft, welche Bebauungsmöglichkeiten insbesondere vor dem Hintergrund einer sinnvollen randlichen Innenentwicklung derzeit aber auch zukünftig möglich sind. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Potenziale der Innenentwicklung nicht bekannt sind. Aktuell sind keine Flächen für eine Innenverdichtung vorhanden und verfügbar. Brachflächen oder Baulücken können für die vorgesehene Nutzung nicht aktiviert werden. Somit ist festzuhalten, dass keine bedarfsgerechten Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund plant die Gemeinde Neubörger die Erschließung eines Misch- und Gewerbegebietes. Dabei sollen keine Flächen an der Peripherie, sondern Flächen beansprucht werden, die sich sinnvoll in das Ortsgefüge einbinden lassen.

Die vorgesehene Planung entspricht den Zielen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Neubörger, bedarfsgerecht und an geeigneten Standorten Baugrundstücke für Mischbebauung und Gewerbeflächen zu ermöglichen. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Überplanung der Flächen unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der öffentlichen Belange. Insoweit ist festzustellen, dass eine Bauflächenausweisung ausschließlich in dem jetzt für eine Beplanung vorgesehen Bereich sinnvoll ist und begründet ist.

## 5.2e. Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

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

## 5.3 Zusätzliche Angaben

### 5.3a. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2011) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen ([www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013). Die Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes wurden beschrieben.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Bebauungsplan nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt, sondern lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft und in der Regel ein nachgelagertes materielles Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) erforderlich ist. Daraus folgt, dass bei Aufstellung des Plans noch nicht bekannte Details einzelner Vorhaben nicht ermittelt und bewertet werden können, sondern dies einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten bleibt.

### 5.3b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Gemeinde Dersum stellt eine Fläche für die naturnahe Entwicklung zur Verfügung, auf der entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gemeinde Neubörger erwirbt von der Gemeinde Dersum die erforderlichen Wertpunkte, um so die Kompensation des Eingriffes zu erreichen. Die Gemeinde Dersum wird das Flurstück 92/3, Flur 11, Gemarkung Dersum, das derzeit als intensives Grünland genutzt wird, extensiv entwickeln. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße 1,25 ha, von dem rund 0,65 ha für die vorgesehene Entwicklung zur Verfügung stehen. Das Flurstück befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und weiterhin im Landschaftsschutzgebiet LSG EL 00032 sowie im Gebiet „Natura 2000 – Emsauen zwischen Salzbergen und Papenburg“. Es handelt sich um ein für Brut- und Gastvögel wertvollen Bereich. (Quelle: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de))

Die Entwicklung der Fläche wird durch die Gemeinde Dersum erfolgen. Die Fläche steht zur Verfügung. Die Gemeinde Dersum wird diese vorgenannte Teilfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland entwickeln und überwachen.

Im Rahmen der Bauausführung wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Versickerung von Oberflächenwasser. Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

### 5.3c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose*

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch Kraftfahrzeugverkehr.

Prognose: Durch die Berücksichtigung der Vorgaben aus dem lärmtechnischen Gutachten sind keine Risiken zu beschreiben.

#### *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen*

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust einer Ackerfläche.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich.

*Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere*

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Ausweislich der artenschutzrechtlichen Einschätzung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

*Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden*

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenumbbruch.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Ersatzmaßnahmen sind erforderlich.

*Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser*

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

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

*Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft*

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

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

*Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft*

Auswirkungen: Die vorhandene Ackerfläche wird durch gewerbliche und Wohnbebauung ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist anthropogen überformt und schließt sich an vorhandene Wohnbebauung an. Eine wesentliche Verschlechterung ist nicht zu erwarten.

*Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

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

### 5.3d. Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

NIBIS® Kartenserver (2014): verschiedene Karten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

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

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHER BERICHT NR. LG13447.2/02 über die geruchstechnische Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" in der Gemeinde Neubörger; ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 14.08.2018

Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ der Samtgemeinde Dörpen - Gemeindegebiet Neubörger - BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ Schall - Wärme – Erschütterung Dipl.-Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur - Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärm- und Erschütterungsschutz, Papenburg, 17.07.2018

## **6. Verfahren und Abwägung**

### **6.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat am 13.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat am 16.08.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ beschlossen.

## **6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Mit Bekanntmachung vom 15.05.2018 wurde auf die Bürgerbeteiligung am 24.05.2018 im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Hauptstraße 25, Zimmer 408, hingewiesen. Es waren keine Personen erschienen. Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden nicht vorgebracht.

## **6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Neubörger vom 15.05.2018.

### **Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung**

**Landkreis Emsland – Städtebau:** Bezugnehmend auf meine Informationsschreiben vom 07.07.2017 und 31.07.2017 zu den aktuellen Änderungen im BauGB zur Bauleitplanung wird insbesondere nochmals auf die Beachtung der neuen Anlage I zum BauGB und der damit verbundenen umfassenden Erweiterungen bzw. Änderungen des Umweltberichtes hingewiesen. Der Inhalt des Umweltberichtes ist daher den neuen gesetzlichen Bestimmungen anzupassen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auf den Umweltbericht als Teil der Begründung (§ 2a BauGB) die Regelungen des§ 214 (insb. Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3) BauGB über die Wirksamkeit der Bauleitpläne anzuwenden sind.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planbearbeitung beachtet.**

**Landkreis Emsland – Naturschutz und Forsten:** Das Plangebiet kann im weitesten Sinne dem Ortskern der Ortslage Neubörger zugeordnet werden, wobei die Bebauung in diesem Bereich als locker zu beschreiben ist. Im Norden bildet die Trasse der L 62 die Plangebietsgrenze. Nördlich der L 62 schließen sowohl Wohnbebauungen als auch landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen grenzt das Plangebiet ebenfalls an Wohnbebauungen. Im Süden befinden sich zum einen ein größerer Gewerbebetrieb (Milchwirtschaft) und zum anderen landwirtschaftliche Hofstellen. Im Osten liegen ebenfalls mehrere landwirtschaftliche Höfe. Das weitere Umfeld des Plangebietes wird von einer intensiv betriebenen Landwirtschaft geprägt. Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes (§ 13 BNatSchG) gilt es vorrangig, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und Landschaftsbild ist für den Vorhabenträger verpflichtend. Die Bauleitplanung ist daher grundsätzlich an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, um zum einen vorhandene Schutzgebiete, gesetzl. geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile, etc. und zum anderen vorhandene Grünstrukturen wie Waldflächen, Baumreihen oder Baumgruppen, Gehölzinseln, Feldhecken, Staudenfluren, Ruderalflächen und Gewässer zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Fall gilt es vor allem, die Gehölzstrukturen am der Ost-, West- und Südgrenze zu schützen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Für die o. g. Bauleitplanung ist eine Umweltplanung durchzuführen. Die entsprechenden Datenerhebungen und Kartierungen sind beizubringen. Als Anforderung an die Umweltplanung ist die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter und eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden und unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Biotoptypen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) zu betrachten.

Aus einer zu erarbeitenden Eingriffsbilanzierung, die sich aus der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ergibt, sind die Art, die Lage und der Umfang der Kompensationsmaßnahmen abzuleiten und spätestens auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret und detailliert (Plan und Text) darzustellen. Die Kompensationsmaßnahmen haben sich dabei an der Beeinträchtigung und Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen zu orientieren.

Im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen und zu behandeln, d. h. die artenschutzrechtlichen Belange sind in einem Kapitel zumindest verbalargumentativ zu beleuchten. Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird jedoch aufgrund der Lage und der Beschaffenheit des Plangebietes für nicht zwingend erforderlich erachtet.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planbearbeitung beachtet. Die Art und der Umfang interner oder externer Kompensationsmaßnahmen wird dargestellt bzw. nachgewiesen.**

**Landkreis Emsland – Straßenbau:** Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht keine Bedenken, wenn bei der weiteren Ausarbeitung die folgenden Punkte berücksichtigt bzw. beachtet werden:

- Bei allen Bauvorhaben, die im Plangebiet vorgesehen sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Beteiligung des Fachbereichs Straßenbau beim Landkreis Emsland erforderlich.
- Die Genehmigungen der direkten verkehrlichen Erschließungen der Grundstücke zur Kreisstraße 113 werden im Zuge des jeweiligen Bauantrages mit erteilt. Die hierzu erforderlichen Nebenbestimmungen werden Bestandteil der Baugenehmigung.
- Von der Kreisstraße 113 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.**

### **Landkreis Emsland – Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft:**

#### Wasserwirtschaft

Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität, etc.) sind auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen zum Bebauungsplan in der Umweltprüfung zu bewerten.

Im Zuge der Bauleitplanung ist ein schlüssiges Konzept zur Beseitigung des Oberflächenwassers aufzuzeigen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen oder die Änderung bestehender, sind bei der Unteren Wasserbehörde, parallel zum Bauleitverfahren, entsprechend zu beantragen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Erfordernisse der Wasserwirtschaft Einfluss auf die Gestaltung des Plangebiets und die Flächenverfügbarkeit haben können. Deshalb ist es notwendig, wasserrechtliche Verfahren bis zur Entscheidungsreife voranzubringen, bevor die Bauleitplanung verabschiedet werden kann.

Hinweise:

Die Belange der Ver- und Entsorgung können auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden. Zur Reduzierung der Abflüsse sollten Flächen so wenig wie möglich versiegelt und die Verwendung von durchlässigen Befestigungen angestrebt werden.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung beachtet. Weiterhin wird ein im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Erforderliche wasserrechtliche Anträge werden zeitgerecht gestellt.**

#### Abfallwirtschaft

Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind wie folgt zu ergänzen:

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

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:**

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

**Landkreis Emsland – Brandschutz:** Für das geplante Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird. Dies kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden. Der Abstand der einzelnen Wasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.**

**Landkreis Emsland – Denkmalpflege:** Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Folgende Hinweise bitte ich in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

*In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden.*

In die Planungsunterlagen sind daher folgende Hinweise aufzunehmen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt:** Es werden folgende Hinweise in die Planunterlage und Begründung aufgenommen: *„In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.“*

**Landkreis Emsland – Immissionsschutz:** Die aus dem Jahr 2009 (Geruch) bzw. 2011 (Lärm) stammenden Gutachten sind im weiteren Verfahren vorzulegen. Gegebenenfalls sind diese aufgrund ihres Alters zu überprüfen bzw. durch die jeweiligen Gutachter hinsichtlich ihrer Aktualität zu prüfen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt:** Die Gutachten werden hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft und ggfs. ergänzt bzw. überarbeitet.

**Telekom Deutschland GmbH:** ... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken. Wir bitten Sie, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:

„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“

Änderungen von Hausanschlussleitungen können von den Bauherren bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Folgende textliche Festsetzung wird in dem Bebauungsplan aufgenommen: *„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“*

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:** aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich z. T. setzungsempfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen) an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die

geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzgutes Boden sollte dieses im Umweltbericht ausführlich beschrieben und eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung vorgenommen werden. Analog gibt das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine funktionale Betrachtungsweise des Bodens vor (vgl. § 2 BBodSchG). Wir empfehlen - ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung - die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs-, Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase. Die hier abgebildete Art und der Umfang der Thematisierung des Schutzgutes Boden dienen der ganzheitlichen Betrachtung und dem Abwägungsprozess, sowie der Beachtung des Wertes und der Schutzwürdigkeit von Boden als Grundlage menschlichen Bestehens. Genauere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Belange des Bodenschutzes liefert der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (<http://www.labodeutschland.de/documents/umweltpruefung494.pdf>). Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden. Dabei handelt es sich um Plaggenesch-Böden. Plaggenesch-Böden sind Zeugnisse alter Bewirtschaftungsformen, die charakteristische Spuren in Bodenprofilen hinterlassen haben. Typisch für sie ist ein 40-100 cm mächtiger humoser Eluvialhorizont, auch Auswaschungshorizont genannt. Sie selten als Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit. Die aktualisierte Bodenkarte Niedersachsens i.M. 1:50.000 (BK50) und eine Vielzahl an Auswertungskarten (u.a. zur Schutzwürdigkeit und zur Verdichtungsempfindlichkeit) finden Sie im Internet unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>. Wir empfehlen die Nutzung dieser Informationsquelle als eine Datenbasis bei der Bearbeitung des Schutzgutes Boden im Zuge der Umweltprüfung. Außerdem bietet der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ (Heft 8, Publikationsreihe GeoBerichte; Download: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/startseite/> unter Karten, Daten & Publikationen > Publikationen>GeoBerichte) weitere hilfreiche Informationen.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt im Umweltbericht eine ausreichende Betrachtung und Bewertung des Schutzgutes Boden ggfs. unter Zuhilfenahme der vorgenannten Informationsquellen und Datensammlungen.**

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen:** ... Die Gemeinde Neubörger plant die Ausweisung von mischbaulichen und gewerblichen Bauflächen an der Surwolder Straße. In den Planunterlagen wird zu den landwirtschaftlichen Immissionen auf eine „Immissionsprognose Landwirtschaft zur städtebaulichen Entwicklung“ aus dem Jahr 2009 der Landwirtschaftskammer Weser-Ems verwiesen. Gemäß der GIRL darf der maximale Immissionswert von 0, 15 (entspricht einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 15 % der Jahresstunden) bei Gewerbe- und Industriegebieten sowie der maximale Immissionswert von 0, 10 bei Wohn- und Mischgebieten nicht überschritten werden. Wir weisen darauf hin, dass die Berechnungsergebnisse aus dem Jahr 2009 für eine Beurteilung der Geruchsmissionen nicht mehr herangezogen werden können, da sich die gesetzlichen Grundlagen auf Basis der Geruchsmissionsschutzrichtlinie (GIRL) inzwischen geändert haben. Neben der Einführung der Gewichtungsfaktoren sind u. a. die zugrunde gelegten Geruchseinheiten 2011 geändert worden. Zudem sind inzwischen die zugrunde gelegten Tierzahlen der berücksichtigten Betriebe aus der Immissionsbewertung nicht mehr aktuell. Des Weiteren ist u. E. der Entenstall des Betriebes Wöste in die Berechnung mit einzubeziehen. Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen das o. g. Vorhaben

Das Forstamt Weser-Ems äußert sich zum o. g. Vorhaben wie folgt: Es gibt keine forstlichen Bedenken gegen das o. g. Vorhaben.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird eine aktuelle Untersuchung der Bestandssituation durchgeführt und für die weiteren Planungen zugrunde gelegt.**

**Wasserverband Hümmling:** ... gegen die o.g. vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine Bedenken.

Es wird zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes darum gebeten, im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straßen des Plangebietes einseitig

einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung zu stellen, der frei von Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungstreifens dennoch vorgesehen ist, wird angeregt, einen wiederverwendbaren Platten- oder Pflasterbelag zu wählen. Bei der Durchführung der Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird darum gebeten, einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Wasserleitungen insbesondere mit Baumbepflanzungen einzuhalten. Auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind aus Sicht des Verbandes keine Anmerkungen zu machen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung wird jedoch rechtzeitig vor Bauausführung mit dem Wasserverband Hümmling abgestimmt.**

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:** ... vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ der Gemeinde Wippingen. Das Plangebiet liegt ca. 160 m östlich der Landesstraße 62 (Hauptstraße) und unmittelbar südlich der Kreisstraße 113 (Surwolder Straße). Für Kreisstraßen ist meine Zuständigkeit nicht gegeben. Die hierfür zuständige Straßenbauabteilung des Landkreises Emsland in Meppen ist am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgendem Hinweis:

Hinweis:

„Von der Landesstraße 62 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Folgender Hinweis wird in die Planunterlage aufgenommen:** „Von der Landesstraße 62 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

**Unterhaltungsverband 104 „EMS IV“:** ... gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes Nr. 26 bestehen unter Berücksichtigung nachstehender Gesichtspunkte grundsätzlich keine Bedenken:

1. Sollten Kompensationsflächen an Gräben II. Ordnung angelegt werden, so ist hier ein Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante einzuhalten.

2. Der Unterhaltungsverband 104 ist am wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen.

Um Übersendung einer Durchschrift der Genehmigung wird gebeten.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**EWE NETZ GmbH, Netzregion Cloppenburg/Emsland:** Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung ebenso wie evtl. erforderliche Anpassungen**

**bzw. Betriebsarbeiten werden rechtzeitig vor Bauausführung mit der EWE NETZ GmbH, Netzregion Cloppenburg/Emsland abgestimmt.**

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr:** ... durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Anmerkung: Die auszuweisenden Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird folgender Hinweis in die Planunterlage aufgenommen: „Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.“**

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim:** ... die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Misch- und Gewerbegebietsflächen) keine Bedenken vor. Das Aufstellungsverfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen. Mit der Bauleitplanung werden Misch- und Gewerbegebiete im Plangebiet ausgewiesen, um einerseits die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs im Ortskern zu gewährleisten und andererseits Möglichkeiten zur Neuansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben zu schaffen. In Mischgebieten allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Angebotsplanung für neue Gewerbebetriebe wird die Wirtschaftskraft der Gemeinde Neubörger erhalten bzw. weiter gestärkt. Die neuen Bauflächen bewirken eine sinnvolle Arrondierung bzw. Erweiterung der bereits vorhandenen Ansätze und sind daher auch aus städtebaulichen Gründen zu begrüßen. Wir begrüßen die Planänderungen im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Im weiteren Verfahren müssen - wie in den Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufgeführt - mögliche Nutzungskonflikte zwischen angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen betrachtet und untersucht. Zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen müssen dann geeignete Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, die diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen lassen. Gewerbebetriebe sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden. Aus den bekannten besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO regen wir den Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen für die Misch- und Gewerbegebietsfläche an. Denn diese Festsetzung soll zur Vermeidung eines städtebaulichen "Trading down-Effekts" im und um das Plangebiet beitragen. Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim spricht sich im Hinblick auf die Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde und ihrer Ortsteile für eine Beschränkung hinsichtlich zentren- und/oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandelssortimente im Plangebiet aus. Diese Regelung würde für produzierende Unternehmen einen Werksverkauf eingeschränkt als Rand- oder Nebensortimente auf einer stark der Produktionsfläche untergeordneten Fläche zulassen. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.

**Hierzu wird seitens der Gemeinde Neubörger ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen für die Misch- und Gewerbegebietsfläche auszuschließen, wird seitens der Gemeinde Neubörger im Zuge des weiteren Verfahrens geprüft und dann ggfs. aufgenommen und berücksichtigt.**

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen

- Gemeinde Rhede (Ems)

- Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen
- Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim
- Niedersächsische Landesforsten Forstamt Ankum
- Samtgemeinde Lathen
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden

wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

## **7. Schlussbemerkung/Abwägung**

Mit diesem Bebauungsplan trägt die Gemeinde Neubörger als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem von dieser Planung erfassten Bereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Neubörger erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Die Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat schon im Zuge der Aufstellung der 114. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen ergeben, dass die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche für die geplante Misch- und Gewerbegebietsentwicklung unausweichlich ist. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ist begründet.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt. Gemäß den Ausführungen zur Entwässerung ist diese Bauleitplanung vollzugsfähig. Auch die Ausführungen zu der landwirtschaftlichen Immissionssituation lassen keine Restriktionen erwarten. Auf der Grundlage der beschriebenen Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes ist das Vorhaben unbedenklich und damit vollzugsfähig. Das ermittelte Kompensationsdefizit kann aus dem Flächenpool der Gemeinde Dersum ausgeglichen werden. Die Gemeinde Dersum stellt der Gemeinde Neubörger dafür Werteinheiten aus der naturnahen Entwicklung eines Teils des Flurstückes 92/3, Flur 11, Gemarkung Dersum, zur Verfügung, auf der entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gemeinde Neubörger erwirbt von der Gemeinde Dersum die erforderlichen Wertpunkte, um so die Kompensation des Eingriffes zu erreichen.

Erhebliche negative und nicht kompensierbare Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen, so dass dieser Bebauungsplan aus Sicht der Gemeinde Neubörger vollzugsfähig ist.

Bearbeitet:

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_



Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
**Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort** \* Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16  
e-mail: [Thomas.Honnigfort@honnigfort.de](mailto:Thomas.Honnigfort@honnigfort.de)

(Honnigfort)

**Diese Begründung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ hat dem Gemeinderat beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ vorgelegen.**

Neubörger, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Müller)  
- Bürgermeister -

\_\_\_\_\_  
(Langen)  
- Gemeindedirektor -