Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

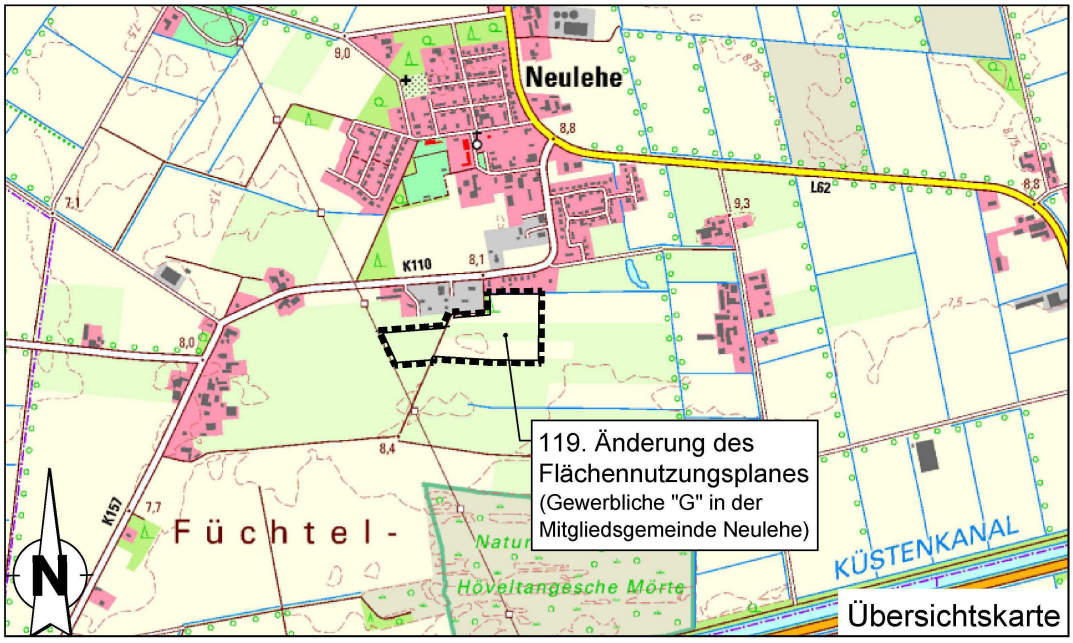
BAULEITPLANUNG

119. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Gewerbliche „G“ Bauflächen in der Mitgliedsgemeinde Neulehe)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB

- E n t w u r f -

Begründung



Übersichtskarte

Datum: 19.07.2018

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de

Ingenieurbüro Grote

Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-410 Telefax: 04963/402-120 E-Mail: Kunz@doerpen.de

SAMTGEMEINDE DÖRPEN

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung 3
1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel 3
1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 4
1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme 4
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben 5
1.5 Planung 6
1.5.1 Verkehrliche Erschließung 6
1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung 6
1.5.2.1 Oberflächenentwässerung 6
1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation 7
1.5.3 Sonstige Erschließung 7
1.5.4 Versorgungsleitungen 8
1.5.5 Immissionsschutz 8
1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen 10
1.5.7 Altlasten 10
1.5.8 Natur und Landschaft 11
1.6 Hinweise 11
1.7 Durchführung der Planung und Kosten 14
1.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden 14

Teil 2 Abwägung und Verfahren 15
2.1 Verfahren 15
2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen 15
2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden 15
2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden 15
2.3 Abwägungsergebnis 15
2.4 Verfahrensvermerke 17
3.5 Anlagen
Anlage A: Biotoptypenkarte
Anlage B: Geruchsgutachten
Anlage C: Schalltechnische Untersuchung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum 4

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Der Planungsbedarf für die Aufstellung der 119. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen ergibt sich aus den Planungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Am Plaatzenweg“.

Die innerhalb des Gewerbegebietes „Am Plaatzenweg“ in der Gemeinde Neulehe gelegenen Flächen sind alle belegt, so dass aufgrund des anstehenden Bedarfs nach Gewerbegrundstücken eine Erweiterung erforderlich ist. Die Samtgemeinde Dörpen beabsichtigt daher, zur Förderung der Wirtschaft und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Mitgliedsgemeinde Neulehe die Flächen des Gewerbegebietes „Am Plaatzenweg“ zu erweitern.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsabsichten zur Verdichtung von gewerblich nutzbaren Flächen südlich der Kreisstraße 110 (Haarstraße).
Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um Grundstücksflächen welche zurzeit landwirtschaftlich genutzt werden und sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden.

Zur Deckung der mittel- bis langfristigen Nachfrage auch nach kleineren Grundstücken ist die Ausweisung weiterer gewerblich nutzbaren Flächen sinnvoll und erforderlich. Die Gemeinde Neulehe beabsichtigt eine rd. 7,8 ha große Ackerfläche südlich des bestehenden Gewerbegebietes zu erwerben, die mit der vorliegenden Planung, wie die nördlich angrenzenden Flächen, als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll. Für die Neuausweisung des geplanten Gewerbegebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie nachfolgend die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Von der der Flächennutzungsplanänderung zugrundeliegenden Fläche können nach Aussage der Gemeinde Neulehe kurzfristig ca. 3,5 ha in die verbindliche Bauleitplanung überführt werden. Entsprechende Voranfragen zur Neuansiedelung bzw. für Betriebserweiterungen liegen vor. Die dann verbleibende Restfläche entspricht dem Flächenbedarf der Gemeinde Neulehe für die nächsten ca. 15 Jahre. Dies kann anhand der Entwicklung des vorh. Gewerbegebietes „Am Plaatzenweg“ mit einer Gesamtfläche von ca. 5,0 ha nachvollzogen werden (BPlan Nr. 9 „Am Plaatzenweg“ aufgestellt im Jahr 1999).

Die vorliegende Planung dient der Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich eines bereits entwickelten Gewerbegebietes sowie der Verhinderung einer Zersiedelung; somit wurden auch alternative Standorte nicht untersucht. Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen liegt im südlichen Gemeindeteil der Gemeinde Neulehe.

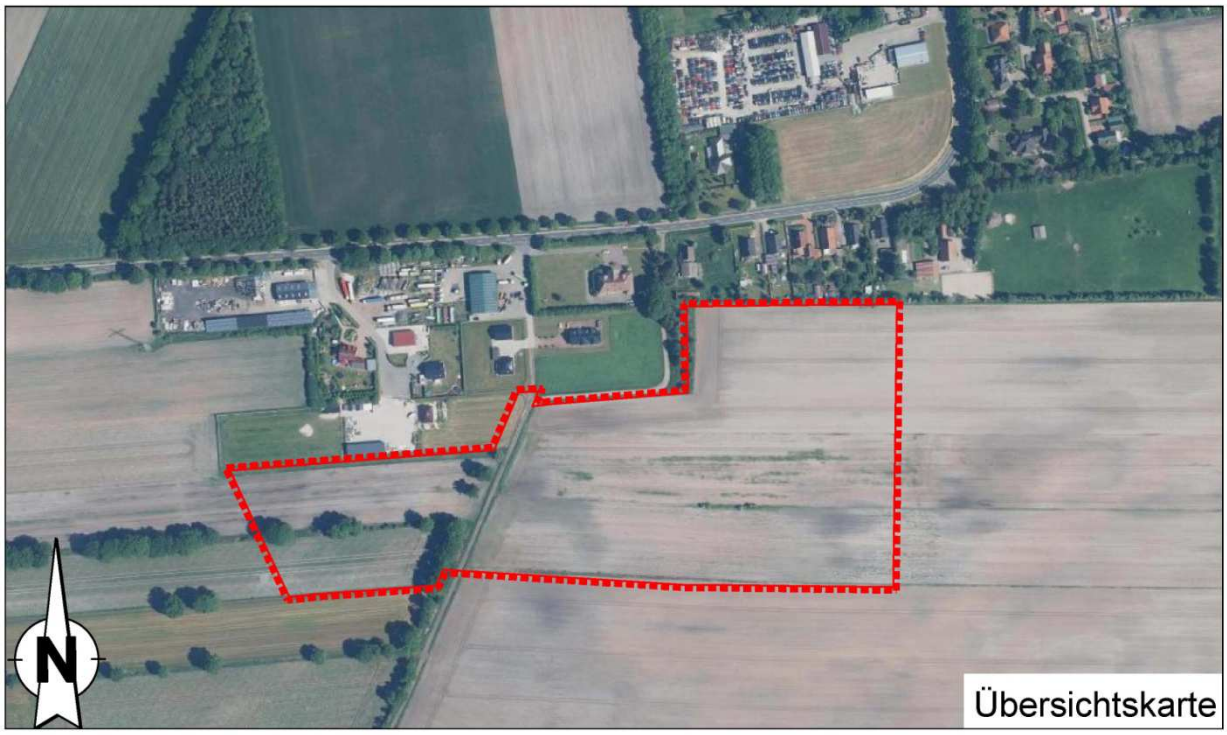


Abbildung 1: Lage im Raum

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 7,8 ha ist in der Planzeichnung dargestellt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans beinhaltet folgende Darstellungen:

- Gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Änderungsbereiches sind unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Ackerflächen, die teilweise durch Schutzpflanzungen durchzogen sind.

Der Geltungsbereich ist von der folgenden Nutzungsstruktur umgeben:

- nördlich des Plangebietes
- vorhandenes Gewerbegebiet „Am Plaatzenweg“ (BPläne Nr.9, 12 und 14)
- Wohnbebauung gem. § 34 BauGB

- westlich des Plangebietes
- landwirtschaftlich genutzte Flächen

- süd des Plangebietes
- landwirtschaftlich genutzte Flächen

- östlich des Plangebietes
- landwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Plangebiet liegt südlich der K 110 und soll das dort gelegene Gewerbegebiet „Am Plaatzenweg“ in südlicher Richtung erweitern. Die Erschließung erfolgt über die Haarstraße (K 110) mit Anbindung an die Neubörgerstraße (L 62) und die Bundesstraße 401.
In dem bereits realisierten Gewerbegebiet sind alle Grundstücke bereits durch Gewerbebetriebe bebaut.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich der Flächen liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland 2010 in einem Bereich ohne Nutzungs- und Zielvorgaben
Der Gemeinde Dörpen wurde als grundzentraler Standort die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten übertragen. An diesen Standorten ist ein entsprechendes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln (RROP 2010, 2.1 Ziff. 05).
Auch außerhalb der Standorte der Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer wohnortbezogenen Nahversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen (RROP 2010, 2.2 Ziff. 07)
Die in der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen dargestellten Nutzungen dienen der Bereitstellung von Gewerbebauland und der Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nähe des Wohnortes.
Somit steht die Entwicklung des Änderungsbereiches im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010.

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das 1994 aufgestellte Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben, und die Novellierung ist seit dem 22. Mai 2008 wirksam. Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Alternative Standorte in gemeindeeigenen Gewerbegebieten wurden nicht untersucht, da es sich um die Verdichtung/Erweiterung eines bebauten Bereiches handelt und somit einer Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt wird.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Darstellungen des RROP 2010 aufgrund der dringend erforderlichen Ausweisung neuer Gewerbeflächen in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.

Die Darstellungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung passen sich somit den überkommunalen und kommunalen Planungszielen an.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt aus nördlicher Richtung über die bereits teilweise ausgebaute Erschließungsstraße „Am Plaatzenweg“ im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Am Plaatzenweg“ mit einer ausgebauten Anbindung an die K 110 (Haarstraße). Die anschließende gemeindeeigene Wegetrasse (Flurstück 36, Flur 13, Gemarkung Neulehe) soll zukünftig zur Erschließung der Erweiterungsflächen bedarfsgerecht ausgebaut werden.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken ist durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungsystems zu gewährleisten (gem. DWA - A 138).
Die Versickerung des Oberflächenwassers von den Verkehrsflächen erfolgt oberirdisch. Durch den vorh. versickerungsfähigen Untergrund (Sandboden) und den niedrigen Grundwasserstand, der ca. 2,00 m unter Geländeoberkante liegt, ist die oben genannte Oberflächenentwässerung problemlos durchführbar. Im Bedarfsfall steht im Straßenseitenraum ausreichend Fläche zur Herstellung eines Mulden-Rigolensystems zur Verfügung.
Die SG Dörpen hat ein Gutachten zur Ermittlung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser für den westlichen Teil des Änderungsbereiches erstellen lassen. Das Gutachten wurde von dem Büro Ulpts Geotechnik, Bockhorst, mit Datum vom 07.05.2012 erstellt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden weitere Bodenuntersuchungen durchgeführt.
Die SG Dörpen ist der Auffassung, dass die zurzeit vorliegenden Ergebnisse des Gutachtens auch für den gesamten Änderungsbereich zugrundegelegt werden können.
Im Gutachten wurden durch Bohrsondierungen der Baugrund bzw. der Schichtenaufbau, die Versickerungsfähigkeit und der anstehende Grundwasserstand ermittelt.

In Bezug auf die Herstellung von Versickerungsanlagen im Änderungsbereich sagt das Gutachten aus, dass aufgrund des in einer mittleren Tiefe von 2,00 m unter Geländeoberkante anstehenden Grundwassers und bei Austausch des oberflächennah anstehenden organischen Bodens eine Versickerung des Oberflächenwassers gem. DWA - A 138 möglich ist.

Da eine örtliche Versickerung des Oberflächenwassers geplant ist, ist mit einer Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse nicht zu rechnen.
Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Bezug auf Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder in das Grundwasser finden Beachtung.
Die erforderlichen Erlaubnis-/Genehmigungsanträge gem. dem Wasserhaushaltgesetz (WHG) werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des LK Emsland gestellt.
Es ist geplant ein Entwässerungskonzept für das Gesamtgebiet durch ein Fachbüro erstellen zu lassen, welches dann in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden soll.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Planbereich wird an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.
Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation. Anschließend wird das Schmutzwasser über Druckrohrleitungen zur Kläranlage Dörpen geführt.
Die Betriebsgrundstücke werden über Anschlussleitungen an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Versorgungsnetze der Anbieter. Erdgashochdruckleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich wird an das Versorgungsnetz privater Versorgungsunternehmen und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.
Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und

Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Westlich des Plangebietes verläuft eine 110–kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH. Beidseitig der Trasse ist ein Schutzstreifen von 20 m zu berücksichtigen, sowie die Zugänglichkeit der Leitungstrasse und Masten zu gewährleisten. Die westliche Grenze des Plangebietes tangiert den Schutzstreifen. Die Zugänglichkeit zu der Trasse wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Die Leitungstrassen der örtlichen Versorgungsunternehmen werden bei geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt. Eventuell erforderliche Umlegungsarbeiten von Versorgungsleitungen im Zuge der betrieblichen Erweiterung werden rechtzeitig zwischen dem Vorhabenträger und dem jeweilig zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

1.5.5 Immissionsschutz

<u>Gewerbeimmissionen</u>
Zur Berücksichtigung der immissionsrechtlichen Belange hat die Samtgemeinde Dörpen eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der zulässigen Geräuschkontingente für gewerbliche Emissionen erstellen lassen.
Das Gutachten vom 31.01.2018 wurde von der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen erstellt.
Das Gutachten ist als Anlage B zur Begründung beigefügt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde für den Änderungsbereich eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45 691 unter Berücksichtigung der plangegebenen Gewerbelärmvorbelastung durchgeführt.

Bei der Berechnung war die im Umfeld des Änderungsbereiches schützenswerte Nutzung zu beachten:

- Wohngebiet im Bereich der Eichenstraße
- Wohnbaunutzung südlich der Haarstraße (gem. § 34 BauGB)
- Vorh. Gewerbegebiete mit Betriebsleiterwohnungen

Zulässige Immissionsrichtwerte entsprechend der Gebietsnutzung gem. TA Lärm:

- Allgemeine Wohngebiete (WA): 55/40 dB(A) tags/nachts
- Wohnen im Außenbereich: 60/45 dB(A) tags/nachts
- Gewerbegebiete: 65/50 dB(A) tags/nachts

Zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung wurden die zulässigen Emissionen aus den folgenden rechtskräftigen Bebauungsplangebieten zugrunde gelegt:

- Nr. 6 „Gewerbegebiet“
- Nr. 9 „Am Plaatzenweg“
- Nr. 10 „Erw. Gewerbegebiet Am Plaatzenweg“
- Nr. 14 „2. Erw. Gewerbegebiet Am Plaatzenweg“

Die Geräuschkontingentierung erfolgt unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen so, dass die Emissionskontingente aufgrund der plangegebenen Vorbelastungen die an den im Gutachten aufgeführten Immissionspunkten jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TAS Lärm in der Gesamtbelastung, die sich aus der plangegebenen Vorbelastung und durch die Zusatzbelastung aus den geplanten gewerblich nutzbaren Flächen zusammensetzt, nicht unzulässig überschritten werden.

Die im Gutachten ermittelten Emissionskontingente werden in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung als textliche Festsetzung eingestellt.
Somit wird sichergestellt, dass es zu keiner unzulässigen Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich der schützenswerten Nutzungen kommt.

Durch die Kontingentierung wird sichergestellt, dass die Flächen des Änderungsbereiches als gebietstypisch für Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete, gemäß einer Veröffentlichung des ehemaligen Landesamtes für Ökologie, eingestuft werden können. Die Einschränkung bezieht sich vorwiegend auf die Reduzierung des Lärmkontingentes in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Verkehrsimmissionen
Von der K 110 (Haarstraße) gehen Emissionen aus. Für das geplante Gewerbegebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm ist nicht erfolgt. Nach Einschätzung der SG Dörpen steht der Verkehrslärm der K 110 der Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht entgegen, da durch den Abstand zur Verkehrstrasse, der Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h und der zwischenliegenden Bebauung (tlw. Wohnnutzung), eine über den zulässigen Immissionsrichtwerten für ein Gewerbegebiet liegende Belastung nicht zu erwarten ist.

Landwirtschaftliche Immissionen
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.
Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.
Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich emittierende landwirtschaftliche Voll-/Nebenerwerbsbetriebe. Zum Schutz der Belange der zukünftigen Nutzer des Gewerbegebietes, hat die SG Dörpen durch das Ingenieurbüro ZECH, Lingen ein Gutachten mit Datum vom 08.03.2018 erstellen lassen in dem die durch landwirtschaftliche Betriebe erzeugten Geruchsimmissionen untersucht wurden.
Das Gutachten ist als Anlage C zur Begründung beigefügt.

Zur Berechnung wurden die von fünf, im Umfeld des Änderungsbereiches befindlichen, landwirtschaftlichen Betrieben genehmigten Tierbesatzzahlen zugrunde gelegt.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Änderungsbereich maximal 5% der Jahresstunden beträgt. Zulässig sind gemäß der GIRL für eine gewerbliche Gebietsnutzung 15 % der Jahresstunden.

Aus geruchstechnischer Sicht sind somit keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe im Änderungsbereich zu erwarten.

Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)
Der Änderungsbereich 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.

Immissionen:
Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur 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.

Desweiteren wird darauf hingewiesen das über dem Plangebiet der Gewerbefläche ein Jettiefflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen sind nicht erforderlich, die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Neulehe.

1.5.7 Altlasten

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Samtgemeinde nicht bekannt.

1.5.8 Natur und Landschaft

Gem. § 2a BauGB wird im geplanten Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und die bewerteten Belange des Umweltschutzes werden entsprechend in einem Umweltbericht dargestellt.
Zudem erfolgt die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 14 und § 15 BNatSchG unter Zugrundelegung eines gebräuchlichen Bilanzierungsmodells.

Im Vorfeld erfolgte bereits eine Begehung des Änderungsbereiches mit Bestimmung der vorhandenen Biotoptypen.
Die Biotoptypenkarte ist zur Information als Anlage A zur Begründung beigefügt.

1.6 Hinweise

a) <u>Bodenfunde</u>

In dem Planbereich 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. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

- 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

- 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).

b) <u>Baugrund</u>
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

c) <u>Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft</u>
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.
Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.
Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

d) <u>Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)</u>
Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese

Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur 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.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet der Wohnbaufläche ein Jettiefflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

e) <u>Brandschutz</u>

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dörpen gewährleistet.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Neulehe errichtet und unterhalten.
Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min vorhanden ist.
   Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt werden.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

f) <u>Kampfmittelbeseitigung</u>

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

g) <u>Abfallentsorgung</u>

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

h) <u>Versorgungsleitungen</u>

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

i) <u>110 kV Bahnstromleitung der DB-AG</u>

- Die Leitung und insbesondere die Maststandorte müssen für Wartungs- und Beschichtungsarbeiten durch Mitarbeiter der DB AG bzw. durch von der DB AG beauftrage Fremdfirmen jederzeit, ggfs. auch mit Fahrzeugen, erreichbar sein.

- Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung liegen.

- Die Bahnstromleitung verfügt über freiem Gelände und für Bebauungen über einen Schutzstreifenbereich von bis zu **20 m** beiderseits der Trassenachse (die genaue Breite ist abhängig von der jeweiligen Mastentfernung zueinander), für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw. und in Waldgebieten gilt ein Schutzstreifen von **30 m** rechts und links der Trassenachse.

- Bei der Neuanlage von Straßen, Sportflächen usw. sind die Maste evtl. auf eine erhöhte Sicherheit umzurüsten, die Kosten dafür hat der Veranlasser zu tragen. Wird bei einer Neuanlage bzw. Nutzungsänderung von Verkehrsstraßen die laut VDE / EN 50341 geforderte Mindesthöhe von **7 m** am Kreuzungspunkt der Straße mit der Hochspannungsleitung nicht erreicht, ist diese durch bauliche Veränderungen (z.B. Aufstocken der Maste) herzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Veranlasser zu tragen.

- Bei Grabungen im Schutzstreifen ist ein Abstand von 10 m zu den Mastfundamenten einzuhalten.

- Soll eine eventuell vorhandene Seefläche später als See für Freizeitaktivitäten genutzt werden, so ist für den Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung ein Segel- und Angelverbot auszusprechen.

- Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung unterliegt aus Sicherheitsgründen u.a. einer Aufwuchsbeschränkung. Dies bedeutet, dass auch künftig Bäume und Sträucher gestutzt bzw. gefällt werden müssen, um jederzeit einen sicheren Energietransport zu gewährleisten. Bei einer Neupflanzung sowie bei der Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzgebieten ist dies zu berücksichtigen.

- Für Bebauungen verfügt die Bahnstromleitung über einen Schutzstreifenbereich. Es sind nur Bauwerke zulässig, bei denen die Schutz-/ Mindestabstände zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und / oder

ausschwingenden Leiterseil eingehalten werden. Für die Genehmigung von Bauten im Schutzstreifenbereich sind uns in jedem Fall Pläne einzureichen, aus denen die genaue Lage, die Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind.

- Das Lagern von Baustoffen ist innerhalb des Schutzstreifens nur möglich, wenn dabei die laut VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände von mindestens 6 m „Oberkante Materialhaufen zu den stromführenden Leiterseilen" nicht unterschritten werden.

- Bei einem Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifen gibt es Einschränkungen. Es ist stets ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten.

j) Bauliche Nutzung

Für diesen Bauleitplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

k) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, eingesehen werden.

1.7 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanplanverfahren wird von der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

1.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.1 aufgezeigten Rahmenbedingungen hat der Samtgemeindeausschuß am 15.10.2018 beschlossen, die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Mit der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem Anhörungstermin am _____ erörtert.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis _____ durch die Übersendung eines Vorentwurfes mit Kurzbegründung durchgeführt.

Am _____ hat der Samtgemeindeausschuss der SG Dörpen die Auslegung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden

Im Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen können aus der Nutzung genommen werden, da diese nicht der Standortsicherung landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe dienen. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen in der Mitgliedsgemeinde Neulehe reichen aus um den Standort und Betrieb der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern. Der Rat der SG Dörpen hat in diesem Zusammenhang den öffentlichen Belang zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen über den Belang zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen gestellt. Diese Abwägung erfolgte zur Stärkung der Ortsentwicklung und zur Sicherung der gewerblichen Standorte.

Nachteilige Auswirkungen aufgrund Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen, können gemäß der beiliegenden fachgutachterlichen Untersuchung ausgeschlossen werden.

Gem. § 2a BauGB wird im geplanten Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und die bewerteten Belange des Umweltschutzes werden entsprechend in einem Umweltbericht dargestellt.
Zudem erfolgt die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 14 und § 15 BNatSchG unter Zugrundelegung eines gebräuchlichen Bilanzierungsmodells.
Die SG Dörpen ist der Auffassung, dass durch entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ausgeglichen werden kann.

2.4 Verfahrensvermerke

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung mit den Anlagen A – C, die Bestandteile der Begründung sind, hat mit dem Entwurf zur 119. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Samtgemeinde Dörpen,

_____
- Samtgemeindebürgermeister -

Die Begründung mit den Anlagen A - C, die Bestandteile der Begründung sind, hat der endgültigen Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss) zur 119. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegen.

Samtgemeinde Dörpen,

_____
- Samtgemeindebürgermeister -