



Gemeinde Neubörger

SAMTGEMEINDE DÖRPEN
LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „WESTLICH ASCHENDORFER STRAßE“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

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: 24.01.2019

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

Inhaltsverzeichnis:

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.	DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	6
3.	DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	6
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	6
3.2	RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
	<i>Rechtsgrundlagen</i>	6
	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	6
	<i>Bebauungsplan der „Innenentwicklung“</i>	7
	<i>Regionales Raumordnungsprogramm</i>	7
	<i>Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete</i>	7
3.3	INHALT DER PLANUNG.....	8
	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	8
	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	8
	<i>Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise</i>	8
	<i>Hinweise:</i>	9
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG	9
5.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	13
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	13
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB.....	13
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB	14
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	14
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	14
6.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	14

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „WESTLICH ASCHENDORFER STRASSE“

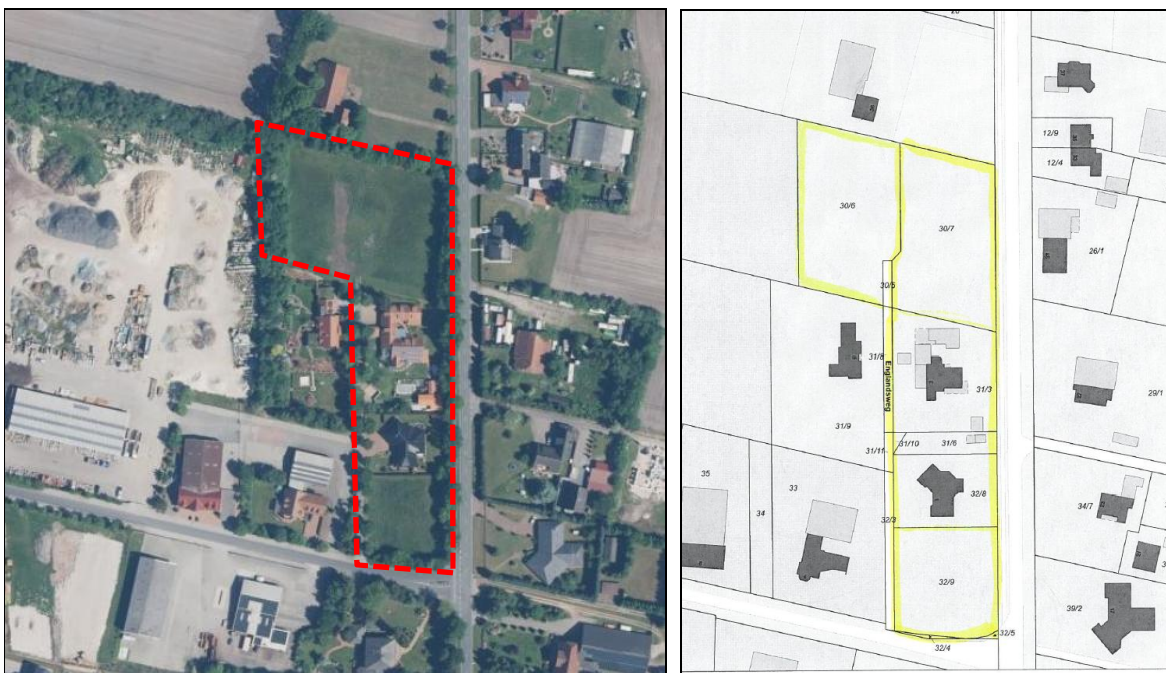
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

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 auf einer durchschnittlichen Meereshöhe von 16 m. ü. NN.

Derzeit leben ca. 1600 Einwohner in der Gemeinde. Bei einer Gesamtfläche von ca. 16,5 qkm ergibt das eine Bevölkerungsdichte von knapp 100 Bewohnern auf einen Quadratkilometer. Die politische Gemeinde Neubörger ist Teil der Samtgemeinde Dörpen.

Die Gemeinde Neubörger hat in der Vergangenheit Baugrundstücke sowohl für Wohnbebauung als auch für gewerbliche Ansiedlungen vorgehalten. Für einen Teil ausgewiesener Gewerbegebiete zwischen der „Aschendorfer Straße“, „Englandsweg“ und „Hermann-Zurlage-Straße“ ist aufgrund der bestehenden Einschränkungen und der Eigentumssituation eine Vermarktung bislang nicht möglich gewesen. Diese Situation wird sich nach Einschätzung der Gemeinde auch zukünftig nicht wesentlich ändern so dass sie hier Handlungsbedarf gesehen hat.

Die Gemeinde möchte nunmehr ein Mischgebiet ausweisen, welches bisherige Gewerbegebiete ersetzen soll.



Quellen: links: NIBIS® Kartenserver (2014), Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover; rechts: Gemeinde Neubörger

Gewerbegebiete mit starken Unternehmen in allen Mitgliedsgemeinden prägen das Bild der Samtgemeinde Dörpen als Wirtschaftsstandort. Beispiele dafür, dass sich auch in kleinen Gemeinden aus Familienbetrieben überregional bedeutsame Unternehmen entwickeln können, gibt es in der Samtgemeinde Dörpen zahlreich. Darum setzt die Samtgemeinde bewusst darauf, in allen Mitgliedsgemeinden gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen.

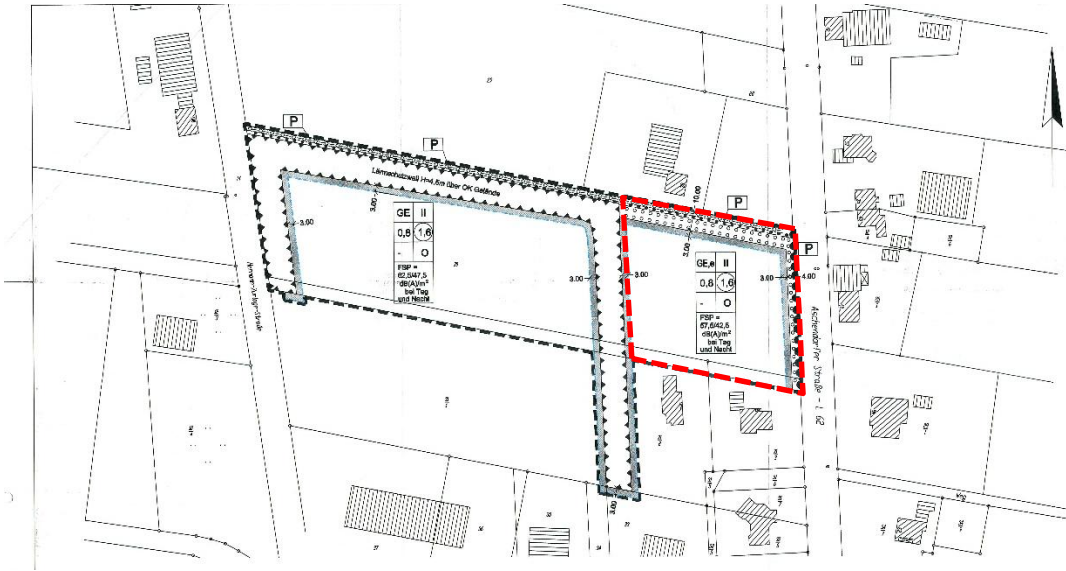
Diesem Ziel folgend wurde mit der 114. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen eine gewerbliche Baufläche an der Surwolder Straße dargestellt, wo nunmehr seitens der Gemeinde Neubörger ein Gewerbegebiet ausgewiesen wurde. Somit sind alternative Gewerbegrundstücke in der Gemeinde Neubörger vorhanden. Mischgebiete, die der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zufolge dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen, sind in der Gemeinde jedoch rar.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das

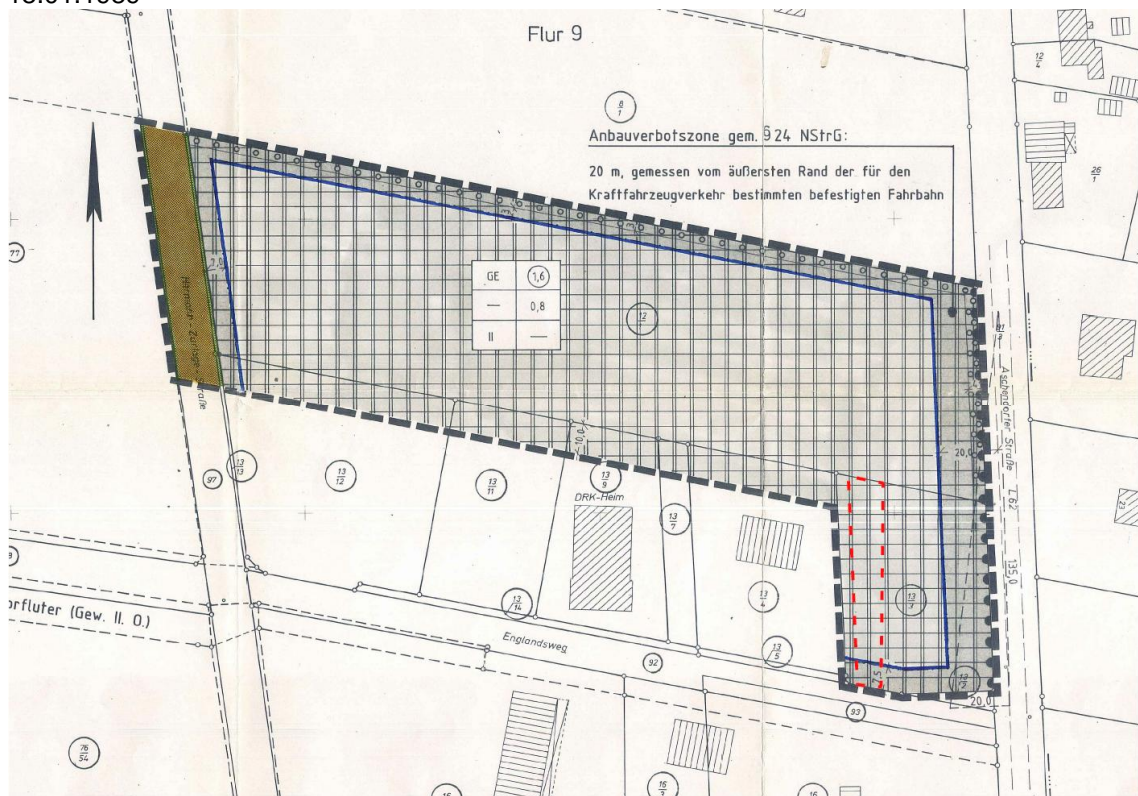
Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung. Die mit der Nutzungsmischung einhergehende wechselseitige Rücksichtnahme gilt im gesamten Geltungsbereich und damit auch in den Teilbereichen, in denen gewerbliche Nutzungen überwiegen.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 28 „Aschendorfer Straße“ werden Teile der folgenden Gewerbegebiete überlagert (rot umrandet):

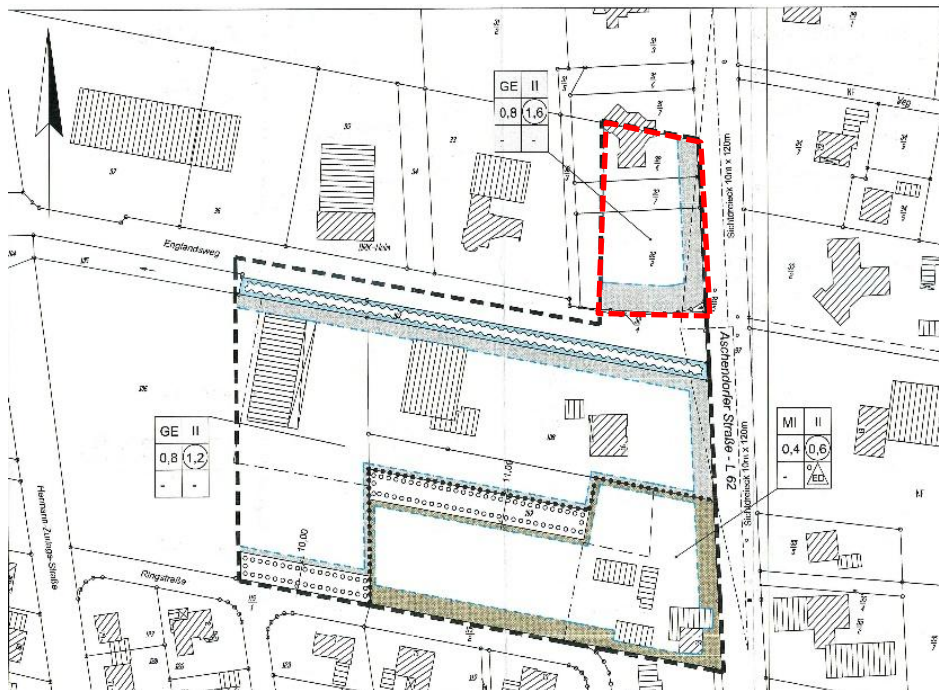
- Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Englandsweg“, GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet), Inkrafttreten 14.09.2001



- Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Erweiterung“, GE (Gewerbegebiet), Inkrafttreten 18.01.1989



- Bebauungsplan Nr. 6 Gewerbegebiet – 1.Änderung“, GE (Gewerbegebiet), Inkrafttreten 15.08.2002



Mit dieser Änderungsplanung soll gewerbliche Baufläche in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Hintergrund sind die konkreten Ansiedlungsabsichten für Büroräume mit Wohnungen.

Die Gemeinde Neubörger hat mit der 114. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ Voraussetzungen geschaffen, das sich an dieser Straße Gewerbebetriebe niederlassen können. Im Gegensatz zu den o.g. Gewerbegebieten kann hier die ausreichende Erschließung über die direkt angrenzende Kreisstraße 113 sichergestellt werden, was gleichzeitig auch die Baugrundstücke aufgrund der sehr guten Außendarstellung wesentlich attraktiver macht.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit 57,5 / 42,5 dB(A) tags/nachts flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die eine Nutzung als Gewerbegebiet über die Maßen einschränkt. Im Rahmen dieser Schalleistungspegel ist eine Mischgebietsausweisung jedoch ohne Einschränkungen möglich.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit dem Emissionsniveau eines Mischgebietes ist ein Hindernis für die Vermarktung dieser Gewerbeflächen. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen (der Geltungsbereich hat derzeit schon den Charakter eines Mischgebietes mit Büroräumen und Wohnungen) entsprechen der klassischen Nutzung in einem Mischgebiet, welches dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Weiterhin ist festzustellen, dass sich die Flächen des Plangebietes sämtlich in Privateigentum befinden. Die Gemeinde hat somit keine Verfügung über die Grundstücke. Sie hat jedoch ein großes Interesse, dass hier eine mischbauliche Nutzung als ergänzendes Angebot in der gemeindlichen Bauleitplanung die innenverdichtende Bebauung ermöglicht und die Bauflächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Eine innere Erschließung über öffentliche Straßen ist nicht vorgesehen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über private Wegerechte von der gemeindeeigenen Straße „Engländerweg“ aus.

Die geplanten Mischgebiets- und Wohnnutzungen sind auf Grundlage des bislang geltenden Planungsrechtes (festgesetzte Gewerbegebiete) nicht genehmigungsfähig. Es besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 28 „Aschendorfer Straße“ wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt, um die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die künftige Bauungs- und Nutzungsstruktur in diesem Geltungsbereich neu festzusetzen.

Gemäß §13a Absatz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient, in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne

des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20 000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Nach Prüfung der Voraussetzungen und der Ausschlusskriterien sind die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Aschendorfer Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 22 „Gewerbegebiet Englandsweg“ (eingeschränktes Gewerbegebiet), Nr. 12 „Gewerbegebiet Erweiterung“ (Gewerbegebiet) und Nr. 6 „Gewerbegebiet – 1.Änderung“. Die Flächen sind zu einem Teil bebaut. Bei den nicht bebauten Flächen handelt es sich um neuzeitliche Gärten und randliche Siedlungsgehölze. Angrenzend findet sich im Osten die Landesstraße 62 („Aschendorfer Straße“) mit anschließender Bebauung. Ansonsten dominieren gewerbliche Bauflächen und Wohnnutzung die Umgebung.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Geltungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	antellig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	12.999	100%
2.	MI - Mischgebiet	11.348	87,3%
	überbaubar	8.368	
	überbaubar bei GRZ 0,6	6.809	
	Flächen für die Bepflanzung und Erhaltung	1.425	11,0%
	Flächen Leitungsrecht	226	1,7%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche MI	6.809	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche MI	4.539	

3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

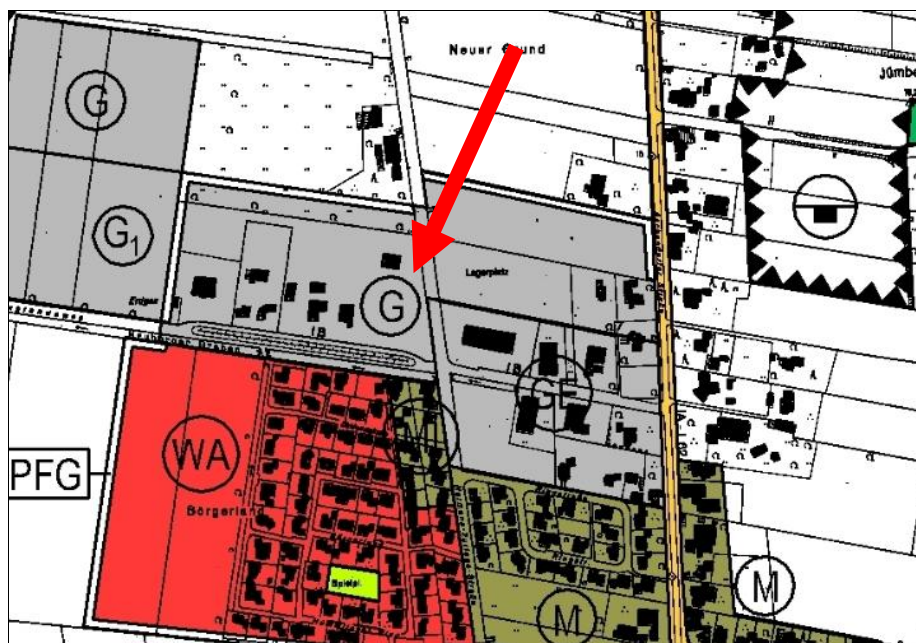
Rechtsgrundlagen

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)

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen stellt für den Geltungsbereich noch „gewerbliche Bauflächen“ dar.



Von dieser Darstellung weichen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ab. Der Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Samtgemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Regelung sind gegeben. Durch die geplante Nutzung im Änderungsbereich wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Die Samtgemeinde Dörpen wird daher den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes anpassen.

Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche weit unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete

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

3.3 Inhalt der Planung

Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung Mischgebiet (MI). Die überbaubaren Bereiche und die Baugrenzen werden den konkreten Erfordernissen angepasst und Baugrenzen mit einem Abstand von 3,0 m bis 7 m zu den umgebenden Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,6. Die eingeschossige Bauweise ist aufgrund der ländlichen Lage an dieser Stelle als verträglich anzusehen. Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden auf 10,0 m begrenzt, damit sich die Gebäude auch in die Umgebung einbinden lassen.

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise

Es werden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

1.1 Höhe baulicher Anlagen

- 1.1.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
- 1.1.2 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- 1.1.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 10,00 m über dem Bezugspunkt.

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 eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen.

1.2 Zahl der Vollgeschosse

Ausnahmsweise ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Festsetzung 1.1) eingehalten werden.

1.3 Bauverbotszone

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von §12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO.

1.4 Oberflächenentwässerung

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne, diese angeordnet an der Grundstücksgrenze) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

1.5 Bestandsschutz

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Aschendorfer Straße“ planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

1.6 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 28 „Aschendorfer Straße“ werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 „Gewerbegebiet Englandsweg“ (rechtswirksam seit dem 14.09.2001), Nr. 12 „Gewerbegebiet Erweiterung“ (rechtswirksam seit dem 18.01.1989) und Nr. 6 „Gewerbegebiet – 1.Änderung“ (rechtswirksam seit dem 15.08.2002) in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Hinweise:

1. 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.
2. Das 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.
3. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen in der Umgebung und den daraus resultierenden zeitweise auftretenden Geruchsbelastigungen vorbelastet.
4. Von der Landesstraße 62 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
5. 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. Wohnungseigentümer müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

4. Wesentliche Auswirkungen dieser Änderung

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung werden anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert.

4.1 Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird mit diesem Bebauungsplan ebenso wie den vorhandenen mischbaulichen Nutzungen Rechnung getragen, da die Bebaubarkeit und Ausnutzung der Grundstücke verbessert und als Mischgebiet festgeschrieben wird. Nachteilige Auswirkungen auch in die Nachbarschaft sind nicht zu beschreiben.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Nach § 1 (5) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

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 der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches in Neubörger an der Straße „Englandsweg“. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt von der Straße „Englandsweg“ aus über privatrechtliche Vereinbarungen zu den einzelnen Grundstücken. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) grundsätzlich möglich.

4.4 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufrstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Menschen

Das Umfeld des Bebauungsplanes in diesem Quartier wird durch die bestehende Wohn- und vor allem gewerbliche Bebauung, die Straßen „Englandsweg“ und „Aschendorfer Straße“ (L62) geprägt. Nachteilige Auswirkungen durch die Änderungen lassen sich nicht beschreiben. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund des derzeitigen Bestandes, der bestehenden Bebauung mit Gebäuden und der umgebenden Straßen sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Der Bestandsaufnahme zufolge dominieren Gebäude und versiegelte Freiflächen das Plangebiet neben neuzeitlichen Gärten und einzelnen Siedlungsgehölzen. Eine Vorbelastung durch die Nutzung von Anwohnern ist anzunehmen.

Im Plangebiet können diverse baum- und gebäudeaffine 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 einer Beseitigung der Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Wenige einzelne Bäume erreichen einen für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte ausreichenden Stammdurchmesser und wären daher als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten geeignet. Wegen der geringen Anzahl geeigneter Bäume und der Kleinräumigkeit der Fläche wird sich die Bestandsdichte jedoch deutlich in Grenzen halten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der schon beschriebenen Lage und der Umgebung. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Das Plangebiet ist aus Sicht von Natur und Landschaft überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert. Diese Innenverdichtung ist aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche vermieden werden kann.

Der Boden ist bislang bis auf die bestehenden baulichen Anlagen, Wege, Hofanlagen und Zufahrten in Teilen noch unversiegelt. Aufgrund des Bebauungsplans können bei der festgesetzten GRZ von 0,6 im MI maximal 60 % überbaut werden. Vor dem Hintergrund, dass hier Bauland im Zuge einer Innenentwicklung geschaffen werden kann, hält die Gemeinde Neubörger die oben aufgeführten geringen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für vertretbar. Die Nutzungserweiterung innerhalb des Siedlungsbereichs dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da die Änderungen gegenüber der jetzigen Bestandsituation als nicht erheblich eingestuft werden können.

Betrachtungen aus Sicht des Artenschutzes:

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich fast vollständig erschlossenen Bereich in Neubörger dar. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Diese Aussage wird von den Aussagen Ortsansässiger gestützt. 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.

Boden

Durch die Planung ergeben sich aufgrund des moderaten Versiegelungsgrades nur relativ geringe Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Weiterhin kann es während Bauphasen zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser Planung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Fläche

Durch die Planung wird eine rund 1,3 ha große, bisherige gewerbliche Baufläche nach §30 BauGB in ein Mischgebiet umgewandelt. Der Versiegelungsgrad liegt für bauliche Anlagen bei 0,6, so dass rund 0,68 ha versiegelt werden können.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch die bestehende Versiegelung durch die vorhandenen Straßen sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeit schon zulässige Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der nunmehr geringeren möglichen Versiegelungen ist eine Erhöhung der Oberflächenversickerung als marginale Auswirkung positiv zu beurteilen.

Klima / Luft

Durch die Planung ergeben sich im Vergleich zur Bestandsituation keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Der Luftaustausch im Plangebiet wird nicht eingeschränkt.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von Wohnhäusern und Straßen, im Weiteren von der umgebenden Landwirtschaft geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die Lage anthropogen überformt. Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft können aufgrund der Lage innerhalb eines schon bestehenden zusammenhängenden Siedlungsquartiers ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches und der schon bestehenden Vorbelastung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine übermäßige Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: Vor allem an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich gemeindeeigene, aber auch regional bedeutsame Straße Straßen. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Umwandlung von Gewerbegebiet in Mischgebiet ist aus Sicht der Gemeinde Neubörger unproblematisch.

Klimaschutz: Um die Erderwärmung global zu begrenzen, hat sich Deutschland das Ziel gesetzt seine Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Auf dem Weg dorthin sollen die Emissionen bis 2030 insgesamt um mindestens 55 Prozent gesenkt werden. Mit dem Klimaschutzplan 2050 hat die Bundesregierung erstmals spezifische Zielkorridore für die einzelnen Sektoren gemäß der jeweiligen Situation beschlossen. Diese bieten eine klare Orientierung hinsichtlich konkreter Minderungsstrategien.

Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen mit 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.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2015 vom 05.08.2016 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahrmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO2) und Feinstaub (PM10) eher 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. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

4.7 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da landwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden. Ebenso sind die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da von diesem Bebauungsplan forstwirtschaftliche Belange nicht tangiert werden.

4.8 Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet wird von der Straße „Englandsweg“ über private Zuwegungen erschlossen und damit an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Anbindungen an die „Aschendorfer Straße“ (L62) sind nicht zulässig. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan ist aufgrund der schon bestehenden Situation nicht zu erwarten. Parkplätze und Stellplätze werden auf den Grundstücken vorgehalten.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

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.

Hinweis Schießplatz der WTD 91: 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.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat am 23.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Westlich Aschendorfer Straße“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat am 23.10.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Westlich Aschendorfer Straße“ beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Westlich Aschendorfer Straße“ und die Entwurfsbegründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Westlich Aschendorfer Straße“ und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Neubörger vom _____ beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Neubörger als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht der Gemeinde Neubörger, das Gebiet nunmehr als Mischgebiet einer entsprechenden Bebauung zuführen. Durch das Ermöglichen von Arbeit und Wohnen in diesem Plangebiet kann u.a. ein konkretes Vorhaben ermöglicht und damit dem Anspruch einer nachhaltigen Entwicklung nachzukommen werden.

Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Ebenso wird durch diesen Bebauungsplan das Funktionieren des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Bzgl. Natur und Landschaft sowie Artenschutz sind offensichtlich keine Risiken zu erkennen. Die Erschließung des Plangebietes wird durch privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt. Die technische Erschließung ist grundsätzlich von bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in der angrenzenden Straße möglich. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

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

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

**Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Neubürger vom _____
gemäß § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.**

Neubürger, den _____

Ulrich Müller
(Bürgermeister)