



Samtgemeinde Dörpen

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUR 135. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE DÖRPEN LANDKREIS EMSLAND

– Planbereich Wohnbauflächen am Jümborg in der Gemeinde Neubörger –

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: 19.11.2019

Inhaltsverzeichnis:

1.	<i>Allgemeines</i>	3
2.	<i>Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs</i>	4
3.	<i>Planungserfordernis</i>	4
4.	<i>Zustandsbeschreibung</i>	6
5.	<i>Planungsgegenstand</i>	6
5.1	Derzeitiger Planungstand	6
5.3	Planung	6
6.	<i>Auswirkungen der Planänderung</i>	7
6.1	Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	8
a)	Immissionen.....	8
	Altlasten.....	9
6.2	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	9
6.3	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	9
6.4	Belange der Ver- und Entsorgung	9
6.5	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	10
6.6	Belange der Land- und Forstwirtschaft	12
6.7	Belange des Verkehrs	13
6.8	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	13
6.9	Sonstige Belange	14
6.10	Hinweise	14
7.	<i>Umweltbericht</i>	14
7.1	Einleitung	14
7.1a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes / Bebauungsplanes. 15	
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	16
	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	16
7.1b	Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans/Bebauungsplanes	16
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	17
7.2a	1 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	17
7.2a.aa)	Untersuchungsgebiet.....	17
7.2a.bb)	1.Fläche.....	17
7.2a.bb)	2. Boden.....	17
7.2a.bb)	3. Wasser	17
7.2a.bb)	4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz.....	18
7.2a.bb)	5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt	18
7.2a.bb)	6. Orts- und Landschaftsbild.....	20
7.2a.bb)	7. Schutzgebiete.....	20
7.2a.cc)	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	20
7.2a.dd)	Altlasten.....	20
7.2a.ee)	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe.....	20
7.2a.ff)	Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete.....	20
7.2a.gg)	Klima	20
7.2a.	2 - Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 21	
7.2b.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	21
7.2b.aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	21
7.2b.bb)	1. Fläche.....	21
7.2b.bb)	2. Boden.....	21

7.2b.bb)	3. Wasser	21
7.2b.bb)	4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz.....	22
7.2b.bb)	5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs.....	22
7.2b.bb)	6. Orts- und Landschaftsbild.....	23
7.2b.cc)	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	24
7.2a.dd)	Art und Menge erzeugter Abfälle	24
7.2b.ee)	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe.....	24
7.2b.ff)	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	24
7.2b.gg)	Klima	25
7.2b.hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe	25
7.2c.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	25
7.2d.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
7.2e.	Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben.....	26
7.3	Zusätzliche Angaben	26
7.3a.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	26
7.3b.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	27
7.3c.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
7.3d.	Quellenangaben	28
8.	Verfahren und Abwägung.....	28
8.1	Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss.....	28
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.....	29
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	29
9.	Abwägung der Auswirkung der Planänderung	34

Anlagen:

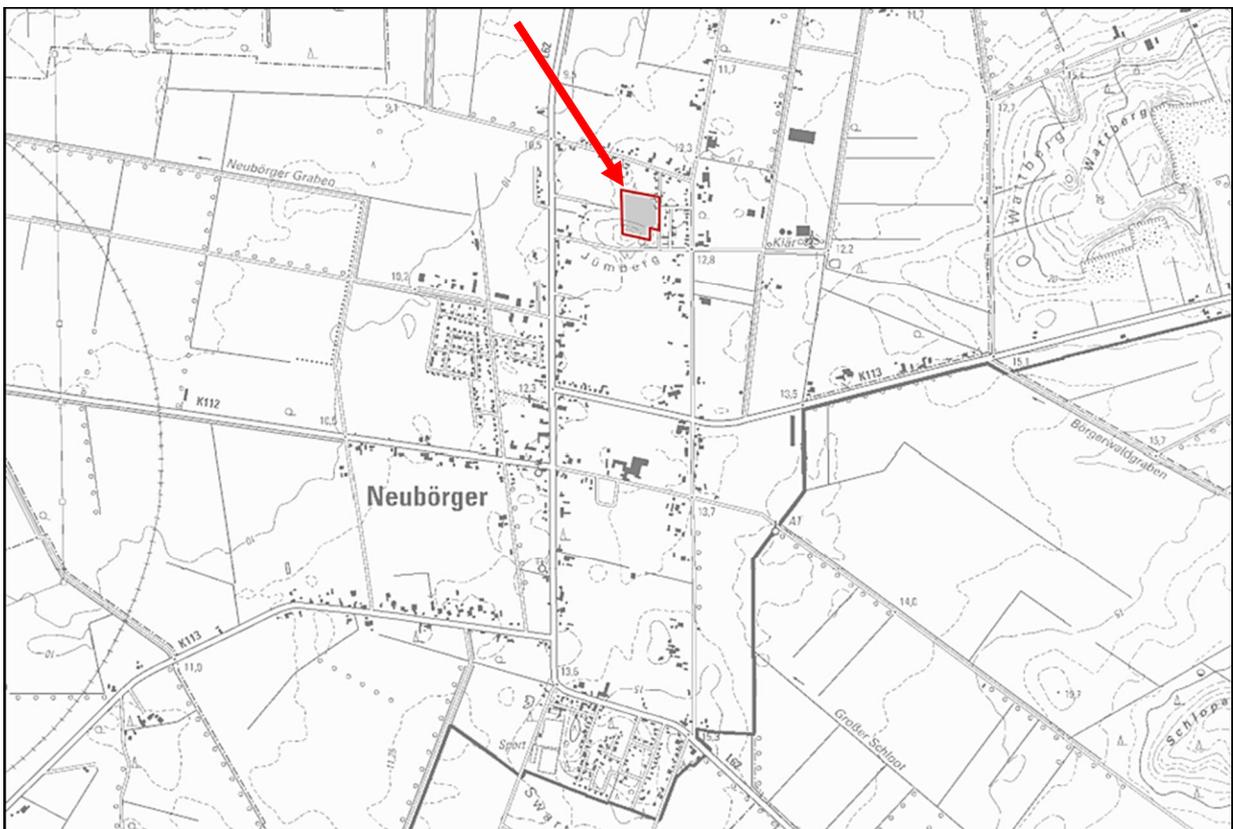
- Anlage 1) „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) / für den Bebauungsplan Nr. 27 „Erweiterung Jümburg“ in Neubürger, Samtgemeinde Dörpen auf Verbote nach § 44 BNatSchG“; Arbeitsgemeinschaft COPRIS, 37696 Marienmünster, Oktober 2019
- Anlage 2) Messbericht Nr. G18121.1/01 über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich des Plangebietes westlich des "Waldweg" im Ort Neubürger in der Samtgemeinde Dörpen; Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen 19.08.2019

BEGRÜNDUNG ZUR 135. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE DÖRPEN, LANDKREIS EMSLAND

1. Allgemeines

Die Samtgemeinde Dörpen beabsichtigt mit der 135. Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerische Vorbereitung für die Erweiterung vorhandener Wohngebiete im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Neubürger im alten Ortsteil Jümborg. Hier konnten Flächen für die Ausweisung von neuen und dringend benötigten Wohnbauflächen erworben werden.

Das Änderungsgebiet mit einer Größe von etwa 2,07 ha liegt abseits und östlich der „Aschendorfer Straße (Landesstraße 62) und westlich der Gemeindestraße „Waldstraße“. Im Norden schließen sich ebenso wie im Osten vorhandene Wohnbaugebiete an. Im Westen finden sich einige Wohnbereiche sowie einzelne Althöfe. Im Norden befindet sich zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem Plangebiet eine Jungwaldfläche. Im Süden grenzt ein Eichenwald an. Ansonsten wird das Plangebiet von ackerbaulicher Nutzung dominiert.



Lage des Plangebietes (Quelle: Nibis Kartenserver des LBEG)

Neubürger wurde im Jahre 1788 von Franz Friedrich von Fürstenberg als Moorkolonie gegründet. Am 11. September 1788 erfolgten die Aussteckung der 18 Platzen in der Gegend des Swartenbergs und des Jümborgs und damit die Gründung von Neubürger. Neubürger gehörte bis zum 31. Dezember 2004 zum Regierungsbezirk Weser-Ems, der in Folge einer Verwaltungsreform mit Ablauf dieses Datums aufgelöst wurde. Der Name Neubürger leitet sich von der damaligen Börger Mark ab. Börger gehörte im 18. Jahrhundert zu den ältesten Ansiedlungen auf dem Hümming. Neubürger hat 1.600 Einwohner. Bei einer Gesamtfläche von ca. 16,5 qkm ergibt das eine Bevölkerungsdichte von knapp 100 Bewohnern auf einen Quadratkilometer. Neben den gewerblichen Betrieben ist in Neubürger noch eine intakte, moderne Landwirtschaft vorhanden. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden in den letzten Jahren viele Arbeitsplätze u.a. auch im neuen Gewerbegebiet geschaffen. Seit der Gemeindereform vom 01. Januar 1973 gehört Neubürger zur Samtgemeinde Dörpen (Landkreis Emsland)

Um nun die zukünftige wohnbauliche Entwicklung sicherstellen zu können haben die Samtgemeinde Dörpen und die Gemeinde Neubürger geprüft, welche Bebauungsmöglichkeiten in Neubürger unter den verschiedenen Rahmenbedingungen noch möglich und sinnvoll sind. Hierbei hat sich die

nummehr vorgesehene Fläche dieser 135.Änderung angeboten, da sie sinnvoll an vorhandene Wohngebiete am Jümburg angeschlossen werden kann. Ausgleichend soll mit dieser Änderung eine im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellter Bereich aufgegeben und wieder als Fläche für die Landwirtschaft ohne Darstellung ausgewiesen werden.

Ö Teilgebiet 1: Umwandlung von Fläche für Abgrabungen in Wohnbauflächen (W); Größe ca. 2,07 ha

Ö Teilgebiet 2: Aufgabe von Wohnbauflächen; Größe ca. 3,04 ha

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen beinhaltet für den Geltungsbereich Fläche für Abgrabungen. Diese Bereiche des Jümburgs sind jedoch schon vor langer Zeit abgebaut worden (1968 bis in die 1980er Jahre) und werden derzeit als Ackerland genutzt. Hier kann und wird kein weiterer Abbau stattfinden. Aus diesem Grund steht einer Änderung des Geltungsbereichs in Richtung Darstellung als Wohnbauflächen nichts entgegen. Im Westen der Ortslage von Neubürger sind im Flächennutzungsplan noch großzügige Wohnbauflächen dargestellt, die jedoch nicht verfügbar sind und nicht als Wohnbaufläche entwickelt werden können. Daher soll hier eine Teilfläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden und wieder ohne Festlegung dargestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert.

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er soll als vorbereitender Bauleitplan nur die Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zum Ausdruck bringen und noch „Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung“ offenlassen.

Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch erreicht werden, dass entsprechende Bauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden. Die vorgesehene Planung entspricht den Zielen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Samtgemeinde Dörpen und der Gemeinde Neubürger, an sinnvollen und machbaren Standorten Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Überplanung der Flächen unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der öffentlichen Belange „Wohn-/Arbeitsbedürfnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch BauGB). Geplant ist die Darstellung des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Gemäß §2a BauGB hat die Samtgemeinde 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.

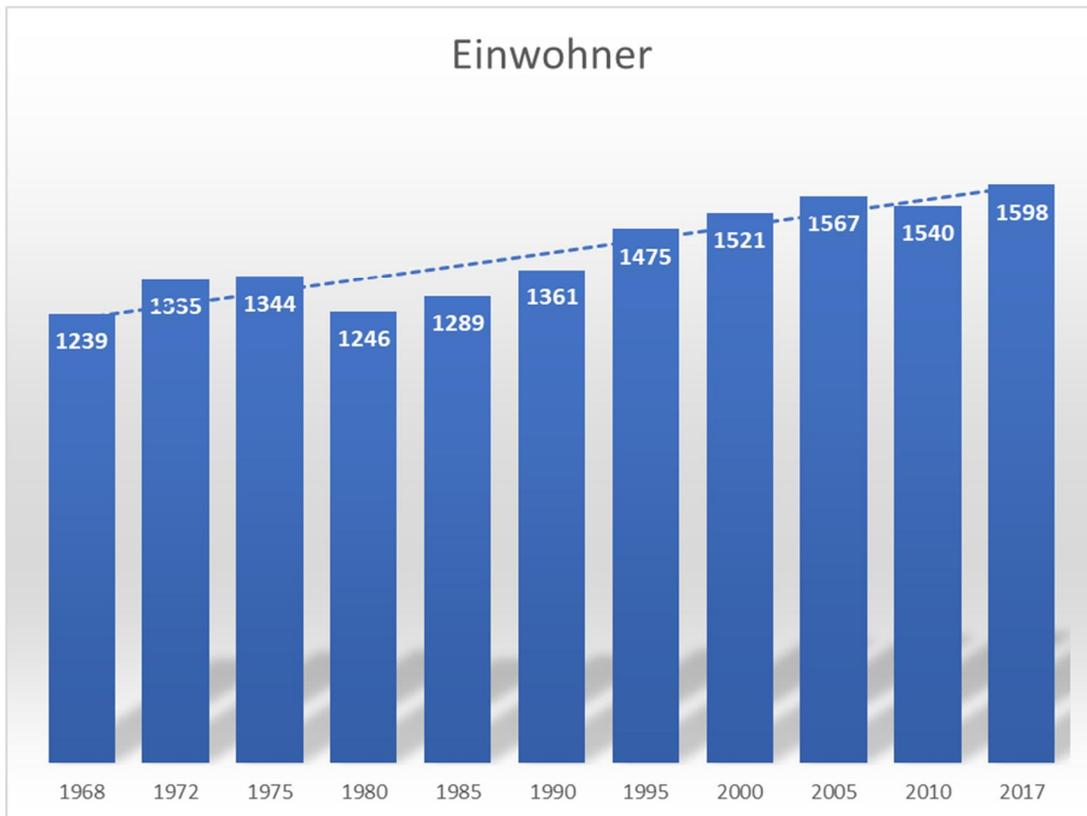
2. Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die von dieser 135.Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche hat eine Gesamtgröße von etwa 2,07 ha. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Im Norden schließen sich ebenso wie im Osten vorhandene Wohnbaugebiete an. Im Westen finden sich einige Wohnbereiche sowie einzelne Althöfe. Im Norden befindet sich zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem Plangebiet eine Jungwaldfläche. Im Süden grenzt ein Eichenwald an. Ansonsten wird das Plangebiet von ackerbaulicher Nutzung dominiert. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs kann den beiliegenden Karten- und Planteilen entnommen werden.

3. Planungserfordernis

Gemeinsames Ziel der Samtgemeinde Dörpen und der Gemeinde Neubürger ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen.

Neubürger hat sich in den letzten Jahrzehnten erfolgreich entwickelt. Neben kleineren gewerblichen Bauflächen wurden immer ausreichend Wohnbaugrundstücke vorgehalten. Diese Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung der Einwohnerzahl in Neubürger. Die Einwohnerzahlen stiegen von 1239 im Jahre 1968 auf 1598 in 2017. Allerdings gab es zwischenzeitlich nicht unerhebliche Bevölkerungszu- und -abnahmen.



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

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

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

Die Samtgemeinde Dörpen ist immer bestrebt, alle Mitgliedsgemeinden möglichst gleichmäßig zu entwickeln, damit die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur gestärkt wird und damit auch weiterhin erhalten werden kann. Ziel ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen. Hierzu wurde in der Vergangenheit zusammen mit der Gemeinde Neubörger eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen.

Um nun die zukünftige wohnbauliche Entwicklung sicherstellen zu können haben die Samtgemeinde Dörpen und die Gemeinde Neubörger geprüft, welche Bebauungsmöglichkeiten in Neubörger möglich und sinnvoll sind. Dabei mussten mehrere mögliche Standorte aufgrund von Immissionsproblematiken oder der Nichtverfügbarkeit verworfen werden. Schließlich hat sich die nunmehr vorgesehene Fläche dieser 135. Änderung angeboten, da sie einen sinnvollen Anschluss an die vorhandene wohnbauliche Entwicklung in der Ortslage Jümborg darstellt.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Ziel ist es, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und den Außenbereich zu schonen. Weiterhin soll die Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche gestärkt werden. Eine „Außen“- Entwicklung ist jedoch auch weiterhin möglich. Der in §1 Absatz 5 Satz 3

BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperre“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Die „Planungsleitlinie“ „hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ ist keine Gewichtungsvorgabe für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Diese Neuregelung hat im Wesentlichen „Appellcharakter“. Diesem Fokus auf die Innenentwicklung wird die Samtgemeinde Dörpen mit der vorliegenden Planung gerecht und sichert mit dieser Ergänzung wohnbaulich nutzbarer Flächen die städtebaulich sinnvolle Entwicklung in Neubörger-Jümburg.

Die Planung ist daher nicht nur aus bauleitplanerischer Sicht, sondern auch aus Aspekten der Sicherung vorhandener Infrastruktureinrichtungen einer Kommune zu begrüßen. Wenngleich das Thema Demografischer Wandel auch in Neubörger nicht ohne Folgen bleiben wird, werden derzeit keine weiteren Möglichkeiten gesehen, im Rahmen der Innenverdichtung in nächster Zeit ausreichende Alternativen für die nachwachsenden Generationen zu erschließen. Abwanderungen vermindern die wirtschaftliche Aktivität, fördern den Abbau von Infrastruktur und den Rückgang des Kultur- und Vereinslebens, was wiederum Zukunftsperspektiven weiter verschlechtert.

4. Zustandsbeschreibung

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden bis auf die Zuwegung zum Baugebiet keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden intensiv ackerbaulich genutzt. Im Norden und Osten findet sich vorhandene Wohnbebauung und im Westen ackerbaulich genutzte Flächen. Im Süden grenzt ein Eichenmischwald an. Das Gelände ist in den Randbereichen vor allem aufgrund der früheren Abbautätigkeiten deutlich bewegt mit großen Böschungen.

5. Planungsgegenstand

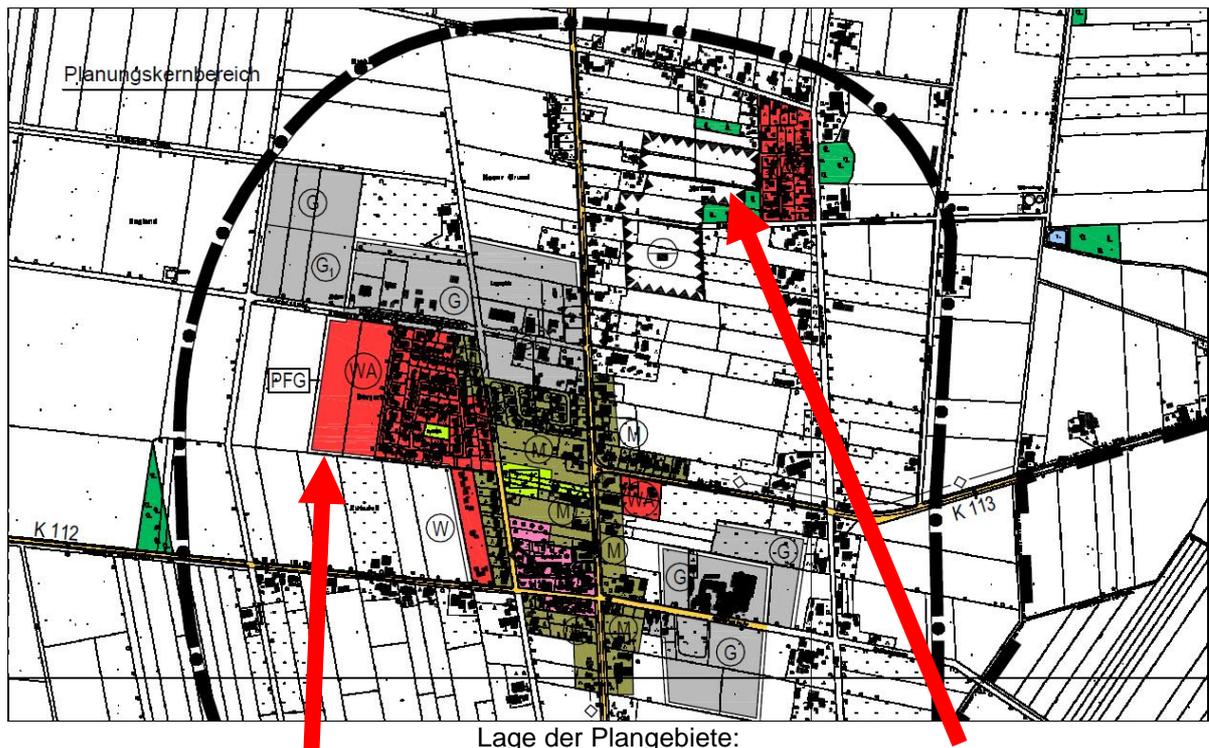
5.1 Derzeitiger Planungstand

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland** bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Das hier anstehende Vorhaben befindet sich laut der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 Landkreis Emsland innerhalb eines Bereiches, für den keine Darstellungen vorhanden sind. Konflikte sind daher nicht zu beschreiben.

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

5.3 Planung

Geplant ist nunmehr im Bereich der Ortslage Jümburg der Gemeinde Neubörger und angrenzend an die bestehende Wohnbebauung Jümburg eine landwirtschaftliche Nutzfläche als Wohnbaufläche zu entwickeln.



Lage der Plangebiete:

Teilgebiet 2: Herausnahme aus dem FNP

(Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen)

Teilgebiet 1: Wohnbaufläche

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

Die Samtgemeinde Dörpen plant die 135. Änderung des Flächennutzungsplans, um die Realisierung der o.g. städtebaulichen Absichten zur Sicherung von Wohnbauflächen zu ermöglichen. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Überplanung der Flächen unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der öffentlichen Belange „Leben und Wohnen“.

Gegenüber den Darstellungen im bisher wirksamen Flächennutzungsplan werden für den Geltungsbereich der 135. Änderung des Flächennutzungsplans im Teilgebiet 1 Wohnbauflächen (W) und im Teilgebiet 2 keine Nutzungsarten dargestellt.

Die konkreten Festsetzungen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Diese vorliegende Flächennutzungsplanänderung legt lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen fest. Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren bzw. auszufüllen, da dort genaue Festsetzungen z.B. zur Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Grünflächen bzw. Flächen für Anpflanzungen möglich sind, die im Rahmen des groben Rasters auf der Basis des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt werden können.

6. Auswirkungen der Planänderung

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

Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 6.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
- 6.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 6.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 6.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 6.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 6.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 6.7 Belange des Verkehrs

- 6.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 6.9 Sonstige Belange
- 6.10 Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

6.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung lässt sich eine sozialgerechte Bodennutzung nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung steht. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden. Weiterhin muss es das Ziel der Planung sein, Wohnbaugrundstücke zu sozial gerechten Preisen anzubieten, damit eine stabile Bevölkerungsstruktur erreicht werden kann.

Neubörger hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr erfolgreich entwickelt. Neben gewerblichen und gemischten 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 1598 in 2017.

Allerdings sind derzeit in Neubörger keine öffentlichen Wohngrundstücke mehr verfügbar, die von der Gemeinde angeboten werden können. Dem steht eine sehr große Nachfrage im Ort entgegen. Daraus ergibt sich dringender Handlungsbedarf, denn es sind der Gemeinde mehrere konkrete Ansiedlungsabsichten junger Leute und Familien bekannt, die sich in Neubörger niederlassen wollen und auf der Suche nach geeigneten Grundstücken sind.

Um nun auch für die nächsten Jahre Wohnbauland vorhalten zu können, plant die Gemeinde Neubörger die Erschließung neuer Wohnbauflächen insbesondere vor dem Hintergrund der lokalen Bevölkerungsentwicklung und der Vermeidung von Abwanderungen. 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 Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH aus Lingen hat einen Messbericht Nr. G18121.1/01 über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich des Plangebietes westlich des "Waldweg" im Ort Neubörger in der Samtgemeinde Dörpen erstellt. Im Ergebnis wird ausgeführt:

„Die maximal ermittelte Gesamtbelastung an Geruchsmissionen wurde mit 6 % (6,3 %) ermittelt. Auf allen Beurteilungsflächen wird der Immissionswert der GIRL [1] für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen in Wohngebieten von 10 % der Jahresstunden eingehalten. Unter Berücksichtigung der oberen Grenze der Messunsicherheit beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen maximal 6,3 % im Bereich der südöstlich gelegenen Beurteilungsfläche.“

Den Anforderungen an gesunde Verhältnisse im zukünftigen Wohngebiet wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Lärm:

Das Plangebiet liegt etwa 280 m Luftlinie östlich der Landesstraße 62 (Aschendorfer Straße), für die dort ein Tempolimit von 70 km/h gilt. Gesundheitsschädliche oder unzulässige Lärmimmissionen sind in dem Plangebiet daher nicht zu erwarten.

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. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohngebiet aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

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.

6.2 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. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG.

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.

6.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann weiterhin durch die aufwertende Eingrünung mit heimischen Gehölzen bzw. Erhalt von Gehölzen Rechnung getragen werden. Durch die Wohnbauflächenentwicklung wird die Fortentwicklung von Neubörger gewährleistet und die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen weiter gesichert.

6.4 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 Baugebietes 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 Bearbeitungsgebiet zeigt bezüglich der Oberflächenmorphologie ein relativ homogenes Erscheinungsbild und liegt auf einer Höhe zwischen 12,5 m NHN und 13,5 m NHN. In den südlichen und östlichen (zum Waldweg hin) Randbereichen aufgrund des früheren Bodenabbaus ansteigend bis auf 16,5 m. Entsprechend der Karte zu „Lage der Grundwasseroberfläche“ (1:50.000, Nibis Kartenserver) steht das Grundwasser durchschnittlich in einer Höhe von > 5,00 mNHN – 10,0 mNHN an. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe dort von mindestens 12,5 mNHN kann von einem mittleren Grundwasserstand von mindestens 2,5 m unter GOK ausgegangen werden. Weiterhin handelt es sich bei dem vorliegenden Boden um Flugsand (fluviale 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.

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 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.
- 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.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Bereitstellungsorten der Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen ein vertretbares Maß (i.d.R. ~ 80 m) nicht überschreiten.

6.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Durch diesen Bauleitplan wird die Umwandlung im Wesentlichen von Ackerland in Wohnbaufläche vorbereitet. Dabei handelt es sich 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 insgesamt 14.135 Werteinheiten verbleibt.

Naturschutzfachliche Kompensation:

Im Gemeindegebiet von Neubörger wurden entlang mehrerer Straßen in 2018 und 2019 insgesamt 115 Obstbäume gepflanzt, davon 57 Apfelbäume, 29 Birnbäume und 29 Pflaumenbäume, alle mit Baumpfählen und Anbindung. Die Anpflanzungen erfolgten u.a. an den Straßen „Huckeweg“, „Hermann-Zulage-Straße“, „Höge“, „Jümberger Straße“, „Feldstraße“ und „Kolpingstraße“. Von einer angesetzten Kronenschirmfläche von 25 m² je ausgewachsenem Obstbaum ausgehend ergibt sich eine Fläche von 2.875 m². Aufgrund des ökologischen Wertes dieser Obstbäume besonders auch für die Insekten kann hier eine Aufwertung von 2 gegenüber dem herkömmlichen Wege- und Straßenseitenräumen angenommen werden, so dass die Aufwertung insgesamt 5.750 Werteinheiten beträgt und ein Restdefizit von 8.385 WE verbleibt.

Die restliche Kompensation soll auf einem Flurstück 89 der Flur 11 in Dersum erfolgen. Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Sie soll in Extensivgrünland umgewandelt werden. Die Fläche liegt im FFH-Gebiet Emstal, im Landschaftsschutzgebiet LSG EL 032 und im Vogelschutzgebiet. Die an diese Fläche angrenzenden Flurstücke werden überwiegend schon als Grünland genutzt.



Die derzeitige Ackerfläche soll als extensives Grünland entwickelt werden.

Das Flurstück hat eine Gesamtgröße 2,3765 ha die 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)

Für die als Ersatzmaßnahme vorgesehene und von intensiv in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland umzuwandelnde Fläche werden die nachfolgend aufgeführten Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:

- Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen.

- Keine Erneuerung der Grünlandnarbe. Ausnahmen sind im begründeten Einzelfall in Abstimmung mit der UNB in Form von Nachsaat (Schlitzsaat oder einfache Übersaat mit Kreiselstreuer) möglich.
- Kein Walzen und/oder Schleppen zwischen 15.03. und 15.06 eines Jahres.
- Mindestens 1 malige und maximal 2 malige Mahd.
- Keine Mahd vor dem 01.07.. Nach vorheriger telefonischer Abstimmung mit der UNB kann eine frühere Mahd um maximal 10 Tage im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn vom Betreuungsteam bestätigt wird, dass sich weder Gelege noch Jungtiere besonders geschützter oder streng geschützter Arten oder des Niederwildes auf der Fläche befinden.
- Am Rand der Pachtfläche sind 10 m breite Fluchtbrechen zu belassen.
- Am Abend vor der Mahd sind vom Bewirtschafter oder von ihm beauftragten Personen, z.B. Jäger, Naturschutzvereinigung, etc., Vergrämungsmaßnahmen verpflichtend durchzuführen. Dazu sind pro Hektar mindestens 5 z.B. an Stäben befestigte Kunststofftüten, längere Flatterbänder oder ähnliche Vorrichtungen über die gesamte Fläche zu verteilen, so dass durch die Mahd gefährdete Tiere in Nachbarflächen ausweichen. Die Verantwortung zur Durchführung der Maßnahme verbleibt beim Bewirtschafter, auch wenn er die Aufgabe Dritten übertragen hat. Wurde die Maßnahme nicht durchgeführt, ist eine Mahd unzulässig.
- Das Befahren und Bearbeiten der Fläche erfolgt mit Fahrzeugen mit einer maximalen Mähbreite von 3,00 m. Maximale Fahrgeschwindigkeit insbesondere bei der Mahd 8,0 km/h.
- Die Mahd erfolgt von innen nach außen.
- Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. Eine Bekämpfung folgender Pflanzen ist vor der Blüte mit der Rückenspritze erlaubt: Ackerkratzdistel, Rainfarn, stumpfblättriger Ampfer, Flatterbinsen und Jakobskreuzkraut. Der Bewirtschafter ist für die Bekämpfung der o. g. „Problemkräuter“ zuständig. Er muss diese durch Mahd und Pflegemaßnahmen bereits in einem frühen Ausbreitungsstadium bekämpfen. Ohne regelmäßige Pflege durch Mahd werden sich die Problemarten ungehemmt ausbreiten. Die Flächen sind dann weder aus landwirtschaftlicher noch aus naturschutzfachlicher Sicht brauchbar.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist der UNB vorher telefonisch anzuzeigen. Das Pflanzenschutzamt Meppen wird den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln stichprobenartig überprüfen und bei Bedarf begleiten.
- Keine Düngung.
- Beweidung mit Rindern und/oder Pferden mit max. zwei Tieren/ha zwischen 15.03.-15.06. ist zulässig. Voraussetzung für die Beweidung ist die Trittfestigkeit der Narbe. Nach dem 15.06. kann sich der Viehbestand am Futterangebot der Fläche orientieren. Bei nicht mehr ausreichendem Futterangebot sind die Tiere zu entfernen.
- Keine Zufütterung der Tiere (ganzjährig). Lockfutter in Handportionen sind erlaubt.
- Bei einer Beweidung ist überständige Vegetation spätestens zum 30.09. zu mulchen. Das Mulchgut kann auf der Fläche verbleiben.

Das Ackerland auf dem o. g. Flurstück wird im Ist-Zustand mit dem Wertfaktor (WF) 1 bewertet. Durch die gezielte Extensivierung mit den Bewirtschaftungsauflagen kann das Grünland im Soll-Zustand mit dem WF 4 bewertet werden, d. h. die Extensivierungsmaßnahmen führen zu einer Aufwertung von 3 WF. Die Aufwertung ergibt somit ein WE-Guthaben von 72.000 WE. Die aus der Extensivierung des Grünlandes gewonnenen WE sind ausreichend, um das o. a. noch fehlende Kompensationsdefizit von 8.385 WE auszugleichen. Die verbleibenden Werteinheiten wird die Gemeinde Walchum für ihre eigenen Kompensationserfordernisse übernehmen.

Fazit: Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kompensationsmaßnahmen kann das ermittelte Kompensationsdefizit von 14.135 Werteinheiten ausgeglichen werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden somit ausreichend berücksichtigt.

6.6 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 aufgrund des Erwerbs dieser Fläche durch die Gemeinde Neubörger gegeben ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten.

Durch dieses Wohngebiet sind ausweislich des Messberichtes Nr. G18121.1/01 über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich des Plangebietes westlich des "Waldweg" im Ort Neubörger vom Büro Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH aus Lingen sind auch 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 nur geringfügig betroffen, da die Zuwegung an einem bestehenden Weg entlanggeführt werden soll und in dem Zuge ein Streifen mit Laubbäumen entfernt werden muss.

6.7 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der zukünftigen Bauflächen erfolgt über die südlich angrenzende gemeindeeigene „Feldstraße“, die im weiteren Verlauf auf die „Aschendorfer Straße“ (L62) mündet. Somit ist mit der Anbindung die äußere Erschließung gewährleistet. Die innere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt durch die Herstellung entsprechender Planstraßen. Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden.

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

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.

6.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

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.

Lärmschutz: An den Geltungsbereich grenzen gemeindeeigene Erschließungs- bzw. Sammelstraßen („Feldstraße“, „Fichtenstraße“, „Waldweg“) an, die eine mehr lokale Funktion als Erschließungsstraßen haben. Hierbei handelt es sich um Straßen, die dem Individualverkehr dienen. Da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt und durch diese Planung nicht verändert wird, ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz: 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). Diese Bauleitplanung 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.

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.

6.9 Sonstige Belange

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.

6.10 Hinweise

Denkmalschutz: 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.

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

Abfallentsorgung: 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.

Schießlärm: 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.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den voraussichtlichen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planungen 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.

7.1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes / Bebauungsplanes

Die Samtgemeinde Dörpen beabsichtigt mit der 135. Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerische Vorbereitung für die Erweiterung vorhandener Wohngebiete im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Neubörger im alten Ortsteil Jümburg. Hier konnten Flächen für die Ausweisung von neuen und dringend benötigten Wohnbauflächen erworben werden.

Das Änderungsgebiet mit einer Größe von etwa 2,07 ha liegt abseits und östlich der „Aschendorfer Straße (Landesstraße 62), nördlich der „Feldstraße“ und westlich der „Waldstraße“. Im Norden schließen sich ebenso wie im Osten vorhandene Wohnbaugebiete an. Im Westen finden sich einige Wohnbereiche sowie einzelne Althöfe. Im Norden befindet sich zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem Plangebiet eine Jungwaldfläche. Im Süden grenzt ein Eichenwald an. Ansonsten wird das Plangebiet von ackerbaulicher Nutzung dominiert.

Öffentliche Wohnbaugrundstücke wurden und sollen auch in Zukunft nach dem Willen der Gemeinde Neubörger in ausreichender Zahl zu sozial verträglichen Preisen vorgehalten werden. Potenziale der Innenentwicklung sind nicht bekannt, da verschiedene Gründe eine Umsetzung städtebaulicher Aspekte im Rahmen der Innenentwicklung unmöglich machen. Dazu zählen neben den Nichtverfügbarmachung auch einschränkende und verhindernde Rahmenbedingungen Immissionsschutz, die sich aus den durchgeführten Untersuchungen ergeben haben.

Aktuell sind keine Flächen für eine Innenverdichtung vorhanden und verfügbar. Somit ist festzuhalten, dass zukünftig nicht mehr ausreichend Grundstücke zur Verfügung stehen, die ansiedlungswilligen Bürgerinnen und Bürgern angeboten werden können. Aus diesem Grund plant die Gemeinde Neubörger nunmehr die Erweiterung vorhandener Wohnbaugebiete. Dabei sollen keine Flächen an der Peripherie, sondern Flächen beansprucht werden, die sich sinnvoll an vorhandene Wohngebiete anschließen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten und es werden keine großen forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert. Die vorgesehene Planung entspricht den Zielen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Neubörger, hier Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und abzusichern. Gleichwertige und sinnvolle alternative Standorte konnten nicht ermittelt werden.

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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen beinhaltet für den Geltungsbereich Fläche für Abgrabungen. Diese Bereiche des Jümburgs sind jedoch schon vor langer Zeit abgebaut worden (1968 bis in die 1980er Jahre) und werden derzeit als Ackerland genutzt. Hier kann und wird kein weiterer Abbau stattfinden. Aus diesem Grund steht einer Änderung des Geltungsbereichs in Richtung Darstellung als Wohnbauflächen nichts entgegen. Im Westen der Ortslage von Neubörger sind im Flächennutzungsplan noch großzügige Wohnbauflächen dargestellt, die jedoch nicht verfügbar sind und nicht als Wohnbaufläche entwickelt werden können. Daher soll hier eine Teilfläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden und wieder ohne Festlegung dargestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert.

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er soll als vorbereitender Bauleitplan nur die Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zum Ausdruck bringen und noch „Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung“ offenlassen.

Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch erreicht werden, dass entsprechende Bauflächen an geeigneten Standorten ausgewiesen werden. Die vorgesehene Planung entspricht den Zielen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Samtgemeinde Dörpen und der Gemeinde Neubörger, an sinnvollen und machbaren Standorten Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Überplanung der Flächen unter Berücksichtigung der

Verfügbarkeit und der öffentlichen Belange „Wohn-/Arbeitsbedürfnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch BauGB). Geplant ist die Darstellung des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

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

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Mit Bekanntmachung vom 25.05.2018 wurde auf die Bürgerbeteiligung am 07.06.2018 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 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Samtgemeinde Dörpen vom 25.05.2018

7.1b Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans/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 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 Ortslage 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. Das hier anstehende Vorhaben befindet sich laut der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 Landkreis Emsland innerhalb eines Bereiches, für den keine

Darstellungen vorhanden sind. Angrenzend im Norden und Osten finden sich bauleitplanerisch gesicherte Bereiche. Konflikte sind daher nicht zu beschreiben.

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

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

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

7.2a 1 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

7.2a.aa) Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Planbereich dieser Änderung des Flächennutzungsplans in einer Größe von rund 2,07 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen.

7.2a.bb) 1. Fläche

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt (27000 m²). Gehölze finden sich lediglich in den Übergangsbereichen zum südlich angrenzenden Acker sowie zum „Waldweg“ hin an den dortigen Böschungen.

7.2a.bb) 2. Boden

Das Plangebiet wird in den Karten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeg.de>) wie folgt beschrieben:

Setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund: nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine; übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine

Bodenlandschaft (BL): Fluviale und glazifluviale Ablagerungen

Grundwasserneubildung 1981 – 2010: Stufe 6: >250 - 300 mm/a

Bodengroßlandschaft (BGL): Geestplatten und Endmoränen

Bodenregion (BR): Geest

Vorherrschende Bodenklasse von 1 bis 2m für Erdarbeiten nach DIN 18300: Bodenklasse: 3, Leicht lösbare Bodenart

Bodentyp: Podsol

Mittlerer Grundwasserhochstand: 10 dm u. GOF

Lage der Grundwasseroberfläche [m NHN]: > 7,5 m bis 10 m

Baugrundklassen 1 : 50 000: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert

Bodeneinheit: Ranker aus jüngeren Flugsanden und Dünen; auf älteren Flugsanden und Dünen Podsole

Die bisher an dieser Stelle in der Vergangenheit durchgeführten Bodenabbauten belegen das vornehmliche Vorkommen von Feinsanden, die mittelsandig und in tieferen Lagen auch schluffig sein können. Das Wasser- und Nährstoffhaltevermögen ist relativ gering, so dass eine tragfähige Ackernutzung nur mit entsprechenden Meliorations- und Düngungsmaßnahmen möglich ist.

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

7.2a.bb) 3. Wasser

Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für die Trinkwassergewinnung. Das Bearbeitungsgebiet zeigt bezüglich der Oberflächenmorphologie ein relativ homogenes Erscheinungsbild und liegt auf einer Höhe zwischen 12,5 m NHN und 13,5 m NHN. In den südlichen und östlichen (zum Waldweg hin) Randbereichen aufgrund des früheren Bodenabbaus ansteigend bis auf 16,5 m.

Entsprechend der Karte zu „Lage der Grundwasseroberfläche“ (1:50.000, Nibis Kartenserver) steht das Grundwasser durchschnittlich in einer Höhe von $> 5,00 \text{ mNHN} - 10,0 \text{ mNHN}$ an. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe dort von mindestens $12,5 \text{ mNHN}$ kann von einem mittleren Grundwasserstand von mindestens $2,5 \text{ m}$ unter GOK ausgegangen werden. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung kann damit als gering - mittel eingeschätzt werden. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei $250\text{-}300 \text{ mm/a}$ (Quelle: NIBIS Kartenserver LBEG Niedersachsen <http://nibis.lbeg.de>).

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend befinden sich keine Gräben oder sonstige offene Gewässer. Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben.

7.2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Da bei der anstehenden Bauleitplanung das spezielle **Artenschutz**recht berücksichtigt werden soll, wurden Untersuchungen und eine artenschutzrechtliche Stellungnahme durch die Arbeitsgemeinschaft COPRIS aus 37696 Marienmünster durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden:

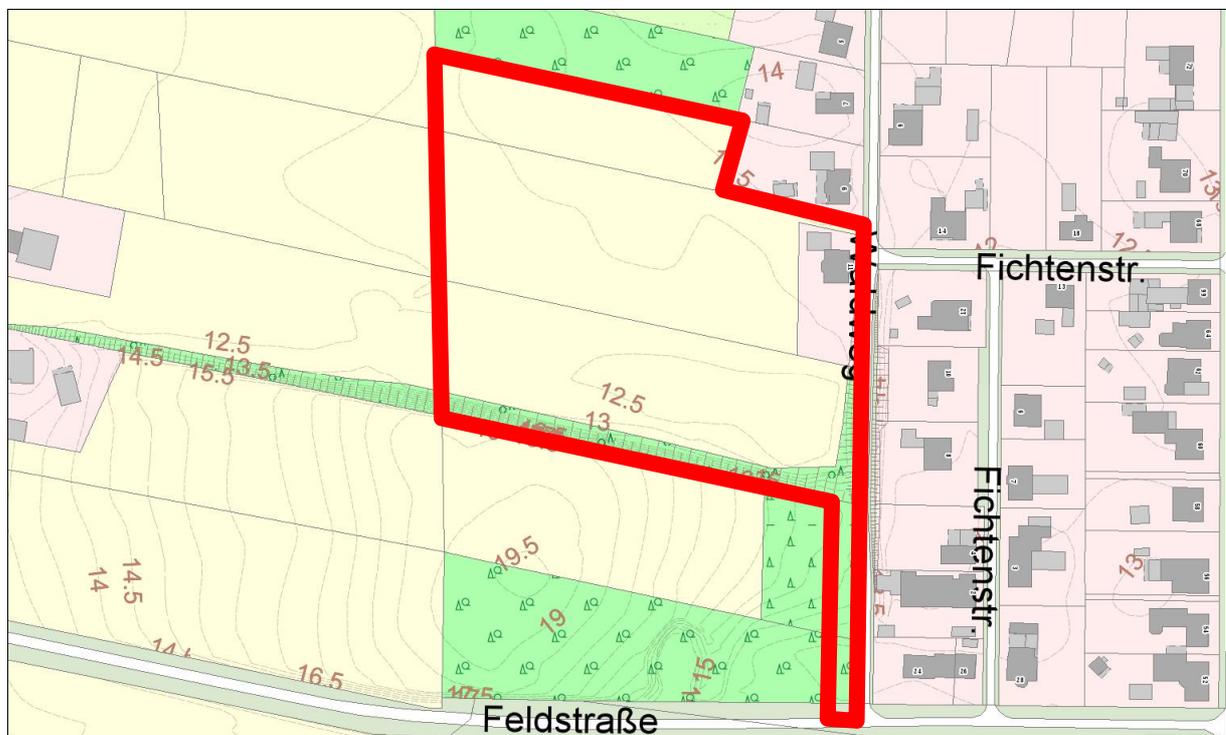
„Nach Ansicht der Gutachter sind für die 8 Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (vgl. Tab. 6.1) und für die 4 Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (vgl. Tab. 6.2 bzw. Anhang II.2)) die naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorhanden, dass jeweils

- der geforderte Fortbestand der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang (vgl. § 44 (5)), z. T. unter Einbeziehung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen, erfüllt wird
- der Erhaltungszustand der lokalen wie biogeographischen Population sich nicht verschlechtert.

Eine Ausnahme ist nicht notwendig, da keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG einschlägig werden. Insofern ist nach Ansicht der Gutachter die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Erweiterung Jümborg“ in Zusammenhang mit der vorausgehenden 135. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig.“

7.2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Natur und Landschaft: Die Flächen des Plangebietes werden als intensive Ackerfläche genutzt (siehe nachfolgende Übersichtskarte sowie Luftbild).





- A Ackerflächen
- OVS Straßenflächen der angrenzenden Straßen „Waldweg“ und „Feldstraße“ (nicht markiert)
- HFM Strauch-Baumhecke, tw. an vorhandener Böschung; bestehend vornehmlich aus Eichen (St.-Durchmesser: zumeist 10 bis 30 cm, vereinzelt stärker), einzelne Birken und Kiefern sowie Jungaufwuchs in unterschiedlichen Größen (siehe Foto)



- WXH Laubforst aus einheimischen Arten: vornehmlich bestehend aus Eichen, im zentralen Bereich Stammdurchmesser vereinzelt deutlich größer als 30 cm, sowie Kiefern, besonderes in den Randbereichen



Links: Waldweg Blickrichtung Süden; rechts im Bild WXH

Blick in den Waldbestand WXH

- WJL Laubwald-Jungbestand

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind innerhalb des Plangebietes nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Der Waldbestand hat nicht nur als Biotop, sondern auch als Lebensraum eine Bedeutung für den lokalen Raum. Da dieser nur in einem begrenzten Randbereich im Rahmen der Zufahrt in Anspruch genommen wird, halten sich die Auswirkungen deutlich in Grenzen. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden.

7.2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich schließt sich direkt an vorhandene Wohnbaugebiete in Ortsrandlage an. Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Neubörger und wird ackerbaulich genutzt. Die Umgebung stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen und Süden dar, während im Südosten und Norden Waldflächen anschließen. Ansonsten wird der Raum selbst bestimmt durch die Straßenzüge und die bestehenden Wohngebiete.

7.2a.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.

7.2a.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Das Plangebiet liegt etwa 280 m Luftlinie östlich der Landesstraße 62 (Aschendorfer Straße), für die dort ein Tempolimit von 70 km/h gilt. Eine gewisse Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. Gesundheitsschädliche oder unzulässige oder einschränkende Lärmimmissionen sind in dem Plangebiet jedoch nicht zu erwarten. Weitere lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

7.2a.dd) Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

7.2a.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 7.2a.cc).

Archäologisch und kulturhistorisch sind keine Vorkommen oder Besonderheiten zu beschreiben.

7.2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 „Jümburg“, 2. Änderung) ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

7.2a.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 (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀) und Ozon (O₃) sind ausweislich des LÜN-Jahresberichtes 2017 für das Emsland nicht zu erwarten. Die Vorhabenfläche besitzt keine mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

7.2a. 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 wohnbauliche Entwicklung nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde ebenso wie die Sicherung der vorhandenen Infrastrukturen in Frage gestellt werden müssen.

7.2b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

7.2b.aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für Einfamilienhäuser mit Erschließungsstraße. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen, Lagerplätze oder sonstige temporäre Baueinrichtungen außerhalb sind nicht erforderlich.

7.2b.bb) 1. Fläche

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von rund 2,07 ha, von dem für die Wohnbebauung (ca. 1,63 ha) bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine Versiegelung von rund 0,65 ha möglich sind. Die angenommene Verkehrsfläche hat eine Größe von ca. 0,43 ha, für die eine Versiegelung von 60% angenommen wird. Die höchstmögliche Versiegelung liegt demnach bei ca. 0,907 ha.

7.2b.bb) 2. Boden

Beschreibung: Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und in Wohnbaufläche 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 Wohnbauflächen 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.

7.2b.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 0,4 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.

7.2b.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. Allerdings haben die bewachsenen Böschungen (HFM) eine Bedeutung als begrenzter Lebensraum für die lokale Fauna. Da der Wald bis auf einen kleinen randlichen Eingriff für die Zuwegung erhalten und unangetastet bleibt, halten sich die negativen Auswirkungen unter Berücksichtigung der bisher schon vorhandenen Vorbelastung (Lage direkt an bestehender Wohnbebauung, spielende Kinder, angrenzende Wege und Straßen) deutlich in Grenzen.

Baubedingte Auswirkungen: Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie einem Waldrandbereich durch die Herstellung des Baufeldes, der Straßentrassen 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, da hier ein moderater Versiegelungsgrad vorgesehen ist. Die Fläche des Wohngebietes kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt eher als uninteressant beschrieben werden.

Artenschutz: Untersuchungen und artenschutzrechtliche Stellungnahme durch die Arbeitsgemeinschaft COPRIS aus 37696 Marienmünster durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden: „Nach Ansicht der Gutachter sind für die 8 Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (vgl. Tab. 6.1) und für die 4 Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (vgl. Tab. 6.2 bzw. Anhang II.2)) die naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorhanden, dass jeweils

- der geforderte Fortbestand der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang (vgl. § 44 (5)), z. T. unter Einbeziehung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen, erfüllt wird
- der Erhaltungszustand der lokalen wie biogeographischen Population sich nicht verschlechtert.

Eine Ausnahme ist nicht notwendig, da keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG einschlägig werden. Insofern ist nach Ansicht der Gutachter die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Erweiterung Jümburg“ in Zusammenhang mit der vorausgehenden 135. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen im Sinne des Artenschutzes vollzugsfähig.“

Die wichtigsten Maßnahmen zur Vermeidung sind (vgl. im Detail Kap. 4.1 im Gutachten):

- Bauzeitenregelung: Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber, Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit, Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen
- Vegetationsbeseitigung außerhalb der Reproduktionszeit zwischen 01.11. und 31.01. (vgl. Anhang III)
- Geeignete Wahl der Beleuchtung an den Verkehrswegen

Folgende CEF-Maßnahmen sind notwendig (vgl. im Detail Kap. 4.2 im Gutachten):

- CEF 1 „Fledermaus-Quartierhilfen“
- CEF 2 „Vogel-Nisthilfen“

Die Umsetzung der Bebauung ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

7.2b.bb) 5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung wird die Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in Wohnbauflächen ermöglicht. Weiterhin werden linienhafte Gehölze an Böschungen sowie Waldrandbereiche für die Zufahrt in Anspruch genommen. Insgesamt betrachtet handelt es sich zum allergrößten Teil um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Das Umfeld stellt sich in erster Linie als Wohngebiete, Straße und landwirtschaftlichen Nutzflächen und auch Wald dar.

Diese Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches eher von untergeordneter Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann. In der nachfolgenden Bilanzierung wird der Bestandswert der Planung gegenübergestellt. Für die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes werden folgenden städtebaulichen Annahmen zugrunde gelegt:

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	20.740	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	16.251	78,4%
	überbaubar	12.711	
	überbaubar bei GRZ 0,4	6.500	
	Straßenverkehrsfläche	4.288	20,7%
	davon: Planstraßen	4.041	
	Fußweg	247	
	Grünfläche	201	1,0%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche WA	6.500	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche WA	9.751	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 60%)	2.573	

Die Bestandssituation kann wie folgt dargestellt werden:

Bestand:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
A - Ackerflächen	17.151	1	17.151	Landschaftsbild
HFM - Strauch-/Baumhecken a.d. Böschungen	1.872	3	5.616	
Wegfall von Laubbäumen für geplante Zufahrt	809	4	3.236	
OE - vorhandenes Wohnbaugrundstück	909	ohne Berücksichtigung, da Bestand und keine Veränderung		
An das Plangebiet angrenzend:				
WXH - Laubforst	bleibt erhalten			Landschaftsbild
WJL - Laubwald Jungbestand	bleibt erhalten			Landschaftsbild
OVS - Verkehrsflächen (Straßen, Wege)	bleibt erhalten			
SUMME	20.741		26.003	

Demnach ergibt sich nach der Planung folgender Sachverhalt:

Planung/Kompensation:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
X - gesamt versiegelbare Flächen	9.073	0	0
TF - unversiegelte Flächen innerhalb WA	9.751	1	9.751
TF - Straßenrandbereiche	1.715	1	1.715
Grünfläche	201	2	402
SUMME	20.740		11.868

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	26.003
Flächenwert Kompensation	11.868
Differenz	-14.135

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 14.135 WE verbleibt.

7.2b.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine ackerbaulich genutzte Fläche sowie in den Randbereichen um mit Gehölzen bestandene Böschungen. In der direkten Umgebung finden sich eine Straße mit begleitender Strauch-/Baumstruktur, Ackerflächen sowie vorhandene Wohnbebauung und Waldflächen.

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baufläche und Straßenverkehrsfläche) 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 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. Die Bebauung findet jedoch in dem Bereich eines schon seit Jahrzehnten abgeschlossenen Bodenabbaus statt. Aufgrund der Höhenunterschiede wird das neue Wohngebiet nicht exponiert, sondern eher dezent versteckt erscheinen. Auch ist aufgrund der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

7.2b.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten.

Die Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm ist gering und hat keine wesentliche Auswirkung. Aufgrund der Entfernung zur Landesstraße ist anzunehmen, 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 verbreiterem 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.

7.2a.dd) Art und Menge erzeugter Abfälle

In dem neuen Wohngebiet fallen Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten in den jeweiligen 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.

7.2b.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

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

Die lärmemittierende Landesstraße 62 befindet sich in 280 m Entfernung westlich vom neuen Baugebiet, so dass aufgrund der Entfernung keine nachteiligen Belastungen anzunehmen sind.

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. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG.

Hinweis: 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.

7.2b.ff) Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

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

7.2b.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.

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.

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

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.

7.2b.hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei der Ausweisung eines Wohnbaugebietes für Einzelhäuser nicht relevant.

7.2c. 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 mögliche Umwandlung von Ackerland in Wohnbaufläche 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 sind nicht zu erwarten. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden. Geruchsmissionen liegen dem Gutachten zufolge weit unter dem zulässigen Werten. Risiken sind daher nicht zu beschreiben.

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. Unter Beachtung der aufgeführten Hinweise sind keine Risiken zu beschreiben.

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 gegengehalten. Es sollte eine 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 7.2b.aa) bis 7.2b.hh) beschrieben.

7.2d. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ohne Durchführung des Vorhabens müsste der vorhandene Bedarf durch ein anderes, weiter vom Ortskern entferntes, neu zu erschließendes Wohngebiet 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.

Die Samtgemeinde Dörpen ist immer bestrebt, alle Mitgliedsgemeinden möglichst gleichmäßig zu entwickeln, damit die jeweilige vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur gestärkt wird und damit auch weiterhin erhalten werden kann. Ziel ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen. Hierzu wurde in der Vergangenheit zusammen mit der Gemeinde Neubörger eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen. Um nun die zukünftige wohnbauliche Entwicklung sicherstellen zu können haben die Samtgemeinde Dörpen und die Gemeinde Neubörger geprüft, welche Bebauungsmöglichkeiten in Neubörger möglich und sinnvoll sind. Dabei mussten mehrere mögliche Standorte aufgrund von Immissionsproblematiken oder der Nichtverfügbarkeit verworfen werden. Schließlich hat sich die nunmehr vorgesehene Fläche dieser 135.Änderung angeboten, da sie einen sinnvollen Anschluss an die vorhandene wohnbauliche Entwicklung in der Ortslage Jümborg darstellt.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Ziel ist es, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und den Außenbereich zu schonen. Weiterhin soll die Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche gestärkt werden. Eine „Außen“- Entwicklung ist jedoch auch weiterhin möglich. Der in §1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Die „Planungsleitlinie“ „hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ ist keine Gewichtungsvorgabe für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Diese Neuregelung hat im Wesentlichen „Appellcharakter“. Diesem Fokus auf die Innenentwicklung wird die Samtgemeinde Dörpen mit der vorliegenden Planung gerecht und sichert mit dieser Ergänzung wohnbaulich nutzbarer Flächen die städtebaulich sinnvolle Entwicklung in Neubörger-Jümborg.

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

7.2e. Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

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

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3a. 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) 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 von der Arbeitsgemeinschaft copris aus Marienmünster untersucht und in einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme beschrieben. Eine schadlose Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers ist auf der Grundlage der bisherigen Erkenntnisse möglich.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Flächennutzungsplan kein direktes Baurecht schafft und nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt. Er bereitet lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor. Daraus folgt, dass bei Aufstellung des Plans noch nicht bekannte Details einzelner Vorhaben nicht ermittelt und bewertet werden können, sondern dies einem nachgelagerten Verfahren vorbehalten bleibt.

7.3b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Grundsätzlich unterscheiden sich Monitoringkonzepte nach dem Plantyp (FNP, Angebots- / vorhabenbezogener Bebauungsplan), der Umweltintensität der Auswirkungen (Nutzungsart, Grünkonzept), der notwendigen Überwachungsintensität (Zeitpunkt / Häufigkeit) und dem Raumbezug (Samtgemeinde / Gemeinde). Dabei sind z.B. umsetzungsbegleitende, vollzugsorientierte sowie turnusmäßige Überwachung oder Einzelfallprüfungen denkbar. Von der Frage ausgehend, wann und wodurch dessen Durchführung i. S. des § 4c BauGB beginnt, kann das Überwachungskonzept i.W. auf die Durchführung der dortigen Planungen durch Bebauungspläne, Landschaftspläne und Vorhaben nach § 35 BauGB Bezug nehmen. Die Überwachung zum FNP kann sich dann praktisch auf die Vollzugskontrolle planerisch vorbereiteter, privilegierter Vorhaben des § 35 Abs.1 BauGB und die zyklische Planüberarbeitung von FNP und LP beschränken. Demnach erfolgt also – auch aus Aufwandsüberlegungen – eine Minimierung der Überwachung zum FNP durch Verlagerung auf die Durchführungsebenen. Da der Flächennutzungsplan noch kein Baurecht schafft, sind mit seiner Inkraftsetzung auch noch keine schädlichen Umweltauswirkungen verbunden. Es wird daher auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Auf dieser Ebene werden im Rahmen der Umweltprüfung dieser Pläne auch Maßnahmen zum Monitoring vorgeschlagen.

Die Kompensation des Eingriffes soll nach derzeitiger Planung auf dem Flurstück 89 der Flur 11 in Dersum erfolgen. Die Fläche in der Größe von 2,3765 ha wird derzeit als Ackerland genutzt und soll in Extensivgrünland umgewandelt werden. Die Fläche liegt im FFH-Gebiet Emstal, im Landschaftsschutzgebiet LSG EL 032 und im Vogelschutzgebiet. Die an diese Fläche angrenzenden Flurstücke werden überwiegend schon als Grünland genutzt. Eine Konkretisierung erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

7.3c. 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: Unter Berücksichtigung der vorgelegten Gutachten und der Entfernung zur L62 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, potenziell von linienhaften Gehölzen und einem kleinen randlichen Waldanteil.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich, da kompensierbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Ausweislich der artenschutzrechtlichen Stellungnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenbruch.

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 Wohnbebauung ersetzt. Unter Umständen können die Gehölze an den Böschungen reduziert werden durch gartenähnliche Nutzungen.

Prognose: Das Plangebiet ist größtenteils 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 Vorgaben und Hinweise keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

7.3d. 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/>

„Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) / für den Bebauungsplan Nr. 27 „Erweiterung Jümburg“ in Neubörger, Samtgemeinde Dörpen auf Verbote nach § 44 BNatSchG“; Arbeitsgemeinschaft COPRIS, 37696 Marienmünster, Oktober 2019

Messbericht Nr. G18121.1/01 über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich des Plangebietes westlich des "Waldweg" im Ort Neubörger in der Samtgemeinde Dörpen; Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen 19.08.2019

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie; Olaf von Drachenfels, Stand März 2011

8. Verfahren und Abwägung

8.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Dörpen hat am 06.03.2018 die Durchführung der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen beschlossen.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Dörpen hat am 05.11.2019 die Auslegung der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen beschlossen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Art und Weise der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (13.06.2017)

Mit Bekanntmachung vom 25.05.2018 wurde auf die Bürgerbeteiligung am 07.06.2018 im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Hauptstraße 25, Zimmer 408, hingewiesen.

Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Zu dem Termin waren keine Personen erschienen. Bedenken, Hinweise oder Anregungen wurden nicht abgegeben.

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

Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung

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 Samtgemeinde Dörpen vom 25.05.2019.

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

Landkreis Emsland – Städtebau: Hinsichtlich der Überschreitung der 15 % der Jahresstunden Geruch verweise ich auf die Stellungnahme zum Immissionsschutz. Die Flächen sind vollständig aus der Planung herauszunehmen. 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 Samtgemeinde Dörpen ausgeführt: Zwischenzeitlich wurde ein neues Geruchsgutachten erstellt (Messbericht Nr. G18121.1/01 über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich des Plangebietes westlich des "Waldweg" im Ort Neubörger in der Samtgemeinde Dörpen 19.08.2019). Die Ergebnisse werden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Die weiteren Hinweise werden beachtet.

Landkreis Emsland – Naturschutz und Forsten: Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an einen Gehölzbestand, der nach dem NWaldLG als Wald anzusprechen ist. Im Osten stößt das Plangebiet neben linearen Gehölzstrukturen auf vorhandene Wohnbebauungen. Im Süden grenzt das Plangebiet an weitere geschlossene Gehölzbestände, die ebenfalls als Wald im Sinne des NWaldLG zu betrachten sind. Im Osten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Nutzflächen werden durch Hofstellen und kleinere Wohnsiedlungen unterbrochen. Bedingt durch einen Sandabbau ist in der Landschaft ein kleiner Höhenversprung zurückgeblieben. Im südlichen Drittel des Plangebietes durchläuft eine lineare Gehölzstruktur in Ost-West-Richtung das Plangebiet.

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 Vorhabensträger 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 oder landschaftliche Besonderheiten wie Höhenversprünge zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Die naturschutzfachliche Vorgabe gilt in diesem Fall insbesondere für die Waldflächen an der Nord- und Südgrenze des Plangebietes und für die lineare Gehölzstruktur, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquert. Die Waldflächen und linearen Gehölzstrukturen werden aufgrund ihrer Ausprägung, ihrer innerörtlichen Lage und ihrer Größe als unbedingt erhaltenswert beurteilt, da sie einen wertvollen Beitrag zum Kleinklima, zum Biotopverbund und zum Artenschutz leisten. Der dauerhafte Erhalt der wertvollen Gehölzstrukturen ist aufgrund des Plangebietszuschnitts möglich. Im Zusammenhang mit dem dauerhaften Erhalt der Waldflächen ist das Schaffen eines funktionstüchtigen Waldsaumes als Pufferzone zu den zukünftigen Wohnbaugrundstücken anzustreben.

Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen (Waldflächen, lineare Gehölzstrukturen, Altbaumbestände, etc.) wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für erforderlich erachtet. Die saP hat die Tiergruppen der Brutvögel und der Fledermäuse zu erfassen.

Für die o. g. Bauleitplanung ist eine Umweltplanung durchzuführen. Die entsprechenden Daten, Erhebungen 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. Da sowohl in die Gehölzstrukturen als auch in das Gewässer, das am Ostufer naturnahe Strukturen aufweist, erheblich eingegriffen wird, ist im Zuge der Bestandsaufnahme ein besonderes Augenmerk auf das Gewässer und auf die linearen Gehölzstrukturen zu legen.

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.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Dörpen ausgeführt: Es wurden Bestandskartierungen für die Fauna durchgeführt und es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Ein Gewässer ist weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden. Es wird eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen und erforderlichenfalls Ersatzflächen nachgewiesen.

Landkreis Emsland – Immissionschutz: Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird der in Übergangsbereichen zulässige Immissionswert gem. Geruchsimmissionsrichtlinie für Mischgebiete von maximal 15 % der Jahresstunden Geruch überschritten. Das entsprechende Gebiet ist von der Planung auszunehmen. Eine Überschreitung des Immissionswertes von 15 % ist nicht zulässig.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Dörpen ausgeführt: Es wurde zwischenzeitlich ein neues Geruchsgutachten erstellt (Messbericht Nr. G18121.1/01 über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich des Plangebietes westlich des "Waldweg" im Ort Neubörger in der Samtgemeinde Dörpen 19.08.2019). Diesem Gutachten zufolge gibt es keine Überschreitungen und es ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Plangebiet möglich.

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 Samtgemeinde Dörpen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung beachtet. Weiterhin wird spätestens im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein schlüssiges 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.“

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren der Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. :S 80 m) nicht überschreiten.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Dörpen ausgeführt: Der Hinweis „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“ wird in die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Bearbeitung sowie bei der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Landkreis Emsland – Denkmalpflege: 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 Dörpen ausgeführt: Die Hinweise in die Planunterlage und Begründung aufgenommen.

Landkreis Emsland – Brandschutz: Für das geplante Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) für mind. 2 Stunden vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm). Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Dörpen ausgeführt: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentlichen die verbindliche Bauleitplanung und werden dort entsprechend berücksichtigt.

Telekom Deutschland GmbH: ... Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

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.“

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Dörpen ausgeführt: Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Des Weiteren wird hinsichtlich der Festsetzungen auf die sich an die Änderung des Flächennutzungsplans anschließende verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

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. 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.
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.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Dörpen ausgeführt: Es wird folgender Hinweis in die Plangrundlage und die Begründung 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.“

Landwirtschaftskammer Niedersachsen: ... zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Mit der 135. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung eines vorhandenen Wohngebietes in der Mitgliedsgemeinde Neubürger vorgesehen. Zu den Planungen wurde durch das Ingenieurbüro Zech ein Geruchsgutachten nach der Geruchsmissionsschutzrichtlinie (GRIL) am 31.01.2018 erstellt. In dem Gutachten wurden die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe A. Schmitz, J. Schmitz, Langen, Terhalle, Schuten und Rosenboom sowie die Biogasanlage der T & S Bioenergie GmbH & Co. KG berücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass nach unseren Akten auf der Hofstelle des Betriebes A. Schmitz Tierplätze genehmigt sind, die in dem Gutachten nicht als Quelle berücksichtigt wurden. Des Weiteren fehlt im Gutachten ein südlich der Biogasanlage vorhandener Güllebehälter. Somit ist eine abschließende Stellungnahme erst nach Überarbeitung des Gutachtens möglich.

Das Forstamt Weser-Ems äußert sich zum o. g. Vorhaben wie folgt:

Gegen das o. g. Vorhaben bestehen von Seiten des Forstamtes keine Bedenken.

Bauliche Anlagen im Planungsbereich sollten allerdings aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zu den südlich und nördlich angrenzenden Waldflächen einhalten. Sollte dies aus planerischen und/oder bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadensersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Ggf. kann im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Dörpen ausgeführt: Es wurde zwischenzeitlich ein neues Geruchsgutachten erstellt (Messbericht Nr. G18121.1/01 über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich des Plangebietes westlich des "Waldweg" im Ort Neubürger in der Samtgemeinde Dörpen 19.08.2019). Diesem Gutachten zufolge gibt es keine Überschreitungen und es ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Plangebiet möglich.

Im Flächennutzungsplan (= vorbereitender Bauleitplan) ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Eine Detailplanung ist in diesem Planungsstadium noch nicht erforderlich. Aus diesem Grund kann auch noch nicht abschließend über die aufgeführten Hinweise, Anregungen und Vorschläge entschieden werden. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise und Anregungen zu Abständen zum Wald (es gibt keine gesetzlichen Abstandsvorgaben in Niedersachsen; vgl. NWaldLG, NBauO, BWaldG) und zur Verkehrssicherung werden zur Kenntnis genommen. Die Samtgemeinde Dörpen bzw. die Gemeinde Neubürger werden prüfen, ob Handlungsbedarf besteht.

Grundsätzlich verbleibt die Verkehrssicherungspflicht der angrenzenden Waldflächen beim jeweiligen Eigentümer. Mindestabstand zum Wald: Auf eine konkrete Regelung hinsichtlich notwendiger Mindestabstände zwischen Bebauung und Wald zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand hat der Landesgesetzgeber verzichtet. In §1 Abs.1 NBauO wird ausgeführt: „Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Insbesondere dürfen Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden. Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.“ Aus bauordnungsrechtlicher Sicht dürfte bei baulichen Anlagen nah am Wald kein Verstoß gegen § 1 Abs. 1 NBauO vorliegen, da die Voraussetzung dafür eine Gefahr wäre. Es kann offen

bleiben, ob diese abstrakt oder konkret sein muss. Maßgeblich ist jedenfalls, dass ein auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 NBauO einhergehender bauaufsichtlicher Eingriff wie z.B. eine hierauf gestützte Versagung einer Baugenehmigung voraussetzt, dass die Grenze zur Gefahr überschritten ist und nicht allein nur das Risiko, d. h., dass zwar eine Schadensmöglichkeit angenommen, Schadensverlauf und Eintrittswahrscheinlichkeit aber nicht hinreichend sicher beurteilt werden können. Dies folgt daraus, dass ein bloßer Schadensverdacht nicht hinreicht, wie ebenso wenig der Vorsorgegrundsatz von der baurechtlichen Generalklausel erfasst ist. Eine über ein bloßes Risiko hinausgehende Gefahr liegt hier also nicht vor. Es besteht kein zwingender oder rechtlich vorgegebener Anlass für einen festgesetzten Abstand zum Wald.

EWE NETZ GmbH, Netzregion Cloppenburg/Emsland: Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplänen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH 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.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Dörpen 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 abgestimmt.

Unterhaltungsverband 104 „EMS IV“: ... gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen unter Berücksichtigung nachstehender Gesichtspunkte grundsätzlich keine Bedenken:

1. Der UV 104 „Ems IV“ ist am wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen.

Um Übersendung einer Durchschrift der Genehmigung wird gebeten.

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Dörpen ausgeführt: Die Hinweise zum wasserrechtlichen Verfahren sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen: ... vorgesehen ist die 135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen. Es liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Neubörger, westlich der Gemeindestraße „Waldstraße“ und östlich der Landesstraße 62 (Aschendorfer Straße). In Bezug auf die L 62 liegt das Plangebiet außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Das Plangebiet soll als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes über eine Planstraße von der L 62 aus vorgesehen. In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgender Auflage:

Die straßenbaulichen Belange sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung - Geschäftsbereich Lingen - vorzunehmen. Im Vorgriff dazu kann der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung über einen direkten Anschluss im Zuge der L 62 bei Abschnitt 80 - Station 3040 m nicht zugestimmt werden.

Die hier vorhandene Zufahrt ist eine private Zufahrt, die ausschließlich der Erschließung des vorhandenen Wohnhauses (Aschendorfer Straße 53) dient. Rechtmäßig hergestellte Zufahrten und Zugänge haben nur dann Bestandsschutz, wenn die Nutzung des Grundstückes und damit die Nutzung von Zufahrt oder Zugang, z.B. durch erheblich größeren Verkehr, nicht geändert wird. Die vorgesehene verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat somit rückwärtig über die vorhandenen Gemeindestraßen zu erfolgen. Zudem verweise ich auf unsere Stellungnahme vom 09.05.2018 in Bezug auf Ihre Anfrage vom 25.04.2018.

(Ihr Schreiben vom 25.04.2018 habe ich erhalten und die Sachlage geprüft. Eine Haupteerschließung des neu geplanten Wohnbaugebietes an die Landesstraße 62 wird von Seiten der Straßenbauverwaltung nicht zugestimmt. Die geplante Zufahrt befindet sich im Bezug zur L 62 außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Die Landesstraßen haben gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) die Funktion, den überregionalen Verkehr sowie den Durchgangsverkehr aufzunehmen. Das bedeutet, dass der Verkehrsfluss sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch einzelne Zufahrten und Einmündungen gestört werden sollen. Zudem könnte eine Erschließung auch über die vorhandenen Gemeindestraßen (Feldstraße oder Kolpingstraße) erfolgen.)

Hierzu wird seitens der Samtgemeinde Dörpen ausgeführt: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planungen wurden zwischenzeitlich geändert. Die Erschließung des Baugebietes ist nunmehr über die südlich des Plangebietes verlaufende gemeindeeigene „Feldstraße“ vorgesehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Belange der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nicht mehr betroffen sind.

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

9. Abwägung der Auswirkung der Planänderung

Mit dieser 135.Änderung des Flächennutzungsplanes trägt die Samtgemeinde Dörpen als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem von dieser Flächennutzungsplanänderung erfassten Bereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Samtgemeinde Dörpen 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 ergeben, dass die Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Fläche für die Wohngebietsentwicklung 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 Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt. Gemäß den Ausführungen zur Entwässerung ist diese Bauleitplanung vollzugsfähig. Auch die gutachterlichen Ausführungen zu der landwirtschaftlichen Immissionssituation lassen keine Restriktionen erwarten.

Aufgrund der Untersuchungen und artenschutzrechtliche Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft COPRIS aus Marienmünster ist im Ergebnis festzuhalten, dass eine Ausnahme ist nicht notwendig ist, (es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG einschlägig) und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Erweiterung Jümburg“ in Zusammenhang mit der vorausgehenden 135. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig ist.

Erhebliche negative und nicht kompensierbare Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen, so dass diese Bauleitplanung aus Sicht der Samtgemeinde Dörpen genehmigungsfähig ist.

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), den _____ 20__



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * Fax: 05932 - 503516

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat dem Feststellungsbeschluss des Rates der Samtgemeinde Dörpen vom _____ zu Grunde gelegen.

Dörpen, den _____ 20__

**(Hermann Wocken)
Samtgemeindebürgermeister**