



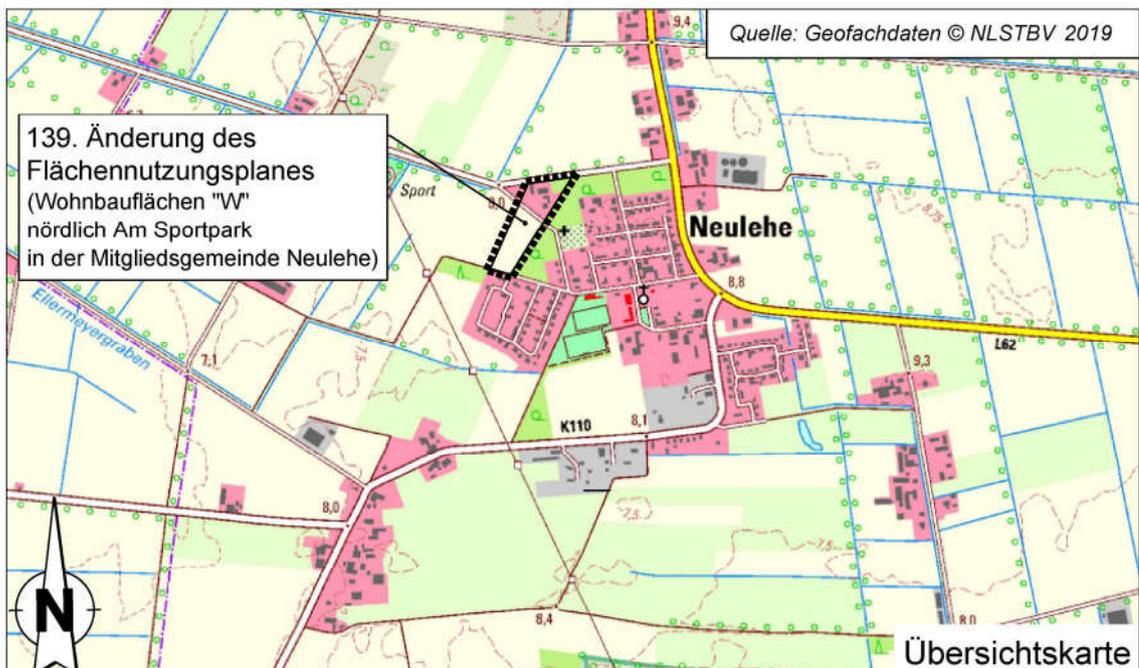
# Samtgemeinde Dörpen Landkreis Emsland

## BAULEITPLANUNG

### 139. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen „W“ nördlich Am Sportpark in der Mitgliedsgemeinde Neulehe)

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

### - Entwurf - Begründung



Datum: 10.01.2020

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 [mail@ing-buero-grote.de](mailto:mail@ing-buero-grote.de)



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-410 Telefax: 04963/402-120 E-Mail: [Kunz@doerpen.de](mailto:Kunz@doerpen.de)

SAMTGEMEINDE DÖRPEN

Postfach 1140 26888 Dörpen

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1</b>	<b><u>Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung .....</u></b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel .....	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	4
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	5
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	5
1.5	Planung .....	6
1.5.1	Verkehrliche Erschließung .....	6
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	6
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung .....	6
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation .....	6
1.5.3	Sonstige Erschließung .....	7
1.5.4	Versorgungsleitungen .....	7
1.5.5	Immissionsschutz .....	8
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	10
1.5.7	Altlasten .....	10
1.5.8	Denkmalpflege .....	10
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht .....	10
1.6	Hinweise .....	11
1.7	Durchführung der Planung und Kosten .....	13
1.8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	13
<b>Teil 2</b>	<b><u>Abwägung und Verfahren .....</u></b>	<b>14</b>
2.1	Verfahren .....	14
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen .....	14
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden .....	14
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden .....	14
2.3	Abwägungsergebnis .....	14
2.4	Verfahrensvermerke .....	16
<u>Abbildungsverzeichnis</u>		
Abbildung 1:	Lage im Raum .....	4
Abbildung 2:	Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen .....	9

## **Teil 1     Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung**

### **1.1            Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Die in der Gemeinde Neulehe zur Verfügung stehenden, baureifen Grundstücke sind fast vollständig veräußert, sodass aufgrund von zahlreichen Nachfragen ein akuter Bedarf an der Bereitstellung weiterer Baugrundstücke für die Wohnbebauung besteht.

Um in der Gemeinde Neulehe weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, ist die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen erforderlich.

Der Bedarf an Wohnbauflächen lässt sich bereits zum heutigen Zeitpunkt aufgrund aktueller Nachfragen herleiten.

Exemplarisch für die Baulandentwicklung stehen die 3 Bauabschnitte des Baugebietes „Am Sportpark“, in denen die zur Verfügung stehenden Grundstücke bereits größtenteils veräußert sind und für einige der verbleibenden Restgrundstücke bereits Voranfragen vorliegen.

Entgegen dem allgemeinen Trend ist für den Landkreis Emsland in den nächsten Jahren mit einem Anstieg der Bevölkerung zu rechnen, daher ist die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum auch zukünftig erforderlich.

Die neuesten Untersuchungen der Bertelsmann Stiftung ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)) belegen den vorgenannten Entwicklungstrend für die SG Dörpen und deren Mitgliedsgemeinden.

Aufgrund der aktuell guten Wirtschaftslage und der günstigen Darlehensbedingungen für Baufinanzierungen, ist eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken in allen Kommunen im LK Emsland vorhanden. Die vorhandenen Baugrundstücke in den ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten werden zurzeit sehr stark nachgefragt.

Um diese Entwicklung positiv umzusetzen, müssen die Gemeinden neue Baugebiete erschließen, um auch zukünftig auf Entwicklungen im Wohnbausektor reagieren zu können.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich westlich des Ortskernes sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Das Plangebiet arrondiert das vorhandene Baugebiet - Am Sportpark - und stellt einen weiteren Bauabschnitt dar.

Um eine wirtschaftliche und flächensparende Überführung der Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in die verbindliche Bauleitplanung zu gewährleisten, hat die Gemeinde Neulehe immer entsprechend des aktuellen Flächenbedarfs die Erweiterung des Gesamtgebietes - Am Sportpark - vorangetrieben.

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen. Die in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur

Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden durch die Gemeindeverwaltung anhand des Melderegisters bzw. durch örtliche Überprüfungen durchgeführt. Die Gemeinde plant die Erstellung eines „Leerstandkatasters“ unter Berücksichtigung der Altersstruktur und des demographischen Wandels.

Da im Ortskern keine ausreichenden Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen und auch kurzfristig nicht mit einer größeren Anzahl von Leerständen für die Wohnnutzung zu rechnen ist, hat die Mitgliedsgemeinde Neulehe die SG Dörpen gebeten geeignete, unbeplante Flächen im Gemeindegebiet in die vorbereitende Bauleitplanung zu überführen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches (Baugebiet –Am Sportpark-) handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

## 1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt westlich der Ortslage Neulehe.

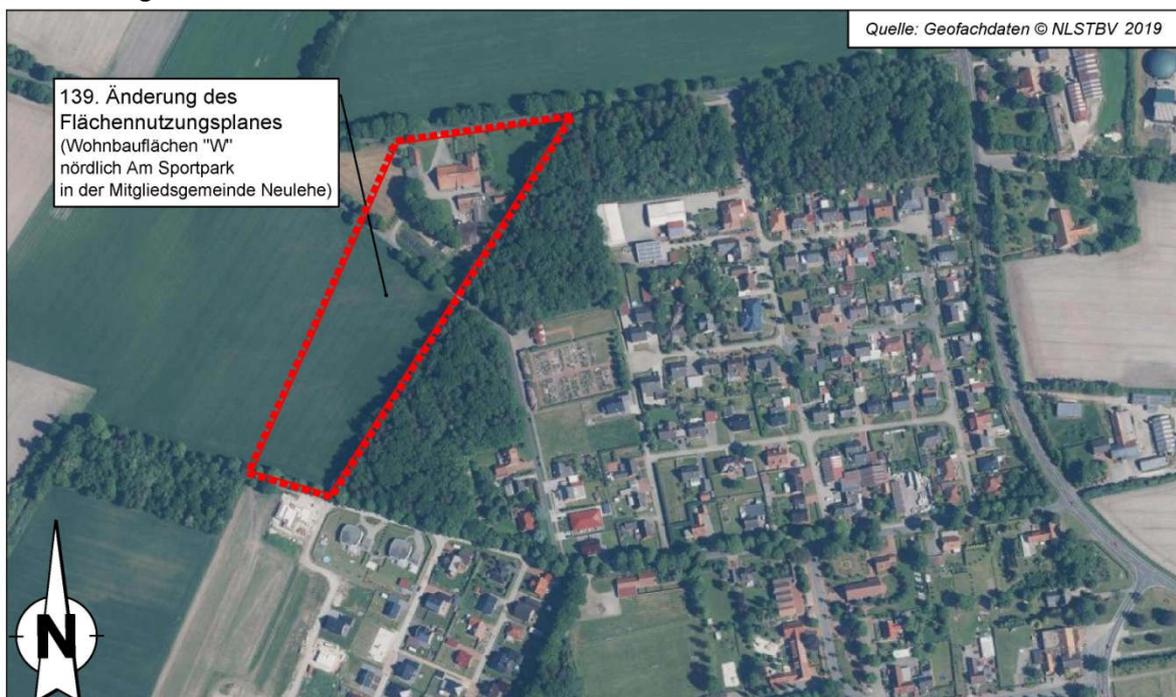


Abbildung 1: Lage im Raum

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,0 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans beinhaltet folgende Darstellungen:

- ❖ Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO

### 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der bis Ende 2020 aufgegeben werden soll. Die südlichen Flächen des Plangebietes werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

### 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das derzeit gültige Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen stammt aus dem Jahr 2008.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich (RROP 2.2 01).

Im RROP 2010 wurde Dörpen als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion unter anderem die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen (RROP 2.1. Ziff. 05). Dies gilt auch für Gemeinden und Gemeindeteile außerhalb der Mittel- und Grundzentren, für die eine ortsspezifische Eigenentwicklung sichergestellt sein muss. Dabei sind in besonderer Weise den Auswirkungen des demographischen Wandels durch Bevölkerungsrückgang und Alterung Rechnung zu tragen (RROP 2.2. Ziff. 07).

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben.

Im übrigen gelten die Ziele, die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 formuliert wurden, wie z.B. „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Die vorliegende Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den vorgenannten formulierten Zielen.

Das Landesraumordnungsprogramm setzt den Rahmen für die Regionalen Raumordnungsprogramme, die von den Landkreisen und kreisfreien Städten aus dem Landesraumordnungsprogramm zu entwickeln sind.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da die Planung eine Arrondierung des Ortskerns umfasst und eine Überplanung freier Landschaftsräume nicht erforderlich ist. Bei der Planung wurde der vorhandene Waldbestand beachtet und nur intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen bzw. ein Hofstandort überplant.

Somit wird den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Die Entwicklung des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland und der Gemeinde Neulehe.

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen.

## **1.5 Planung**

### **1.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt aus östlicher Richtung über die Friedensstraße mit Anschluss an die L 62 (Neubörger Straße) sowie über die bereits ausgebauten Erschließungsstraßen „Am Sportpark“ im vorhandenen Baugebiet. Im eigentlichen Plangebiet sind weitere Erschließungsstraßen geplant.

### **1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

#### **1.5.2.1 Oberflächenentwässerung**

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken ist durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems zu gewährleisten (gem. DWA - A 138). Das Niederschlagswasser von den privaten Verkehrs- und Stellflächen soll ebenfalls dezentral versickert werden (z.B. Mulden-Rigolensystem).

Für die Ableitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Regenwasserkanal innerhalb der Verkehrsfläche hergestellt und in ein südlich des Plangebietes vorhandenes Rückhaltebecken eingeleitet.

Eine rechtskräftige Plangenehmigung für die Herstellung des Rückhaltebeckens sowie eine Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Ellermeyergraben liegt vor (LK Emsland Ze. 688-657-20-177.2003017/688-657-24-177.2003009 vom 31.07.2003).

In der folgenden verbindlichen Bauleitplanung werden das Entwässerungskonzept und die wasserrechtliche Erlaubnis an die neue Planung angepasst.

#### **1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation**

Der Planbereich wird an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.

Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation im Bereich der ausgebauten Erschließungsstraßen. Anschließend wird das Schmutzwasser über Druckrohrleitungen zur Kläranlage Dörpen geführt.

Die Baugrundstücke werden über Anschlussleitungen an den geplanten bzw. vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

### 1.5.3 Sonstige Erschließung

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

Die Trassierung und Bemessung der Erschließungsstraßen erfolgt so, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen gewährleistet ist.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Änderungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

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

### 1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Umbaumaßnahmen zu beachten. Die entsprechenden Bestandspläne müssen die bauausführenden Firmen bei den zuständigen Versorgungsunternehmen einsehen und die weiteren Maßnahmen abstimmen. Weitere Aussagen und Hinweise erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung

Westlich des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH. Beidseitig der Trasse ist ein Schutzstreifen von 20 m zu berücksichtigen, sowie die Zugänglichkeit der Leitungstrasse und Masten zu gewährleisten.

Die Zugänglichkeit zu der Trasse wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

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

### **1.5.5 Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der Belange landwirtschaftlicher Geruchsmissionen bezieht sich die Samtgemeinde Dörpen auf ein Gutachten von 2017, welches im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „4. Änderung BG – Am Sportpark“ der Gemeinde Neulehe, durch das Büro Zech, Lingen erstellt wurde.

Aus der Abb. 2 -Gesamtbelastung an Geruchsmissionen- ist zu erkennen, dass die Geruchsbelastung in nördlicher Richtung geringer wird.

Zusätzlich wird der in der Berechnung berücksichtigte Betrieb Olliges aufgegeben, sodass die Geruchsbelastungen im Änderungsbereich den maßgeblichen Immissionswert für eine Wohnnutzung von 10% der Jahresstunden gem. GIRL unterschreiten.

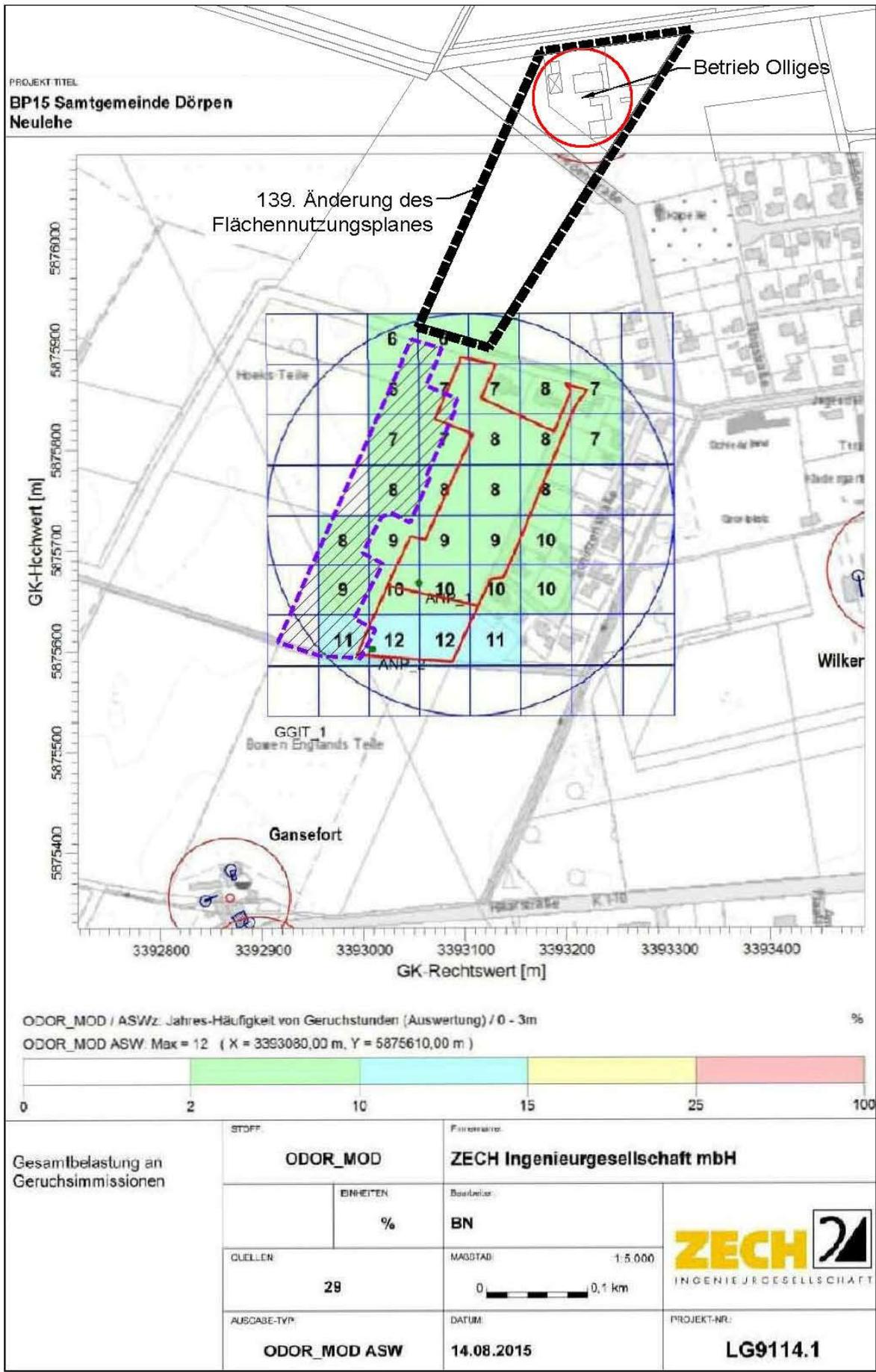


Abbildung 2: Gesamtbelastung an Geruchsmissionen

### **1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Plangebietsflächen werden von der Gemeinde Neulehe erworben. Die Vertragsverhandlungen stehen kurz vor dem Abschluss. Es wird sichergestellt, dass sich vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Flächen im Eigentum der Gemeinde Neulehe befinden.

### **1.5.7 Altlasten**

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

### **1.5.8 Denkmalpflege**

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern sind der SG Dörpen nicht bekannt.

### **1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht**

Der in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügte § 18 (hier insbesondere Abs. 1) regelt das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht unmittelbar und ohne weitere Ausführungen in der Ländergesetzgebung. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Danach ist in den Bauleitplänen über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dazu gehören ausdrücklich auch Entscheidungen über Darstellungen bzw. Festsetzungen nach den §§ 5 oder 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mildern.

Grundsätzlich ist als wichtigstes Element des Vermeidungsgrundsatzes gemäß § 13 BNatSchG die Standortwahl und u. a. der Erhalt von Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen und die von Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften sind, hervorzuheben. In der Bedarfs- und Standortbegründung ist ausführlich dargelegt, dass der Eingriff an dem vorgesehenen Standort unvermeidbar ist.

Gemäß § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Die Belange von Natur und Landschaft sind entsprechend ihrem tatsächlichen Gewicht in die Abwägung einzustellen, und es ist im Rahmen der Planung dafür Sorge zu tragen, dass auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen

für die Durchführung von erforderlichen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen geschaffen werden.

Aus der Bauleitplanung ergeben sich zusätzliche erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im weiteren Verfahren wird der gemäß § 2a BauGB geforderte Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigefügt. Durch eine noch zu erstellende Bilanzierung wird dargelegt, dass der durch die Planung vorbereitete Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Eine Konkretisierung der Maßnahmen und der Flächengröße erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie ist ein unselbstständiger Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Prüfprogramm wird in § 2 IV BauGB festgelegt. Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, sind die Umweltbelange. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die SG Dörpen kommt durch die Aufstellung dieses Umweltberichtes einer Umweltprüfung entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches nach. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

## 1.6 Hinweise

### a) Bodenfunde

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen.

Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

**b) Baugrund**

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

**c) Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

**d) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)**

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

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

**e) Brandschutz**

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dörpen gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Neulehe errichtet und unterhalten.

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

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

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

**f) Kampfmittelbeseitigung**

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

**g) Abfallentsorgung**

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

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

**h) Versorgungsleitungen**

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

**i) Bauliche Nutzung**

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

**j) Vorschriften**

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

**1.7 Durchführung der Planung und Kosten**

Das Bauleitplanverfahren wird von der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

**1.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

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

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

## **Teil 2 Abwägung und Verfahren**

### **2.1 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	27.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1 BauGB)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	
Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Bauen und Planung	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

### **2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen**

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

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

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

#### **2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden**

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

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

### **2.3 Abwägungsergebnis**

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

Die SG Dörpen hat aufgrund des strukturellen Bedarfs an Wohnbauflächen in der MG Neulehe beschlossen neue unbeplante Flächen am Ortsrand als Arrondierung der Bebauung auszuweisen.

Die Belange der Umwelt- und Naturschutzes sollen durch einen fachgerechten Umweltbericht mit Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden. Bei der Planung wurde bereits darauf geachtet, dass nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant werden. Die vorhandenen Waldbestände sollen soweit Schützens- und Erhaltenswert bestehen bleiben.

Die Belange der Landwirtschaft durch den Flächenverlust sind durch die Planung nicht betroffen, da es sich um hofnahe Flächen eines im Änderungsbereich befindlichen Betriebes handelt, welcher aufgegeben wird.

Einschränkungen für bestehende landwirtschaftliche Betriebe sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 2.4      **Verfahrensvermerke**

Die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:  
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung mit den Anlagen, die Bestandteile der Begründung sind, hat mit dem Entwurf zur 139. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Samtgemeinde Dörpen,

\_\_\_\_\_  
- Samtgemeindebürgermeister -

Die Begründung mit den Anlagen, die Bestandteile der Begründung sind, hat der endgültigen Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss) zur 139. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegen.

Samtgemeinde Dörpen,

\_\_\_\_\_  
- Samtgemeindebürgermeister -