



Gemeinde Neubörger

Samtgemeinde Dörpen, Landkreis Emsland

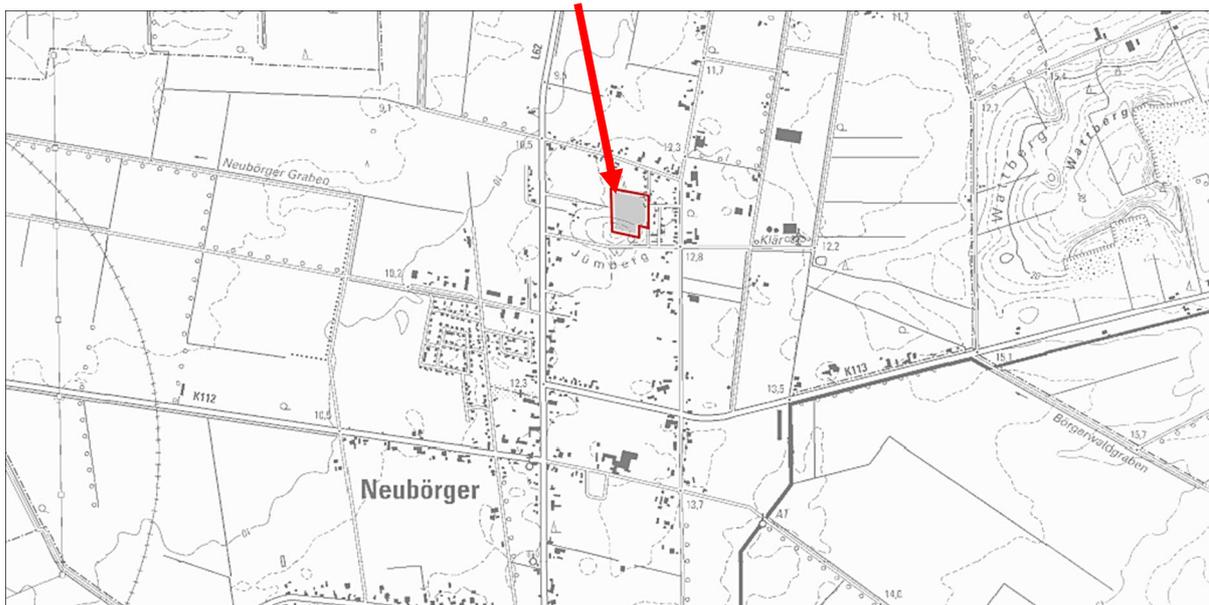
Beschreibung des Vorhabens zur geplanten Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 27 „Erweiterung Jümburg“ in Neubörger

Vorbemerkung, Allgemeines

Die Gemeinde Neubörger beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Erweiterung Jümburg“ die Erweiterung vorhandener Wohngebiete im nordöstlichen Bereich von Neubörger.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 2,7 ha und liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Neubörger 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)

Neubörger wurde im Jahre 1788 von Franz Friedrich von Fürstenberg als Moorkolonie gegründet. Am 11. September 1788 erfolgten die Aussteckung der 18 Plätzten in der Gegend des Swartenbergs und des Jümburgs und damit die Gründung von Neubörger. Neubörger gehörte bis zum 31. Dezember 2004 zum Regierungsbezirk Weser-Ems, der in Folge einer Verwaltungsreform mit Ablauf dieses Datums aufgelöst wurde. Der Name Neubörger leitet sich von der damaligen Börger Mark ab. Börger gehörte im 18. Jahrhundert zu den ältesten Ansiedlungen auf dem Hümmling. Neubörger 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 Neubörger noch eine intakte, moderne Landwirtschaft vorhanden. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden in den letzten Jahren viele Arbeitsplätze u.a. auch im neuen Gewerbegebiet geschaffen. Seit der Gemeindereform vom 01. Januar 1973 gehört Neubörger zur Samtgemeinde Dörpen (Landkreis Emsland)

Neubörger 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 Neubörger. Allerdings sind in Neubörger keine

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

Öffentliche Wohnbaugrundstücke wurden und sollen auch in Zukunft nach dem Willen der Gemeinde Neubürger in bedarfsgerechter 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 Neubürger die Erweiterung vorhandener Wohnbaugebiete. Dabei sollen keine Flächen an der Peripherie, sondern Flächen beansprucht werden, die sich sinnvoll in das Ortsgefüge einbinden lassen.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Neubürger ist das Vorhalten von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde, damit die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur gestärkt wird und 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 immer eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen.

Mit der 135. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen wurde die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken an dieser Stelle bauleitplanerisch vorbereitet. Die Flächen des Geltungsbereiches sind als Wohnbauflächen dargestellt. Ergänzend und im Anschluss zu bestehenden Wohngebieten soll nun eine landwirtschaftliche Nutzfläche (ehemals Sandabbaugebiet) als Wohngebiet erschlossen werden.

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.

Lage und Umgebung: Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Neubürger und wird ackerbaulich genutzt. Die Umgebung stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen sowie Waldflächen im Norden und Süden dar. Weiterhin finden sich im Osten und weiter nördlich wohnbaulich genutzte Bereiche. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche in Anspruch genommen.

Informationen zum Plangebiet:

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
- WJL Laubwald-Jungbestand



Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind innerhalb des Plangebietes nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotop 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 Biotop vorhanden.

Artenschutz: Da bei der anstehenden Bauleitplanung das spezielle Artenschutzrecht 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 Jümburg“ in Zusammenhang mit der vorausgehenden 135. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig.“

Boden: Den Untersuchungen und Angaben des Büros Ulpts Geotechnik, welches im November 2019 eine Allgemeine Baugrunduntersuchung im Gebiet der Erweiterung „Baugebiet Jümburg“ durchgeführt hat, zufolge liegt das Untersuchungsgelände im Bereich fluvialer Sedimente (Fluss- und Schmelzwasserablagerungen). Diese bestehen hauptsächlich aus mittel- und grobkörnigen Bodenarten und liegen meist als Sande oder Kiese vor. Im Bereich des Untersuchungsgeländes wurden bei den Kleinrammbohrungen „fast flächendeckend Anschüttungsmaterialien aus humosen Sanden mit örtlichen Torfeinlagerungen erbohrt. Die Auffüllung steht bis in Teufen zwischen 0,70 m (KRB 4) und 1,60 m (KRB 1) unter GOK an. Lediglich im Bereich der KRB 2 wurde keine Auffüllung angetroffen. Vermutlich diente das Untersuchungsgebiet vormals als Sandabbaufläche. Nachfolgend lagern durchgehend mittelsandige Feinsande bis zur Endteufe von 6,00 m unter GOK.“

Es handelt sich um eine ehemalige Sandabbaufläche, in der vor über 30 Jahren Sand abgebaut wurde. Hinweise auf Altlastenverdacht gibt es auch vor dem Hintergrund der aktuellen und bisherigen Nutzung nicht.

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

Im Zuge der Bodenerkundungen wurde zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung Grund- oder Stauwasser in Teufen zwischen 3,00 und 3,60 m unter GOK angetroffen (Stand 13.11.2019). Jahreszeitliche oder niederschlagsbedingte Grundwasserstandsschwankungen sind hierbei nicht auszuschließen.

Versickerung von Regenwasser: Zur Untersuchung der Kornzusammensetzung des Baugrundes aus versickerungsrelevanten Teufen, wurden im Zuge der Baugrunduntersuchungen aus den entnommenen Proben der Kleinrammbohrungen KRB 2, KRB 3 und KRB 5 die Sieblinien durch Siebung nach DIN 18123 ermittelt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die oberflächlich anthropogenen organischen Böden für eine „Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind. Die nachfolgenden Sande hingegen sind gem. DWA / ATV A 138 als gut wasserdurchlässig zu beurteilen und daher für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors für Siebanalysen zur Festlegung des Bemessungs-kf-Wertes von 0,2 ergeben sich Werte zwischen $1,1 \cdot 10^{-5}$ bis $1,5 \cdot 10^{-5}$ m/s, die für weitere Planungen zugrunde zu legen sind. Der gem. DWA / ATV A 138 geforderte Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter von 1,0 m kann im Bereich des Untersuchungsgeländes eingehalten werden.“ Aufgrund der Ergebnisse soll das anfallende Regenwasser auf den einzelnen Grundstücken dezentral versickert werden. Das auf der Verkehrsflächen anfallende Wasser wird innerhalb des Geltungsbereiches in ein Versickerungsbecken abgeleitet.

Lärm: 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.

Landwirtschaftliche Immissionen: Von der Fides Immissionsschutz Umweltgutachter GmbH aus Lingen Neubörger wurde 2019 ein 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 Nachgang wurden diese Ergebnisse um die Zusatzbelastungen der zum Zeitpunkt der Rasterbegehungen tierlosen Betriebe ergänzt. Im Endergebnis kann ausgeführt werden: *„Die Zusatzbelastung, hervorgerufen durch die Betriebe Johannes Schmitz und Rosenboom ist in der Anlage 1 dargestellt. Wie den Ergebnissen zu entnehmen ist, beträgt die Zusatzbelastung im südöstlichen Bereich des Plangebietes maximal 4,7 %. Die im Rahmen der Rasterbegehung ermittelte Gesamtbelastung beträgt dort 6,3 %, sodass in Summe eine Gesamtbelastung von 11,0 % resultiert. Bei der einfachen Addition der über die Ausbreitungsberechnung ermittelten Zusatzbelastung zu der über die Rasterbegehung ermittelten Gesamtbelastung handelt es sich um eine konservative – rein rechnerische - Betrachtung. Dies ist darin begründet, dass - wenn die beiden Betriebe zum Zeitpunkt der Rasterbegehung Tiere in den Ställen gehabt hätten - wegen der Überlagerung der Geruchsfahnen der südlich gelegenen Betriebe mit Schweinehaltung (Rosenboom und Anette Schmitz) bzw. der südöstlich gelegenen Betriebe (Johannes Schmitz und Terhalle) deutlich geringere Wahrnehmungshäufigkeiten ermittelt worden wären. Für das Beurteilungsgebiet mit der geplanten Ausweisung von Flächen zur Wohnbebauung ist der Immissionswert der GIRL von 0, 10 - entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden - anzusetzen. Bei den geplanten Flächen handelt es sich um einen Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung. Entsprechend den Zweifelsfragen zur GIRL können dort Zwischenwerte bis maximal 15 % Geruchsstundenhäufigkeit zur Beurteilung herangezogen werden.“*



In den Auslegungshinweisen zur GIRL wird zu Nr. 3.1 angegeben, dass im Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung in genau festgelegten Übergangsbereichen Zwischenwerte bis maximal 15 % der Jahresstunden zur Beurteilung herangezogen werden können.

Der Übergangsbereich wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgelegt. Darüber hinaus liegt hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsmissionen kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme

vor. Das maßgebliche Schutzniveau gegenüber Geruchsbelastungen bestimmt sich nach der Lage des Grundbesitzes im Allgemeinen Wohngebiet und der Nachbarschaft zum Außenbereich. Wo diese Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.

Ein Grundstückseigentümer kann daher das im Allgemeinen Wohngebiet anzunehmende Schutzniveau nicht unvermindert beanspruchen. Vielmehr ist der o.g. Zwischenwert zu bestimmen, der die vorhandene Grenzlage berücksichtigt. Dies gilt auch für die anzuwendenden Geruchsimmissionswerte nach der GIRL. Im vorliegenden Fall wird angesichts der Strukturen zwischen landschaftlichem Raum und Siedlungsraum eine Anhebung des Immissionswertes von 10 % auf 15 % als durchaus vertretbar angesehen. Die Bereiche mit Immissionswerten von 11 - 15 % werden in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte bis 15 % zumutbar. 15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete. Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig. Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen. Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belästigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sind. Die berechneten Immissionshäufigkeiten können daher im Rahmen der Abwägung seitens der Samtgemeinde Dörpen bzw. der Gemeinde Neubörger überwiegend als zulässig angesehen werden. Den Anforderungen an gesunde Verhältnisse im zukünftigen Wohngebiet wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Gemeinde Neubörger, 04.02.2020

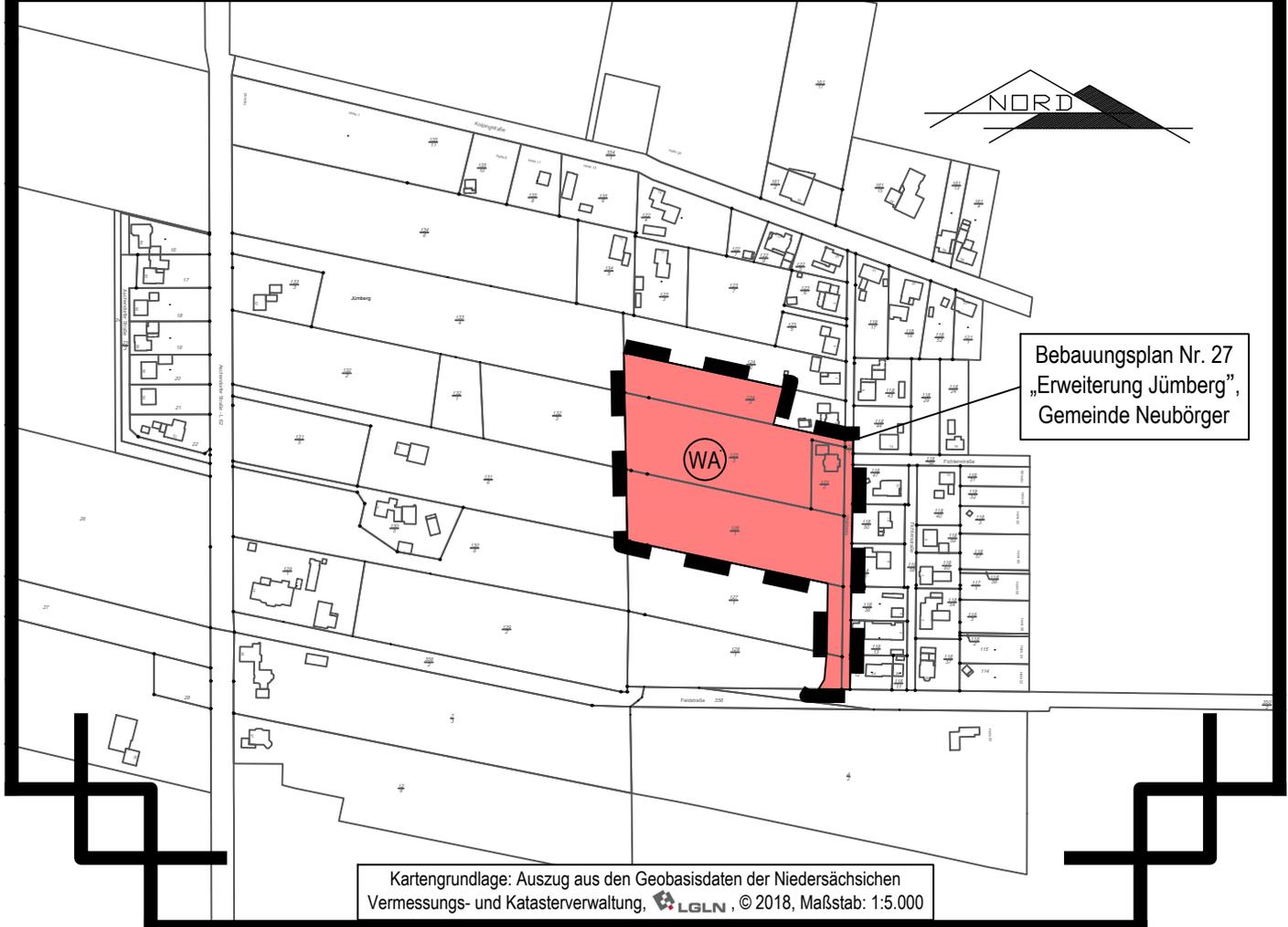
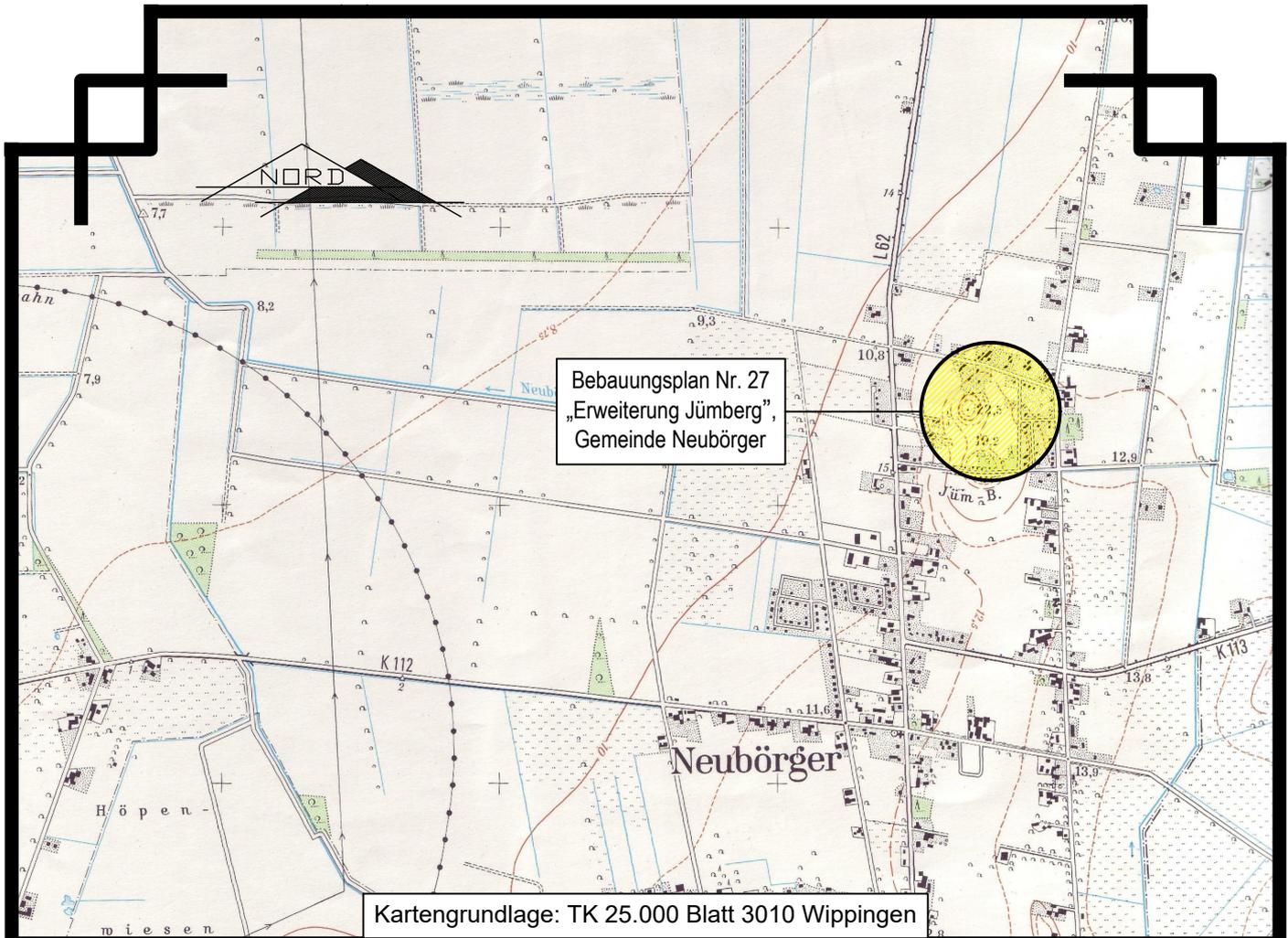
Verwandte Quellen:

u.a.

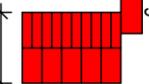
- LBEG Nibis Kartenserver Niedersachsen, www.geobasis.niedersachsen.de, www.umweltkarten-niedersachsen.de
- Allgemeine Baugrunduntersuchung Erweiterung „Baugebiet Jümburg“ in der Gemeinde Neubörger, Ulpts Geotechnik, 26897 Bockhorst, November 2019
- Messbericht Nr. G18121.1/01 über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich des Plangebietes westlich des "Waldweg" im Ort Neubörger in der Samtgemeinde Dörpen, Fides Immissionsschutz Umweltgutachter GmbH, Lingen 2019; schriftliche Ergänzung Schreiben vom 22.01.2020
- „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

Anlagen:

- Lageskizze Geltungsbereich
- Skizze mögliche Bebauung des Geltungsbereiches
- Vorentwurf Planzeichnung





- Planzeichenerklärung:**
-  Planstraße
 -  Fuß- Radweg
 -  mögliche Grundstücksaufteilung
 -  öffentliche Grünfläche
 -  mögliche Bebauung
 -  Geltungsbereich B - Plan Nr. 27 "Erweiterung Jümburg"

Vorhaltefläche Versickerungsbecken
 GOK ~12,46mNN
 Sohle AS ~ 10,50mNN
 OK GW ~9,46mNN
 N = 1:1,5
 Freibord =0,50m
 AS = 100,50m²
 Gesamttiefe ~2,00m


Dipl. Ing. Thomas Honnigfort
 49733 Haren/ Ems * Nordring 21
 Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax.: 05932 - 50 35 16
 E-mail: Thomas.Honnigfort@honnigfort.de

Proj. Nr.: 38 74 01
 Proj.: B-Plan Nr. 27 "Erweiterung Jümburg", Neubürger

Bebauungsvorschlag

Kartengrundlage: ALK Katasteramt Papenburg, Stand: Mai 2018

M.: 1 : 1.000	31.01.2020
---------------	------------

evtl. vergrößern der Vorhaltefläche Versickerungsbecken
 durch verschieben der angrenzenden Grundstücke nach Westen.



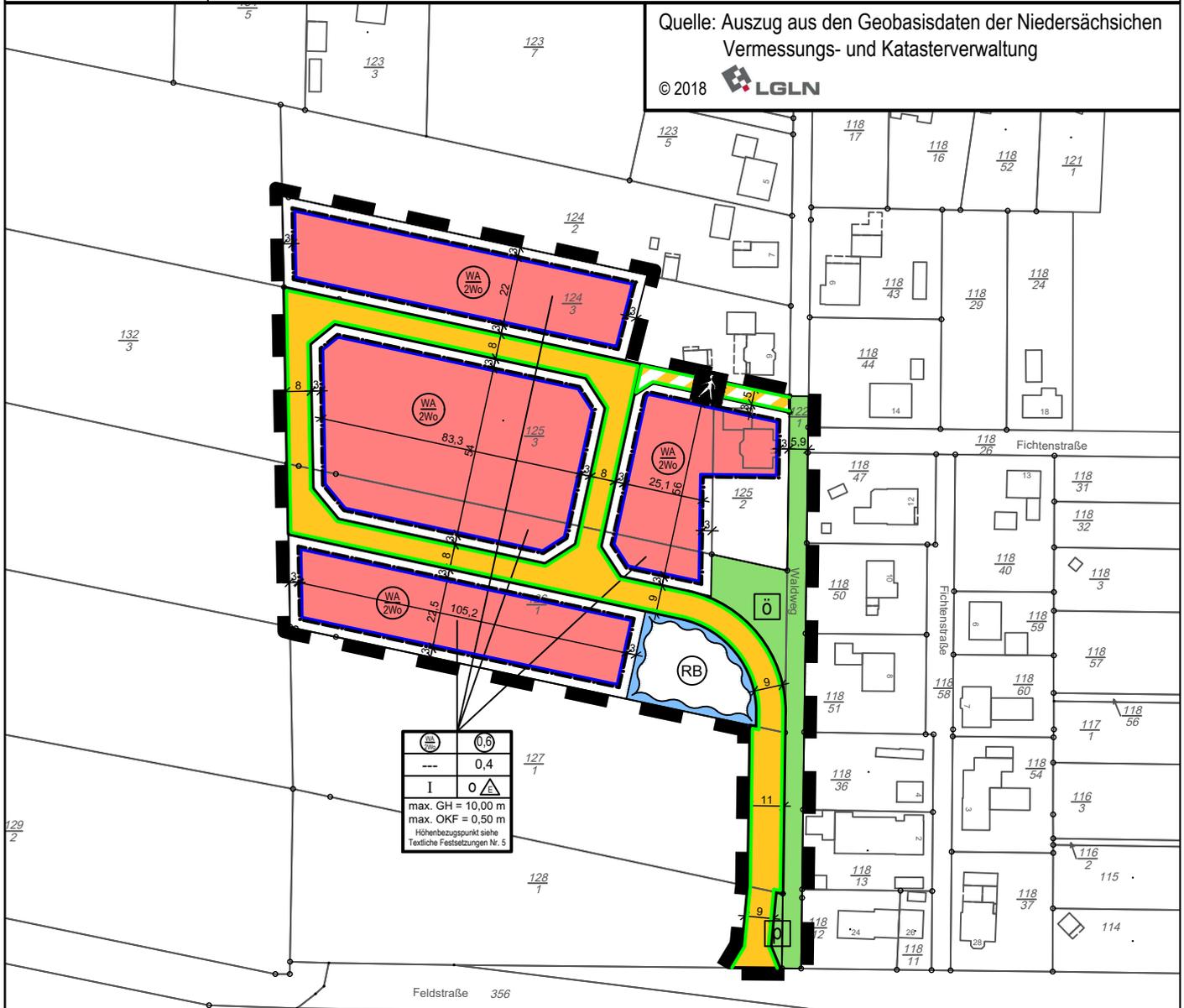
Bebauungsplan Nr. 27

"Erweiterung Jümburg", Gemeinde Neubörger

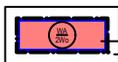
- Nutzungskonzept -

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018 LGLN



	0,6
	0,4
	0
max. GH = 10,00 m	
max. OKF = 0,50 m	
Höhenbezugspunkt siehe	
Textliche Festsetzungen Nr. 5	



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Fußgängerbereich



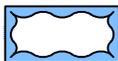
Grünfläche



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:



Regenrückhaltebecken



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



M. 1 : 2.000
Stand: 05.02.2020