



Gemeinde Neubörger

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „ERWEITERUNG JÜMBERG“

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: 22.04.2020

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	4
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....	5
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....	5
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	<i>6</i>
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>6</i>
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	<i>7</i>
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen.....</i>	<i>7</i>
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.9 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	19
5. UMWELTBERICHT	19
5.1 EINLEITUNG	19
5.1a <i>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes</i>	<i>20</i>
5.1b <i>Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.....</i>	<i>21</i>
5.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
5.2a <i>1 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</i>	<i>22</i>
5.2a.aa) Untersuchungsgebiet	22
5.2a.bb) 1. Fläche.....	22
5.2a.bb) 2. Boden	22
5.2a.bb) 3. Wasser.....	22
5.2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz	23
5.2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt.....	24
5.2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild	26
5.2a.bb) 7. Schutzgebiete	26
5.2a.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen.....	26
5.2a.dd) Altlasten	26
5.2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe.....	26
5.2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete	29
5.2a.gg) Klima / Luft.....	29
5.2a. 2 - <i>Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i> 29	
5.2b. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 29	
5.2b.aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	29
5.2b.bb) 1. Fläche.....	29
5.2b.bb) 2. Boden	29

5.2b.bb)	3. Wasser.....	30
5.2b.bb)	4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz	30
5.2b.bb)	5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs	31
5.2b.bb)	6. Orts- und Landschaftsbild	31
5.2b.cc)	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	32
5.2a.dd)	Art und Menge erzeugter Abfälle.....	32
5.2b.ee)	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	32
5.2b.ff)	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	35
5.2b.gg)	Klima / Luft.....	35
5.2b.hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	35
5.2C.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG, MINIMIERUNG ODER AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	35
5.2D.	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	36
5.2E.	AUSWIRKUNGEN SCHWERER ODER KATASTROPHALER UNFÄLLE DURCH DAS VORHABEN	37
5.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	37
5.3a.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	37
5.3b.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans.....	37
5.3c.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	38
5.3d.	Quellenangaben.....	39
6.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	39
6.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS	39
6.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB.....	39
6.3	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB	39
7.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	46

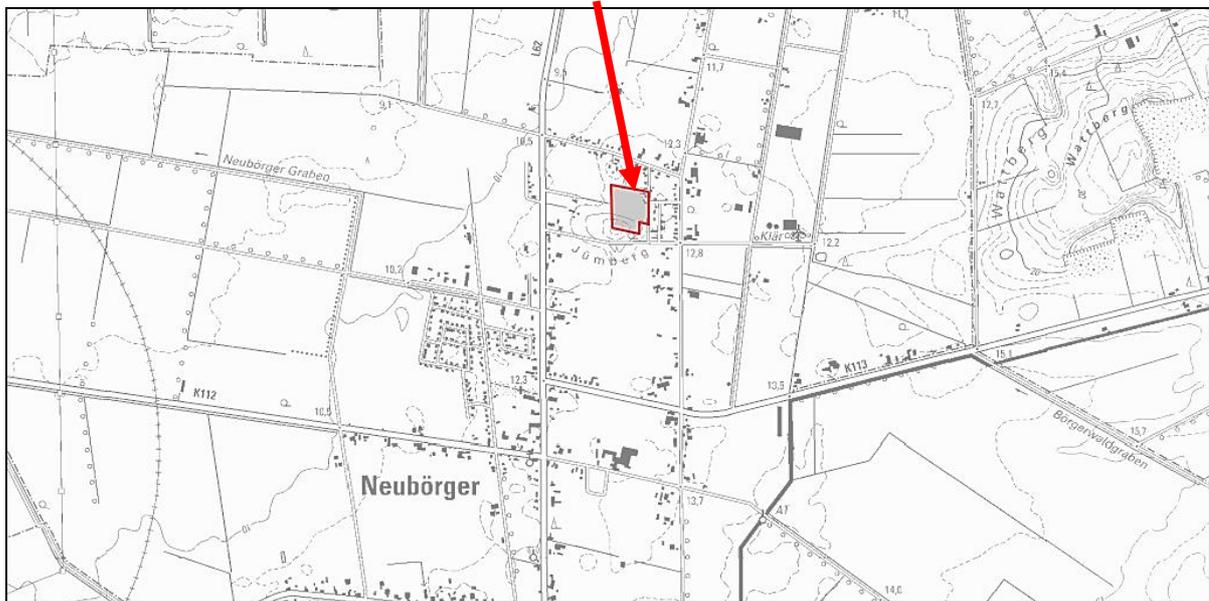
Anlagen:

- Anlage 1) „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
- Anlage 2) 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
- Anlage 3) Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH: Schreiben vom 22.01.2020: Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich des Plangebietes westlich des "Waldweg" im Ort Neubörger in der Samtgemeinde Dörpen, Projekt-Nr. G18121.1
- Anlage 4) Allgemeine Baugrunduntersuchung Erweiterung „Baugebiet Jümburg“ in der Gemeinde Neubörger; Ulpts Geotechnik, 26897 Bockhorst, 28. November 2019

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „ERWEITERUNG JÜMBERG“

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

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 „Waldweg“. 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 Platzen 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 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 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 Neubörger 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 Neubörger 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.

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde 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. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Neubörger 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 naturschutzfachlich wertvollen Bereiche tangiert. Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte der Planung wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	21.659	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	14.627	67,5%
	überbaubar	9.727	
	überbaubar bei GRZ 0,4	5.851	
	Straßenverkehrsfläche	4.602	21,2%
	davon: Planstraßen	4.348	
	Fußweg	254	
	Grünfläche	1.451	6,7%
	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (RVB)	979	4,5%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche WA	5.851	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche WA	8.776	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 60%)	2.761	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan wird durch die 135. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen geschaffen, die für den Änderungsbereich „Wohnbauflächen“ dargestellt.



Planzeichenerklärung

	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Flächen für Landwirtschaft ohne Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 135. Flächennutzungsplanänderung

Somit wird dem nach § 8 (2) BauGB vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach §4 BauNVO getroffen worden, um der großen Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art in Neubörger nach zu kommen. Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt worden. Mit diesen Festsetzungen soll der allgemeine Wohncharakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der umgebenden Wohnbebauung erreicht werden.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei offener und eingeschossiger Bauweise als Einzelhäuser, da zweigeschossige Bauweise in dörflich strukturierten Gemeinden unüblich ist und in diesem Bereich vermieden werden soll. Weiterhin wird eine Höhe von 0,5 m für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgeschrieben. Die First- bzw. Gebäudehöhe wird mit 10,0 m als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen und insbesondere benachbarten Gegebenheiten anpasst. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer zu starken Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. **Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Begründung: Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung sichert eine einheitliche Bebauung und spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wider. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden. Eine Einliegerwohnung entsprechend §44 NBauO hingegen ist in einem Einzelhaus zulässig und mit den örtlichen Gegebenheiten vereinbar.

2. **Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
3. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5) liegen.
4. **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5), 10,0 m.
5. **Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung: Durch die Festlegung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Der Bezugspunkt ist ausreichend sicher gewählt, da die Planstraßen im Baugebiet hinsichtlich der Ausbauhöhen im Endausbau durchgeplant und hergestellt werden. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im

Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.

6. Die **Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen** in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

***Begründung:** Mit der Festlegung zur Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken möchte die Gemeinde Neubörger erreichen, dass anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort versickert und dem Grundwasser zugeführt wird. Eine Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen soll ausgeschlossen werden. Somit kann ein Einleiten von Oberflächenwasser in das vorhandene Vorflutsystem zu großen Teilen vermieden und die Grundwasserneubildungsrate vielfach erhalten werden.*

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. **Dachgestaltung:** Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- und/oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 48° zulässig. Ausgenommen hiervon sind einseitig geneigte Pultdächer, untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs.3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

***Begründung:** Mit diesen vorgenannten örtlichen Bauvorschriften sollen Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht, aber auch aktuelle und moderne Bauweisen ermöglicht werden. Damit die freie Auswahl der Dachform durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit dem Landschaftsbild führt, wurde für die Gestaltung die Dachform entsprechend festgesetzt. Um dem Bauherrn einen größeren, dem Zeitempfinden entsprechenden Gestaltungsspielraum zu geben, wurde lediglich die mindestens erforderliche Dachneigung festgelegt. Die Festsetzung der Dachneigung ermöglicht auch die Erstellung moderner Gebäudestile.*

2. **Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

***Begründung:** Mit der Festlegung zur Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken möchte die Gemeinde Neubörger erreichen, dass anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort versickert und dem Grundwasser zugeführt wird. Eine Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen soll ausgeschlossen werden. Somit kann ein Einleiten von Oberflächenwasser in das vorhandene Vorflutsystem zu großen Teilen vermieden und die Grundwasserneubildungsrate vielfach erhalten werden.*

Der allgemeinen Baugrunduntersuchung „Erweiterung Baugebiet Jümburg“ in der Gemeinde Neubörger des Büro Ulpts Geotechnik zufolge wurde Grund- oder Stauwasser zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung in Teufen zwischen 3,00 und 3,60 m unter GOK angetroffen (Stand 13.11.2019). Im Bereich der Untersuchungsgelände lagern oberflächlich anthropogene organische Böden, die für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind. Dieser Boden ist für eine Versickerung abzutragen bzw. die Versickerungsanlage ist unterhalb dieser Bodenschicht anzulegen. 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. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken ist demnach möglich

3. **Private Grundstücksflächen:** Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf

Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplitbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

Begründung: Neben den gestalterischen Anforderungen sind ebenso aus umweltrechtlicher Sicht Ansprüche an die Gestaltung der Gärten zu berücksichtigen. Die Maßnahme dient dazu, monotone Kies- und Schottergärten zu minimieren oder gänzlich zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Weiterhin stellen sie im Sinne der Bauordnung eine Versiegelung dar, die dem Grunde nach einen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen. Aus diesem Grund sind die Flächen bei der Ermittlung der Grundfläche mit zu berechnen. Dies kann zu einer verringerten Ausnutzung des Grundstückes führen.

4. Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-Euro geahndet werden.

3.2.6 Hinweise

1. 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 und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
2. 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 beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605. 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).
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Von der Landesstraße 62 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende Belange sind von dieser Planung betroffen:

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

- 4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.7 Belange des Verkehrs
- 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

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. Allerdings sind in Neubörger keine öffentlichen Wohngrundstücke mehr verfügbar, die von der Gemeinde zu sozial gerechten Preisen 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. Da dieses Wohngebiet im Einzugsbereich wichtiger lokaler Einrichtungen liegt (Kirche, Jugendheim, Kindergarten, Sportanlagen, usw.) sind lediglich positive Auswirkungen zu beschreiben.

Um nun auch für die nächsten Jahre Wohnbauland vorhalten zu können, plant die Gemeinde Neubörger die Entwicklung neuer Wohnbauflächen insbesondere vor dem Hintergrund der lokalen Bevölkerungsentwicklung, da schon konkrete Bewerber vorhanden ist und Abwanderungen vermieden werden sollen. Weiterhin wird mit dieser Wohngebietsentwicklung ein Beitrag zum Erhalt der bestehenden dörflich strukturierten Infrastruktur geleistet, was auch ein vordringliches städtebauliches Ziel der Gemeinde ist.

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 und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, 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

Geruchsimmissionen in Wohngebieten von 10 % der Jahresstunden eingehalten. Unter Berücksichtigung der oberen Grenze der Messunsicherheit beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 6,3 % im Bereich der südöstlich gelegenen Beurteilungsfläche.“

Diese Beurteilung wurde aufgrund der zu berücksichtigenden relevanten leerstehenden Ställe durch das Büro Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH vom 22.01.2020 ergänzt. Dazu ausgeführt:

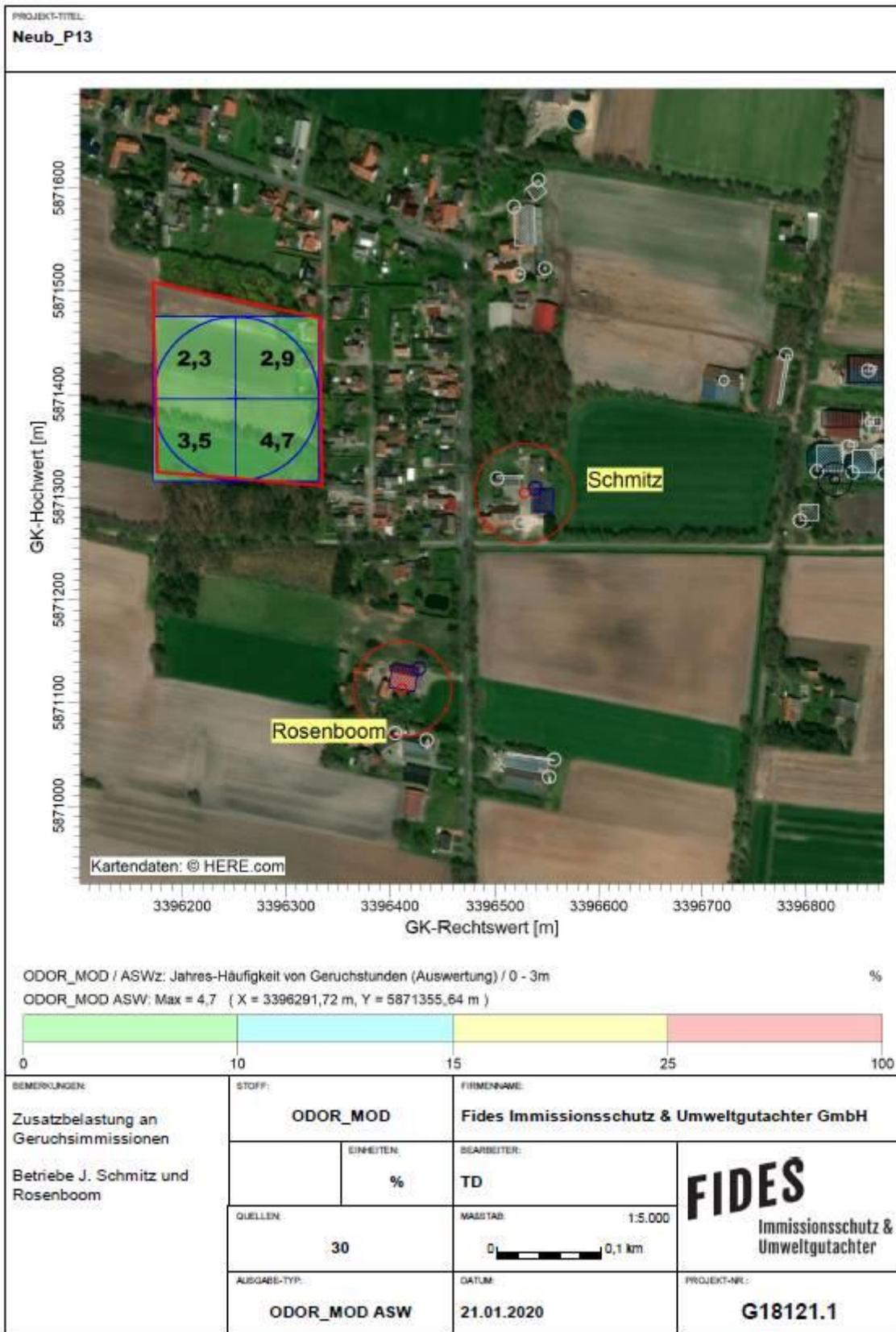
„... auf der Grundlage der Angabe von Frau Többen-Jansen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen), dass die landwirtschaftlichen Betriebe Johannes Schmitz und Rosenboom zum Zeitpunkt der Rasterbegehung keine Tierhaltung hatten, haben wir die Zusatzbelastung, hervorgerufen durch die beiden Betriebe, berechnet. Dabei wurde für den Betrieb Johannes Schmitz entsprechend Ihrer E-Mail vom 18.10.2018 die Aufgabe der Sauenhaltung (und somit auch der Ferkelaufzucht) bedingt durch den Abriss des Stalls berücksichtigt, sodass lediglich der Tierbestand von 480 Mastschweinen verbleibt.

Der Tierbestand des Betriebes Rosenboom wurde wie im geruchstechnischen Bericht Nr. LG13447.2/01 vom 31.01.2018 der Zech Ingenieurgesellschaft aufgeführt, berücksichtigt.

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.“



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.

b) 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.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

Sollten bei den geplanten 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) 6605.

4.3 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.

4.4 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.

Der allgemeinen Baugrunduntersuchung Erweiterung „Baugebiet Jümburg“ in der Gemeinde Neubörger des Büro Ulpts Geotechnik zufolge wurde Grund- oder Stauwasser zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung in Teufen zwischen 3,00 und 3,60 m unter GOK angetroffen (Stand 13.11.2019). Im Bereich der Untersuchungsgelände lagern oberflächlich anthropogene organische Böden, die für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind. Dieser Boden ist für eine Versickerung abzutragen bzw. die Versickerungsanlage ist unterhalb dieser Bodenschicht anzulegen. 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. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken ist demnach möglich.

Für die *Entwässerung der Straßenverkehrsflächen* wurde mit Datum 02.03.2020 beim Landkreis Emsland ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) gestellt. Mit Schreiben vom 01.04.2020 (671 /220-37.2020.41) wurde dem Antrag entsprochen und gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über ein Versickerungsbecken (Flurstück 124/3, Flur 1, Gemarkung Neubörger) erteilt.

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. 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.

4.5 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.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sollen im Vorfeld der Umsetzung von Baumaßnahmen umgesetzt und durchgeführt werden. Gehölbeseitigungen sollen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von insgesamt 14.714 Werteinheiten verbleibt.

Naturschutzfachliche Kompensation:

Die 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:

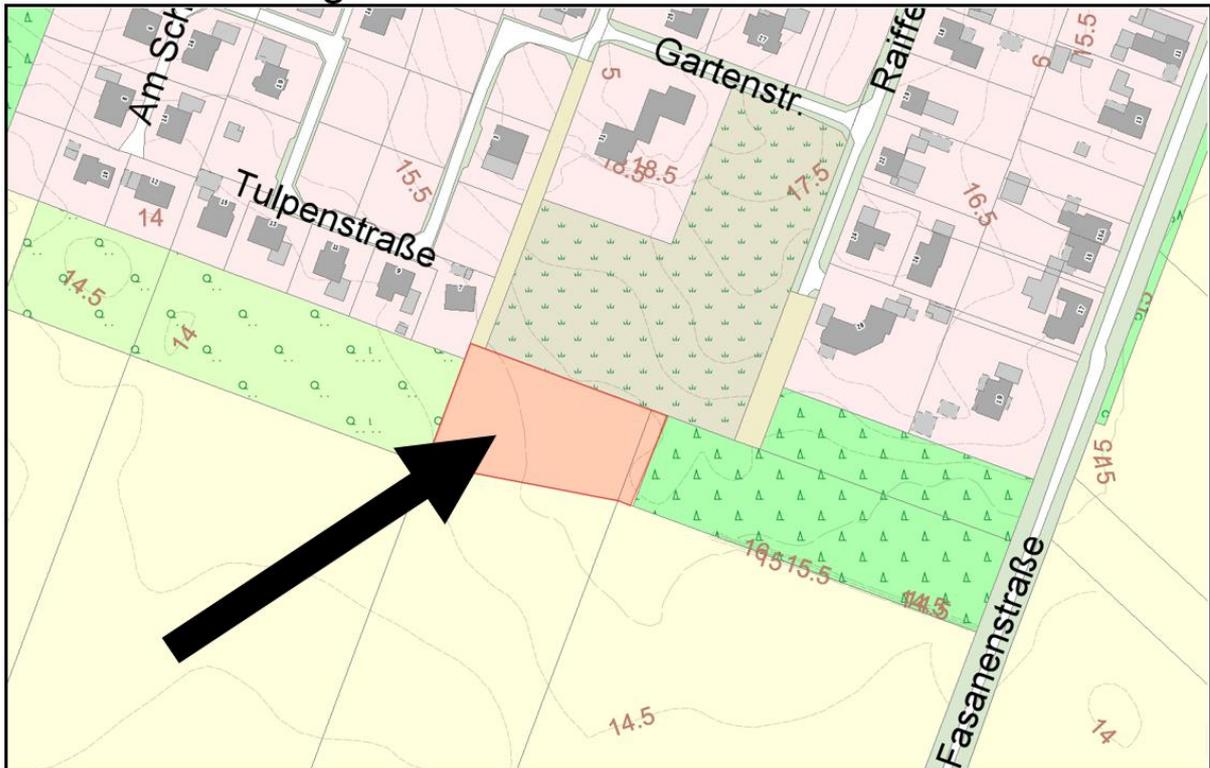
- Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen.
- Keine Erneuerung der Grünlandnarbe. Ausnahmen sind im begründeten Einzelfall in Abstimmung mit der UNB in Form von Nachsaat (Schlitzsaat oder einfache Übersaat mit Kreiselstreuer) möglich.
- Kein Walzen und/oder Schleppen zwischen 15.03. und 15.06 eines 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 Fluchtbereiche 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 14.714 WE auszugleichen. Die verbleibenden Werteinheiten wird die Gemeinde Walchum für ihre eigenen Kompensationserfordernisse übernehmen.

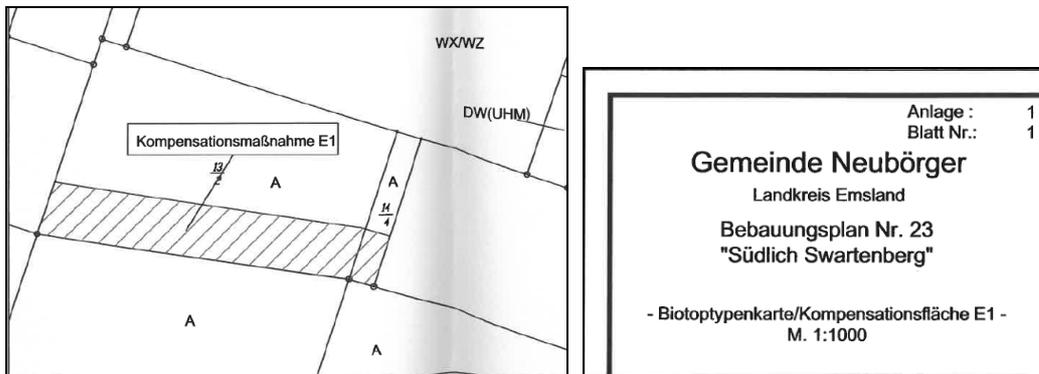
Forstfachliche Kompensation:

Die naturschutzfachliche Kompensation des Eingriffs durch den Wegfall von 809 m² Wald ist in der Eingriffsbilanzierung enthalten. Die Waldfläche wurde mit dem WF 4 bewertet und in die Bilanzierung eingestellt. Das NWaldLG sagt in § 8 Abs. 4 folgendes aus: „Eine Waldumwandlung soll nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 genannten Waldfunktionen entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat. Das Alter des Waldbestandes der umzuwandelnden Fläche bleibt dabei unberücksichtigt“.

Da die naturschutzfachlichen Belange in die Eingriffsbilanzierung eingestellt worden sind, reicht eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 für die Berücksichtigung der forstfachlichen Belange aus. Als Ersatzaufforstungsfläche sind Teile der Flurstücke 13/2 und 14/4 der Flur 5 vorgesehen.



Die Gesamtgröße beider Flurstücke beträgt 3.302 m². Davon wurden 1.000 m² kompensierend für den Bebauungsplan Nr. 23 „Südlich Swartenberg“ verwandt (Kompensationsmaßnahme E1 auf der nachfolgenden Skizze).



Damit stehen noch 2.302 m² für Ersatzaufforstungen zur Verfügung, von denen 809 m² für die nunmehr erforderliche Ersatzaufforstung angerechnet werden. Die Flächen der beiden Flurstücke befinden sich zwischen zwei vorhandenen Waldflächen und eignen sich daher für eine Waldentwicklung. Sie soll in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Forstamt der Landwirtschaftskammer mit geeigneten heimischen und standortgerechten Laubbäumen aufgeforstet werden. Die verbleibenden 1.493 m² können für andere Waldersatzverpflichtungen angerechnet werden.

Fazit: Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen kann das ermittelte Kompensationsdefizit von 14.714 Werteinheiten ausgeglichen werden. Mit der vorgestellten Waldersatzaufforstung kann eine ausreichende Waldkompensation erreicht werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Forstwirtschaft werden ausreichend berücksichtigt.

4.6 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. Eine entsprechende Kompensation wird über die unter Nr. 4.5 vorgestellt Ersatzaufforstung sichergestellt.

4.7 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.

4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2017 vom 08.08.2018 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: Um die Erderwärmung global zu begrenzen, hat sich Deutschland das Ziel gesetzt, seine Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Auf dem Weg dorthin sollen die Emissionen bis 2030 insgesamt um mindestens 55 Prozent gesenkt werden. Mit dem Klimaschutzplan 2050 hat die Bundesregierung erstmals spezifische Zielkorridore für die einzelnen Sektoren gemäß der jeweiligen Situation beschlossen. Diese bieten eine klare Orientierung hinsichtlich konkreter Minderungsstrategien.

Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen mit von entscheidender Bedeutung. Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gem. EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen).

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holz hackschnitzelanlagen) empfohlen.

Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

Die Rodung von Gehölzen und die Herrichtung des Baufeldes dürfen nicht während der Brutzeit stattfinden, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Ab dem 01. August eines Jahres könnte eine ökologische Baubegleitung eine vorzeitige Freigabe zur Rodung ermöglichen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 „Erweiterung Jümburg“. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes 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.

5.1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Neubörger beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Erweiterung Jümburg“ die Ausweisung eines neuen Wohngebietes Angrenzend an vorhandene 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.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 2,07 ha liegt abseits und östlich der „Aschendorfer Straße (Landesstraße 62), nördlich der „Feldstraße“ und westlich des „Waldweges“. 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 aus Gründen des Immissionsschutzes, 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, hat die Gemeinde Neubörger geprüft, welche Bauungsmöglichkeiten in Neubörger unter den verschiedenen Rahmenbedingungen noch möglich und sinnvoll sind. Hierbei hat sich die nunmehr vorgesehene Fläche angeboten, da sie sinnvoll an vorhandene Wohngebiete am Jümburg angeschlossen werden kann.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Neubörger 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 Gemeindeglieder 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 Sandabbaugelände) als Wohngebiet erschlossen und als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen werden.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 18.02.2020 als Erörterungstermin im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt. Zu diesem Termin war eine Person erschienen, die sich interessehalber informieren ließ. Anregungen oder Bedenken wurden nicht geäußert.

Die Auslegung erfolgt in der Zeit vom 06.02.2020 bis zum 02.03.2020. Es waren keine Personen erschienen. Hinweise oder Anregungen wurden nicht abgegeben.

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 Gemeinde Neubörger vom 06.02.2020.

5.1b Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des 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.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan ist die 135. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, die für den Änderungsbereich „Wohnbauflächen“ dargestellt. Somit wird dem nach § 8 (2) BauGB vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

5.2a 1 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2a.aa) Untersuchungsgebiet

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

5.2a.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.

5.2a.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.

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 Untersuchungsgebiet 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 Untersuchungsgebietes 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.

5.2a.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 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. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung kann damit als gering - mittel eingeschätzt werden. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 250-300 mm/a (Quelle: NIBIS Kartenserver LBEG Niedersachsen <http://nibis.lbeg.de>).

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.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend befinden sich keine Gräben oder sonstige offenen Gewässer. Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben. Da keine Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden sind wird auf die weitere Diskussion von Vorbelastungen und Empfindlichkeiten verzichtet.

5.2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, 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:

Brutvögel (Aves): Bei den Untersuchungen wurden 29 Arten nachgewiesen, hiervon 25 als Brutvogel:

Tabelle 4.2: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet									
Artname deutsch	Artname wiss.	Status	RL D ⁸	RL NI ⁹	FFH-Status	§§	Bestand	langfr. Bestand	kurzfr. Bestand
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Bv	*	*	II/2	B	h	>	=
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Bv	*	*		B	h	=	=
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bv	*	*		B	h	>	=
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Bv	*	*		B	h	=	=
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	Bv	*	*		B	h	>	=
Dompfaff, Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Bz	*	*		B	h	>	=
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	Ng	*	*		B	h	=	=
Elster	<i>Pica pica</i>	Bv	*	*	II/2	B	h	=	=
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Bv	3	3	II/2	B	h	(<)	<<
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Bv	V	V		B	h	(<)	<<
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	Bv	*	*		B	h	=	=
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Bv	*	*		B	h	=	=
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	Bv	*	V		B	h	<<	=
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Bv	*	*		B	h	>	=
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	Bv	V	V		B	h	(<)	<<
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	Bv	*	*		B	h	>	=
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Bv	*	*		B	h	>	=
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Bv	*	*		B	h	>	=
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Ng	*	*		S	mh	=	>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Bv	*	*		B	h	>	>
Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>	Bv	*		II/2	B	h	>	=
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Bv	*	*		B	h	>	>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Bv	*	*		B	h	=	=
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Bv	*	*	II/2	B	h	=	=
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Bv	*	3	II/2	B	h	<<	=
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Ng	*	V		S	mh	=	=
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	Bv	*	*		B	h	=	=
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Bv	*	*		B	h	=	=
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Bv	*	*		B	h	>	=

Fledermäuse (Mammalia; Chiroptera): Bei den Untersuchungen wurden folgende Arten nachgewiesen:

Tabelle 4.3: Nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet									
Artnamen deutsch	Artnamen wiss.	Status	RL D ¹⁰	RL NI ¹¹	FFH-Status	§§	Bestand	langfr. Bestand	kurzfr. Bestand
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	Ng	V	2	IV	S	mh	<<	=
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Ng	G	2	IV	S	mh	(<)	=
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Ng	*	3	IV	S	sh	<<	=
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Ng	V	2	IV	S	mh	<	=

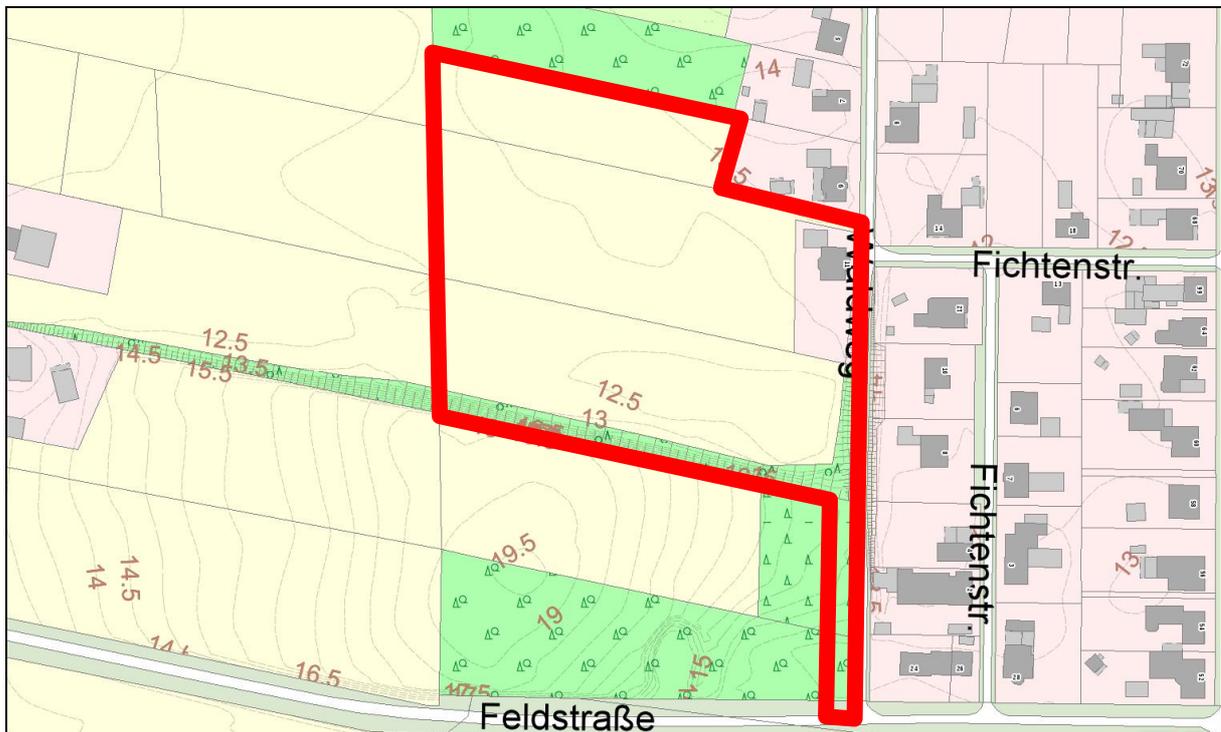
„Nach Ansicht der Gutachter sind für die 8 Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (vgl. Tab. 6.1) und für die 4 Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (vgl. Tab. 6.2 bzw. Anhang II.2)) die naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorhanden, dass jeweils

- 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.“ Weitere Einzelheiten können dem Gutachten in der Anlage entnommen werden.

5.2a.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

UR Ruderalfläche Sandweg „Waldweg“ mit randlichem Bewuchs (diverse Sträucher und Bäume wie Eichen sowie neuzeitliche Gartengehölze), intensiv genutzt; siehe nachfolgende Fotos)



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.

5.2a.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.

5.2a.bb) 7. Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebiet 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.

5.2a.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.

5.2a.dd) Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

5.2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt. Siehe hierzu auch Punkt 5.2a.cc).

Das Büro Fides Immissionschutz & 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 Geruchsimmissionen maximal 6,3 % im Bereich der südöstlich gelegenen Beurteilungsfläche.“

Diese Beurteilung wurde aufgrund der zu berücksichtigenden relevanten leerstehenden Ställe durch das Büro Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH vom 22.01.2020 ergänzt. Dazu ausgeführt:

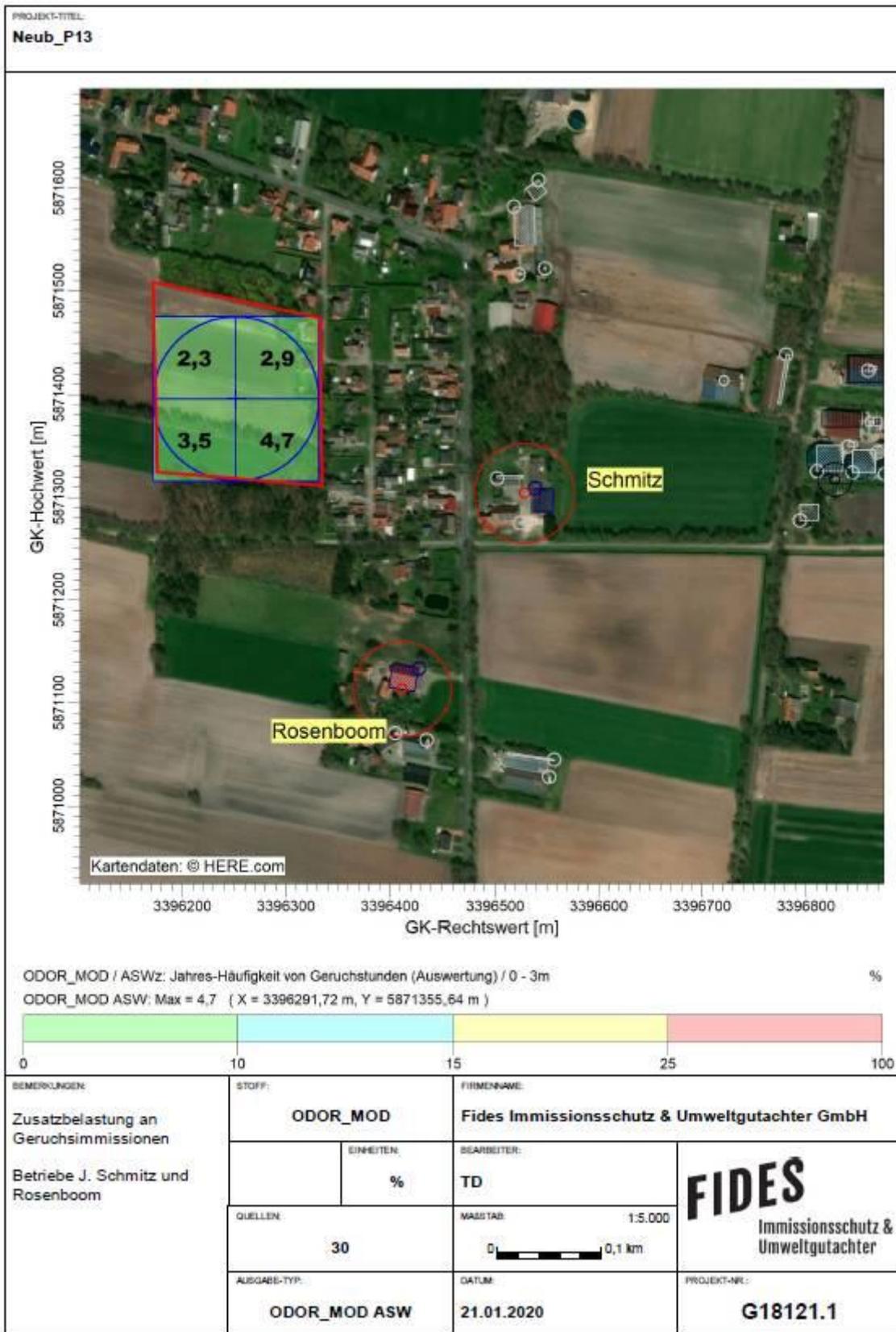
„... auf der Grundlage der Angabe von Frau Többen-Jansen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen), dass die landwirtschaftlichen Betriebe Johannes Schmitz und Rosenboom zum Zeitpunkt der Rasterbegehung keine Tierhaltung hatten, haben wir die Zusatzbelastung, hervorgerufen durch die beiden Betriebe, berechnet. Dabei wurde für den Betrieb Johannes Schmitz entsprechend Ihrer E-Mail vom 18.10.2018 die Aufgabe der Sauenhaltung (und somit auch der Ferkelaufzucht) bedingt durch den Abriss des Stalls berücksichtigt, sodass lediglich der Tierbestand von 480 Mastschweinen verbleibt.

Der Tierbestand des Betriebes Rosenboom wurde wie im geruchstechnischen Bericht Nr. LG13447.2/01 vom 31.01.2018 der Zech Ingenieurgesellschaft aufgeführt, berücksichtigt.

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.“



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

Archäologisch und kulturhistorisch sind keine Vorkommen oder Besonderheiten zu beschreiben.

5.2a.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.

5.2a.gg) Klima / Luft

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.

5.2a. 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.

5.2b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2b.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.

5.2b.bb) 1. Fläche

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 2,17 ha, von dem für die Wohnbebauung (ca. 1,47 ha) bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine Versiegelung von rund 0,59 ha möglich sind. Die angenommene Verkehrsfläche hat eine Größe von ca. 0,46 ha, für die eine Versiegelung von 60% (= 0,27 ha) angenommen wird. Die höchstmögliche Gesamtversiegelung liegt demnach bei ca. 0,86 ha.

5.2b.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.

5.2b.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 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. Durch die Versickerung anfallenden Wassers auf den einzelnen Grundstücke sowie von der Straßenfläche in einem zentralen Versickerungsbecken kann eine Minderung der Auswirkungen erreicht werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2b.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 wurden 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.

5.2b.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 Bestandwert der Planung gegenübergestellt. Für die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes werden die unter Nr. 3.1 aufgeführten städtebaulichen Daten zugrunde gelegt.

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	0,5	455	
UR - vorhandener Sandweg mit Begleitvegetation "Waldweg"	918	3	2.754	
An das Plangebiet angrenzend:				
WXH - Laubforst	bleibt erhalten			Landschaftsbild
WJL - Laubwald Jungbestand	bleibt erhalten			Landschaftsbild
OVS - Verkehrsflächen (Straßen, Wege)	bleibt erhalten			
SUMME	21.659		29.212	

Der Planung zufolge ergibt sich folgender Sachverhalt:

Planung/Kompensation:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
X - gesamt versiegelbare Flächen	8.612	0	0
TF - unversiegelte Flächen innerhalb WA	8.776	1	8.776
TF - Straßenrandbereiche	1.841	1	1.841
Grünfläche	1.451	2	2.902
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (RVB)	979	1	979
SUMME	21.659		14.498

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	29.212
Flächenwert Kompensation	14.498
Differenz	-14.714

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 14.714 WE verbleibt.

5.2b.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.

5.2b.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 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.

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.

5.2a.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.

5.2b.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

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

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 Geruchsimmissionen wurde mit 6 % (6,3 %) ermittelt. Auf allen Beurteilungsf lächen wird der Immissionswert der GIRL [1] für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen in Wohngebieten von 10 % der Jahresstunden eingehalten. Unter

Berücksichtigung der oberen Grenze der Messunsicherheit beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 6,3 % im Bereich der südöstlich gelegenen Beurteilungsfläche.“

Diese Beurteilung wurde aufgrund der zu berücksichtigenden relevanten leerstehenden Ställe durch das Büro Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH vom 22.01.2020 ergänzt. Dazu ausgeführt:

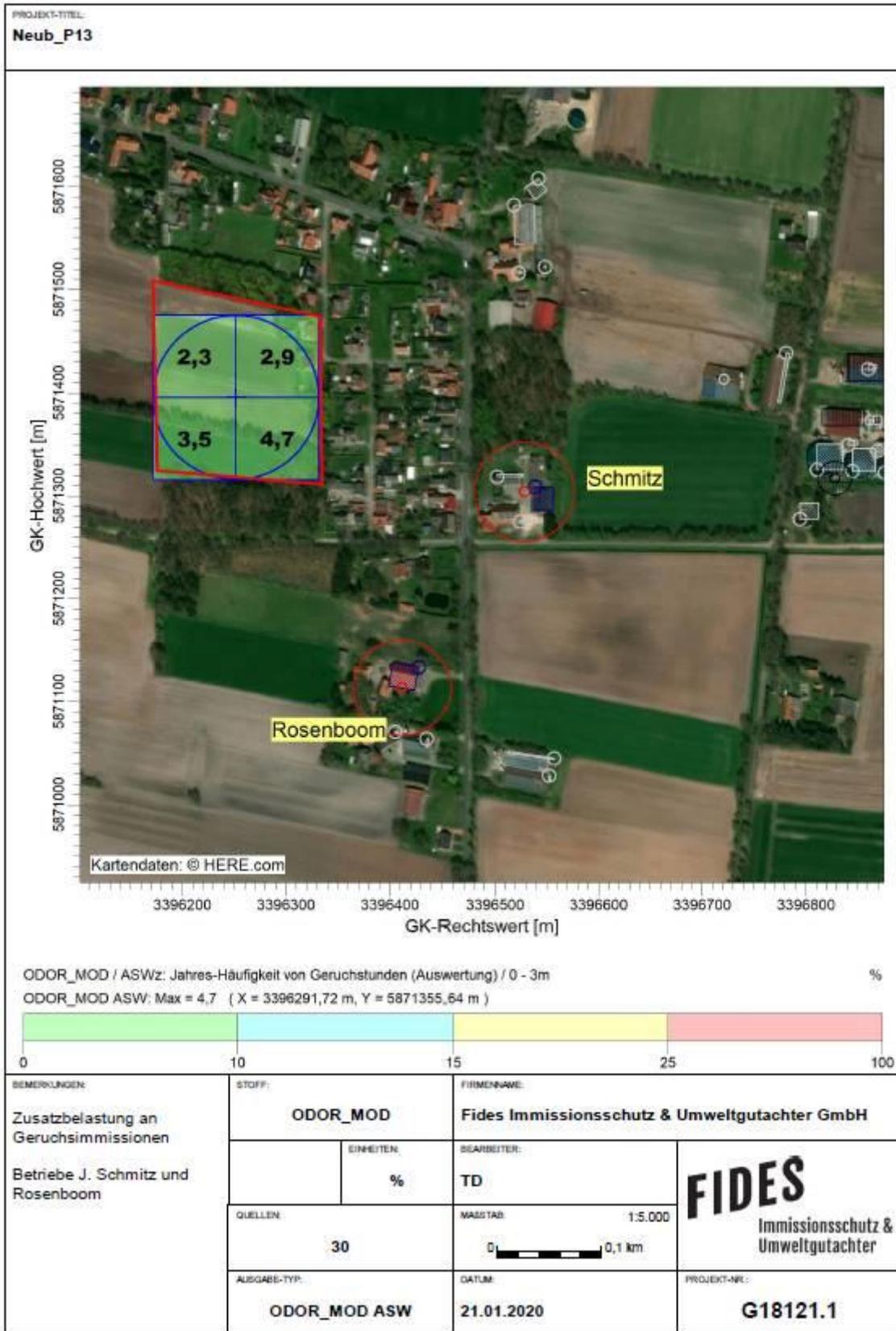
„... auf der Grundlage der Angabe von Frau Többen-Jansen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen), dass die landwirtschaftlichen Betriebe Johannes Schmitz und Rosenboom zum Zeitpunkt der Rasterbegehung keine Tierhaltung hatten, haben wir die Zusatzbelastung, hervorgerufen durch die beiden Betriebe, berechnet. Dabei wurde für den Betrieb Johannes Schmitz entsprechend Ihrer E-Mail vom 18.10.2018 die Aufgabe der Sauenhaltung (und somit auch der Ferkelaufzucht) bedingt durch den Abriss des Stalls berücksichtigt, sodass lediglich der Tierbestand von 480 Mastschweinen verbleibt.

Der Tierbestand des Betriebes Rosenboom wurde wie im geruchstechnischen Bericht Nr. LG13447.2/01 vom 31.01.2018 der Zech Ingenieurgesellschaft aufgeführt, berücksichtigt.

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.“



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

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. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 6605.

5.2b.ff) Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

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

5.2b.gg) Klima / Luft

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.

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 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.

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.

Im Zuge der Bauphase kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, baubedingte Emissionen von Schadstoffen und damit auf die Klimafolgen, wenngleich diese sich weder lokal noch regional nachweisen lassen.

Nach Herstellung des Baugebietes kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung, damit einhergehend zu Vergrößerung der Temperaturamplitude und der Änderung von Luftströmungen.

Die Wechselwirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen. Die Luftqualität an sich wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt und ein Risiko für den Menschen und die Gesundheit ist nicht zu beschreiben

5.2b.hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei der Ausweisung eines Wohnbaugebietes für Einzelhäuser nicht relevant.

5.2c. 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. Geruchsimmissionen liegen dem Gutachten zufolge unter den zulässigen und verträglichen 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 geengehalten. 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 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.

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 5.2b.aa) bis 5.2b.hh) beschrieben.

5.2d. 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 Gemeinde Neubörger ist immer bestrebt, die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur zu stärken und auch weiterhin zu erhalten. Ziel ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindeglieder zu gewinnen. Hierzu wurde in der Vergangenheit eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen. Um nun die zukünftige wohnbauliche Entwicklung sicherstellen zu können, hat 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 der nunmehr vorgesehene Geltungsbereich angeboten, da er einen sinnvollen Anschluss an die vorhandene wohnbauliche Entwicklung in der Ortslage Jümburg 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 „Baulandsperr“ 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 Gewichtsvorgabe für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Diese Neuregelung hat im Wesentlichen „Appellcharakter“. Diesem Fokus auf die Innenentwicklung wird die Gemeinde Neubörger mit der vorliegenden Planung gerecht und sichert mit dieser Ergänzung wohnbaulich nutzbarer Flächen die städtebaulich sinnvolle Entwicklung in Neubörger-Jümburg.

Die vorgesehene Planung entspricht den Zielen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten 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 Bauflächenausweisung ausschließlich in dem jetzt für eine Beplanung vorgesehen Bereich sinnvoll ist und begründet ist.

5.2e. Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

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

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3a. 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 2016) 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. Den Untersuchungen und Angaben des Büros Ulpts Geotechnik, welches im November 2019 eine Allgemeine Baugrunduntersuchung im Gebiet der Erweiterung „Baugebiet Jümburg“ durchgeführt hat, zufolge ist eine schadloose Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers möglich.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Bebauungsplan nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt, sondern lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft und in der Regel ein nachgelagertes materielles Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) erforderlich ist. Daraus folgt, dass bei Aufstellung des Plans noch nicht bekannte Details einzelner Vorhaben nicht ermittelt und bewertet werden können, sondern dies einem nachgelagerten Genehmigungsverfahren vorbehalten bleibt.

5.3b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Kompensation des Eingriffes soll 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. Das Flurstück befindet sich weiterhin im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und weiterhin 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). Die Fläche steht zur Verfügung. Die Gemeinde Neubörger wird die Ersatzflächen gemeinsam mit der Gemeinde Walchum sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland entwickeln und überwachen.

Als Ersatzaufforstungsfläche sind Teile der Flurstücke 13/2 und 14/4 der Flur 5 in Neubörger vorgesehen. Die Gesamtgröße beider Flurstücke beträgt 3.302 m². Davon wurden 1.000 m² kompensierend für den Bebauungsplan Nr. 23 „Südlich Swartenberg“ verwandt. Damit stehen noch 2.302 m² für Ersatzaufforstungen zur Verfügung, von denen nunmehr 809 m² für die erforderliche Ersatzaufforstung angerechnet werden. Die Gemeinde Neubörger wird die Ersatzflächen gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland entwickeln und überwachen.

Im Rahmen der Bauausführung wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Versickerung von Oberflächenwasser. Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

5.3c. 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 Bodenumbruch.

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.

5.3d. 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

Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH: Schreiben vom 22.01.2020: Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich des Plangebietes westlich des "Waldweg" im Ort Neubörger in der Samtgemeinde Dörpen, Unsere Projekt-Nr. G18121.1

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotop sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie; Olaf von Drachenfels, Stand Juli 2016

Allgemeine Baugrunduntersuchung Erweiterung „Baugebiet Jümburg“ in der Gemeinde Neubörger; Ulpts Geotechnik, 26897 Bockhorst, 28. November 2019

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat am 13.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Erweiterung Jümburg“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat am 09.04.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Erweiterung Jümburg“ beschlossen.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 18.02.2020 als Erörterungstermin im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt. Zu diesem Termin war eine Person erschienen, die sich interessehalber informieren ließ. Anregungen oder Bedenken wurden nicht geäußert. Die Auslegung erfolgt in der Zeit vom 06.02.2020 bis zum 02.03.2020. Es waren keine Personen erschienen. Hinweise oder Anregungen wurden nicht abgegeben.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (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 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 Gemeinde Neubörger vom 06.02.2020.

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

a) Wasserverband Hümmling, Werlte

Text der Stellungnahme: gegen die o.g. vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine Bedenken. Es wird zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes darum gebeten, im öffentlichen

Verkehrsraum entlang der Straßen des Plangebietes einseitig einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung zu stellen, der frei von Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungsstreifens dennoch vorgesehen ist, wird angeregt, einen wiederverwendbaren Platten- oder Pflasterbelag zu wählen.

Bei der Durchführung der Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird darum gebeten, einen Mindestabstand von 2, 5 m zu vorhandenen und geplanten Wasserleitungen insbesondere mit Baumbepflanzungen einzuhalten. Auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind aus Sicht des Verbandes keine Anmerkungen zu machen.

Beschluss: Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Ausbauplanung. Diese wird ggf. rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

b) Landkreis Emsland Meppen

Naturschutz und Forsten

Text der Stellungnahme: Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an eine Waldfläche (WJL). Nach Westen öffnet sich die freie und offene Landschaft, die hier landwirtschaftlich geprägt ist und vorwiegend einer ackerbaulichen Nutzung unterliegt. Im Osten schließt eine Wohnbebauung an. Im Süden bildet eine Strauch-/Baumhecke (HFM) die Grenze. Die Strauch-/Baumhecke knickt nach Süden ab und geht in die südlich liegende Waldfläche (WXH) über. Die Waldfläche (WJL), die Strauch-/Baumhecke (HFM) und die Waldfläche (WXH) bilden eine vielfältige, zusammenhängende Gehölzstruktur, die zudem eine bedeutende Funktion im Biotopverbund erfüllt. Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Naturschutzfachliche Belange: Im Sinne des § 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 Vorhabenträger verpflichtend. Die Bauleitplanung ist daher grundsätzlich an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, um zum einen vorhandene Gebiete, Bereiche oder Biotope, die einem gesetzl. Schutz nach dem BNatSchG unterliegen und zum anderen vorhandene Grünstrukturen wie Waldflächen, Baumreihen oder Baumgruppen, Gehölzinseln, Feldhecken, Staudenfluren, Ruderalflächen und Gewässer zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Fall ist die naturschutzfachliche Vorgabe auf die Biotoptypen HFM, WXH und WJL zu beziehen. Aufgrund der Bedeutung als biotopverbindende Gehölzstruktur werden die Sicherung, der Schutz und der dauerhafte Erhalt des Biotoptyps (HFM) gefordert. Der Beseitigung wertvoller und für den Biotopverbund bedeutender Gehölzstrukturen. Zur Schaffung einer Zufahrt (Planstraße) und/oder zur Ausweisung größerer Wohnbaugrundstücke (4 Grundstücke an der Südseite des Plangebietes) wird im Sinne der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abgelehnt. Die Erschließung des zukünftigen Wohnbaugebietes ist auch über den Gemeindeweg „Waldweg“ möglich, zumal der Weg bereits vorhanden ist und die östlich des Waldweges liegenden Wohnbaugrundstücke ebenfalls über diesen Weg erschlossen sind. Die Notwendigkeit einer neuen bzw. gesonderten Erschließungsstraße wird aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht nicht gesehen.

Für die o. g. Bauleitplanung ist eine Umweltplanung durchzuführen. Die entsprechenden Datenerhebungen 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. 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 konkret sowie detailliert (Plan und Text) darzustellen. Die Kompensationsmaßnahmen haben sich dabei an der Beeinträchtigung und Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen zu orientieren.

Das im Südosten des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken ist nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten naturnah auszubauen. Das bedeutet im Einzelnen:

- Ausbildung einer langgezogenen, vielgestaltigen Uferlinie mit kleinen Buchten und Halbinseln
- Gestaltung wechselnder Böschungsneigungen mit einem unregelmäßigen Relief und einer rauen, unplanieren Oberfläche; kein Einplanieren von Fahr- und Arbeitsspuren
- Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung des RRB, d. h. keine geschlossenen Gehölzpflanzungen in den Uferbereichen außer im Bereich des Nordufers
- Ausformung von Flachuferbereichen mit einer Böschungsneigung von 1: 10 im Bereich des Nordufers
- Schaffung mindestens eines tieferen Bereichs (Anzahl abhängig von Gewässergröße), in dem sich längerfristig Wasser sammeln kann
- Ausbildung eines leichten Reliefs in der Gewässersohle durch Ausschleichen kleiner Mulden und Anlegen kleiner Sandkuppen
- Bau künstlicher bzw. technischer Anlagen wie Überläufe, Zu- und Abläufe, etc. nach naturschutzfachlichen bzw. wasserökologischen Gesichtspunkten, künstliche bzw. technische Wasserbaumaßnahmen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken

- *Ausweisung eines mindestens 5 m breiten Gewässerrandstreifens, auf dem sich eine standortgerechte Vegetation (inkl. Gehölze) ansiedeln und entwickeln kann.*

Beschluss: Es werden eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen und Ersatzflächen und Waldersatzflächen entsprechend nachgewiesen. Die Gehölzstruktur (HFM) wurde im Rahmen landschaftspflegerischer Maßnahmen in der vom Naturschutzrecht zugelassenen Zeit auf den Stock gesetzt. Sie sind somit de facto vor Ort nicht mehr in der ursprünglichen Ausprägung vorhanden. Die nach Westen weiterführende Hecke wird weiterhin - soweit überschaubar - erhalten bleiben. Die zukünftigen Gärten haben, wenn auch etwas eingeschränkt, auch eine biotopverbindende Eigenschaft für die heimische Tierwelt. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die im Zuge der Erschließungsarbeiten notwendigen Gehölzrodungen als potenzielle Quartiere von Fledermäusen und Höhlenbrüter entsprechend mit betrachtet. Mit den beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und den CEF-Maßnahmen wird den Auswirkungen begegnet. Daher stehen artenschutzrechtliche Bedenken dem Planvorhaben und dem Wegfall der Gehölze nicht entgegen. Ein Erhalt dieser Gehölze unter Berücksichtigung erforderlicher Abstände und Unterhaltungswege würde zu einer seitens der Gemeinde Neubörger nicht mehr hinnehmbaren Verkleinerung der Baugrundstücke führen und die Attraktivität des Baugebietes deutlich schmälern. Da die Gemeinde Neubörger dringend Wohnbauflächen besonders für die junge Generation schaffen muss und es ein unbedingtes städtebauliches Ziele der Gemeinde ist, dadurch auch die noch vorhandene Infrastruktur zu erhalten und zu sichern, wird dem Erhalt des Gehölzstreifens in der Abwägung nicht gefolgt.

Die gewählte Trasse der Zuwegung wurde erforderlich, weil es teilweise große Höhenunterschiede von dem vorhandenen Weg (Waldweg) zu den angrenzenden Grundstücken (stellenweise bis zu drei Meter) gibt und eine ausreichende Zuwegung aufgrund der erdstatischen Anforderungen und des nicht ausreichenden Platzes an dieser Stelle nicht möglich ist.

Eine ursprünglich angedachte direkte Anbindung des neuen Baugebietes an die westlich verlaufende Landesstraße wurde seitens des Straßenbaulastträgers abschließend abgelehnt. Überprüft wurde weiterhin auch eine Zufahrt von der Waldstraße in das neue Baugebiet im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Allerdings ist die dortige verfügbare Trassenbreite von lediglich 5 m zwischen zwei privaten Wohnbaugrundstücken in keinsten Weise ausreichend und geeignet, das neue Baugebiet zu erschließen. Ein Begegnungsverkehr wäre an dieser Stelle nicht möglich und die Belastungen der beidseitig direkt angrenzenden Wohngrundstücke sind für die Bewohner nicht zumutbar. Daher musste diese Möglichkeit auch verworfen werden. Die Zuwegung soll künftig ausschließlich als Fuß- und Radweg das neue Baugebiet an die vorhandene Wohnbebauung anbinden. Die durchgeführten Variantenprüfungen kamen letztlich zu dem Ergebnis, dass lediglich eine neue Zuwegung, die westlich des Waldweges liegt, unter Inanspruchnahme eines kleinen Waldanteils die ausreichende Erschließung des neuen Baugebietes gewährleisten kann. Da die sich daraus ergebenden Eingriffe in den Naturhaushalt ausreichend kompensiert und auch Waldersatz geschaffen wird, bleibt die Gemeinde Neubörger bei der gewählten Erschließungsvariante.

Für das geplante Versickerungsbecken wurde ein wasserrechtlicher Antrag auf Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser gemäß § 10 WHG in das Grundwasser gestellt. Auf künstliche Wasserbaumaßnahmen wurde bewusst verzichtet bzw. werden diese nur soweit fachtechnisch unbedingt erforderlich genutzt. Eine größere Abflachung der Böschungen würde zulasten der Grundstücksflächen gehen. Aufgrund der Baulandnachfrage und des Drängens der Bauwilligen sieht die Gemeinde Neubörger allerdings keine Möglichkeiten, das darstellbare Grundstücksangebot an dieser Stelle durch die Ausweitung des Versickerungsbeckens noch weiter als unbedingt erforderlich zu reduzieren. Im Rahmen der zu erwartenden Genehmigung wird die Gemeinde Neubörger allerdings alles versuchen, die Anregungen bei der Herstellung des Versickerungsbeckens soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Straßenverkehr

Text der Stellungnahme: *Bei der Festsetzung der Erschließungsstraßen ist den Bedürfnissen von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung Rechnung zu tragen. Insbesondere ist anhand einer qualifizierten Verkehrswegeplanung (in die auch die Schulwegplanung mit einbezogen werden sollte), gerade unter Berücksichtigung der Verdichtung der Wohnbebauung darzulegen, wie die Fußgänger und Radfahrer geführt werden sollen und wo die Bündelung des Fußgänger-Querverkehrs erfolgen soll.*

Beschluss: Die Radfahrer und Fußgänger können weiterhin die bestehenden Wegeverbindungen nutzen. Über den angrenzenden „Waldweg“ und die „Kolpingstraße“ können die Bushaltestelle an der „Aschendorfer Straße“ (L62) sowie über die dortige Querungshilfe der westlich der L62 verlaufende Radweg erreicht werden. Ebenso besteht die Möglichkeit über die „Jümburger Straße“ den Ortskern von Neubörger und die dortigen Einrichtungen zu erreichen. Änderungs- oder Ergänzungsbedarf wird derzeit nicht erkannt.

Abfall und Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Text der Stellungnahme: *Abfall und Bodenschutz: Der Planungsträger führt auf Grundlage der Ergebnisse durchgeführter allgemeiner Baugrunduntersuchungen [ULPTS Geotechnik, 28.11.2019] aus, dass im*

Planungsgebiet fast flächendeckend Anschüttungsmaterialien aus humosen Sanden mit örtlichen Torfeinlagerungen erbohrt wurden. Es handele sich um eine ehemalige Sandabbaufläche, in der vor über 30 Jahren abgebaut wurde. Organoleptisch wurden keine Hinweise auf eine Altlast gefunden. Vor dem Hintergrund der aktuellen (landwirtschaftlichen) und bisherigen Nutzung wird ein Altlastenverdacht ausgeschlossen. Zur Historie der Fläche bzw. zum Sandabbau liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Unterlagen vor. Angaben zur Herkunft des angefüllten Bodenmaterials liegen ebenfalls nicht vor. Im Rahmen der allgemeinen Baugrunduntersuchung erfolgte auf der rund 20.000 m² großen Fläche eine punktuelle Erfassung mittels 5 Kleinrammbohrungen. Offensichtlich wurden keine chemischen Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Vor einer abschließenden Stellungnahme bitte ich daher um Angaben zur Herkunft der für die Verfüllung verwendeten Bodenmaterialien und um eine Bestätigung des Gutachters, dass aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der gutachterlichen Bewertung eine Kontamination der Bodenmaterialien mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Gegebenenfalls sind ergänzende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Beschluss: Im NIBIS Kartenserver (Karten und Daten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems; <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>; Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) werden keine Altlasten oder Altablagerungen aufgeführt. Dem Vernehmen nach wurde im Zuge des damaligen Sandabbaus der zuvor abgeschobene Oberboden wieder zur Verfüllung bzw. Andeckung auf der Abbaufäche aufgebracht. Im Zuge der vom Büro Ulpts durchgeführten Bodenerkundungen konnten keine Besonderheiten festgestellt werden. In seiner Stellungnahme vom 27.03.2020 führt er dazu aus: „... im Zuge der o. g. Baugrunduntersuchung wurden im Untersuchungsgebiet großflächig Anschüttungsmaterialien aus humosen Sanden mit örtlichen Torfeinlagerungen erbohrt. Die Auffüllung steht bis in Teufen zwischen 0,70 m und 1,60 m unter GOK an (siehe Ergebnisbericht „Al/gemeine Baugrunduntersuchung zur Erweiterung Baugebiet Jümburg“ vom 28.11.2019). Die Zusammensetzung der Auffüllung erwies sich als relativ homogen. Bodenfremde Bestandteile wie z. B. Bauschutt, Schlacken oder Hausmüll wurden in keiner der abgeteuften Kleinrammbohrungen angetroffen. Organoleptische Auffälligkeiten konnten bei keiner der entnommenen Proben festgestellt werden. Nach unserer Einschätzung handelt es sich bei dem entsprechenden Auffüllhorizont um umgelagerten humosen Oberboden, der im Zuge des damaligen Sandabbaus seitlich gelagert und später zur Geländeprofilierung bzw. zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten wieder eingebaut wurde.“

Abfallwirtschaft

Text der Stellungnahme: 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.“

Beschluss: Es wird in die Planunterlage folgender Hinweis aufgenommen: „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.“

Denkmalpflege

Text der Stellungnahme: Im 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 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 beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605.
- 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).

Beschluss: Die Hinweise werden in die Planunterlage und Begründung aufgenommen.

Brandschutz

Text der Stellungnahme: Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Für das geplante Gebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 13,3 Liter/Sekunde 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 Ortsbrandmeister festzulegen

Beschluss: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die Erschließungsstraßen haben ausreichende Trassenbreiten und es können alle geplanten Gebäude bzw. Grundstücke erreicht werden. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden im Zuge der Ausführung und Erschließung mit dem zuständigen Ortsbrandmeister festgelegt. Falls erforderlich werden mit der zuständigen Feuerwehr ergänzende Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung abgestimmt.

c) Deutsche Telekom GmbH

Text der Stellungnahme:... 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. Wir bitten Sie, in den Hinweisen 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.

Beschluss: Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Erschließungsarbeiten werden rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt. In die Plangrundlage und die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen: „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.“

d) Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Text der Stellungnahme: ... Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung ...

Beschluss: Sofern die Gemeinde Neubörger Interesse an einem Ausbau hat wird sie sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen.

e) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Text der Stellungnahme: ... 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 im Interessengebiet militärischer Funk. 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.

Beschluss: 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.“

f) Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Text der Stellungnahme: ... zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Neubörger plant die Erweiterung des Wohngebietes „Jümburg“ um etwa 2,7 ha. Zu den Planungen wurde durch das Ingenieurbüro Fides im Rahmen einer Rasterbegehung die Belastung mit Geruchsimmissionen ermittelt. Das Vorgehen wurde in dem Messbericht beschrieben. Es wurde die Rasterbegehung auf ein halbes Jahr (52 Einzelmessungen) vom 18.01.2019 bis zum 14.07.2019 verkürzt. Die Abweichung von einer ganzjährigen Begehung ist zulässig, wenn im Untersuchungszeitraum die Jahreszeiten Winter, Frühling/Herbst und Sommer hinreichend repräsentiert werden und die geruchsemitterenden Betriebe hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens keinen relevanten jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. Die zeitliche Repräsentativität wurde durch einen Vergleich der meteorologischen Daten (Windrichtung und Windgeschwindigkeit) der Messstation in Neubörger mit den Daten der Messstation Meppen der letzten fünf Jahre überprüft. Die Überprüfung (Anlage 10) hat ergeben, dass der Erhebungszeitraum nicht repräsentativ ist. Da die Abweichung bei zwei Windrichtungssektoren nur ein bzw. zwei Prozent beträgt, hält der Gutachter eine Anpassung der ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten für nicht erforderlich. Der Gutachter geht zudem davon aus, dass die Geruchsemissionen keine relevanten jahreszeitlichen Schwankungen aufweisen. Die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten wurden in Anlage 9 dargestellt. Sie betragen maximal 6,3 % der Jahresstunden. Im Nachgang wurden die Ergebnisse um die Zusatzbelastung der während der Rasterbegehung tierlosen Betriebe ergänzt. Laut Ausführungen vom 22.01.2020 wurde eine Zusatzbelastung von 2,3 bis 4,7 % der Jahresstunden berechnet, so dass die Gesamtbelastung in dem Gebiet zwischen 4,7 und 11 % der Jahresstunden liegt. Es handelt sich um eine konservative Betrachtungsweise. Der für Wohngebiete zulässige Immissionswert der GIRL von 10 % der Jahresstunden wird überschritten. Nach den Auslegungshinweisen zur GIRL können im Übergang vom Außenbereich zu geschlossener Wohnbebauung in genau festgelegten Übergangsbereichen Zwischenwerte bis maximal 15 % der Jahresstunden herangezogen werden. Nach den Antragsunterlagen wird der Übergangsbereich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgelegt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

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

Bei dem o.g. Vorhaben bestehen von Seiten des Forstamtes Weser-Ems grundsätzlich keine forstfachlichen Bedenken.

Sollte bei der Baumaßnahme nach dem Planvorhaben direkt Wald im Sinne des § 2 NWaldLG in der neusten Fassung vom 08.06.2016 betroffen sein (Zuwegung zum Baugebiet), ist dieser im Verhältnis 1:1 in möglichst unmittelbarem Einzugsbereich auszugleichen. Bei Ersatz- und Ausgleichsflächen (Ersatzaufforstungen) sollte das Forstamt Weser-Ems beratend hinzugezogen werden. Für den dahinterliegenden Bestand in südlicher Himmelsrichtung gilt folgendes:

- Mögliche vorhandene Forstwege oder Zuwegungen sind zu erhalten oder ggf. so wiederherzustellen, dass sie ganzjährig mit schweren Holzernte- und Transportfahrzeugen zu befahren sind.
- Schäden an Wurzeln und Wurzelanläufen der Waldbäume sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Weiterhin sollte folgendes auch beachtet werden: Für die baulichen Anlagen im Planungsbereich sollten allerdings aus Sicherheitsgründen ein Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum benachbarten Baumbestand eingehalten werden. 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.

Beschluss: Waldersatz- und Ausgleichsflächen werden konkret benannt und erforderlichenfalls mit dem Forstamt Weser-Ems abgestimmt. 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. Grundsätzlich verbleibt die Verkehrssicherungspflicht der angrenzenden Waldflächen beim jeweiligen Eigentümer. Die Gemeinde Neubörger wird jedoch prüfen, ob Handlungsbedarf besteht und ob im Vorfeld ggfs. eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden kann / muss.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland (2011) sind für die Region außer für Windkraftanlagen keine Vorgaben hinsichtlich eines einzuhaltenden Abstandes von baulichen Anlagen (Wohn-/Gewerbegebiet) zu Wald oder Waldrändern dargelegt. Konkrete Gefahren für die künftigen Nutzer sind hier nicht gegeben und es entsteht auch keine Gefährdung für die Bestockung des Waldes durch eine Verringerung der Mindestabstände. Es handelt sich bei dem Wald augenscheinlich um eine gesunde Baumbestockung, weshalb die Gefahr durch umfallende Bäume für die Anlieger sehr gering ist. In Niedersachsen existiert keine Regelung, die einen bestimmten Abstand zwischen baulichen Anlagen und Wald vorschreibt. Auf eine konkrete Regelung hinsichtlich notwendiger Mindestabstände zwischen Bebauung und Wald zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand hat der Landesgesetzgeber verzichtet. In §3 Abs.1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Stand letzte Änderung 25.09.2017) 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 sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht bedroht

werden. Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen." Aus bauordnungsrechtlicher Sicht dürfte bei baulichen Anlagen nah am Wald kein Verstoß gegen § 3 Abs. 1 NBauO vorliegen, da die Voraussetzung dafür eine Gefahr wäre. Es kann offenbleiben, ob diese abstrakt oder konkret sein muss. Maßgeblich ist jedenfalls, dass ein auf der Grundlage des § 3 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.

Für den südlichen Waldbestand ist festzuhalten, dass keine Forstwege oder Zuwegungen von der neuen Baugebietszufahrt betroffen sind. Für den Wurzelschutz angrenzender Baumbestände sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten erforderlichenfalls entsprechende Schutzvorgaben zu machen und einzuhalten. In der weiteren Planung werden mit der Baugrenze zu direkt angrenzenden Waldflächen Mindestabstände von 8 m eingehalten.

g) EWE Netz GmbH

Text der Stellungnahme: Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt

werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben 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 und die anerkannten Regeln der Technik 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. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Beschluss: 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.

h) Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen

Text der Stellungnahme: ... vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Erweiterung Jümburg“ der Gemeinde Neubörger. Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Neubörger, westlich der Gemeindestraße „Waldweg“, nördlich der Gemeindestraße „Feldstraße“ und ca. 290 m östlich der Landesstraße 62 (Aschendorfer Straße). Es soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll über eine neue Planstraße erfolgen, welche im Süden an die „Feldstraße“ angebunden werden soll. Die „Feldstraße“ bindet im weiteren Verlauf nach Westen an die L 62 an (Abs. 80 - Station 3.210). Der Einmündungsbereich L 62 / „Feldstraße“ befindet sich innerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgender Auflage und folgendem Hinweis:

Der Knotenpunkt L 62 / „Feldstraße“ ist gem. unserem Musterblatt „Einmündung eines Wirtschaftsweges“ verkehrsgerecht ausgebaut. Dieser Ausbaustandard ermöglicht einen ungehinderten Begegnungsverkehr beim Ein- und Abbiegen in die Einmündung. Sollte der Einmündungsbereich des Knotenpunktes L 62 / „Feldstraße“ auf Grund der Verkehrsentwicklung im gegenwärtigen Zustand oder künftig nicht den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechen, hat die **Gemeinde Neubörger zu Ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung** in Abstimmung mit der NLStBV - GB Lingen durchzuführen.

Zusätzlich bitte ich, den folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Von der Landesstraße 62 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

Beschluss: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird folgender Hinweis in die Plangrundlage und die Begründung aufgenommen: „Von der Landesstraße 62 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen

- Stadt Papenburg
- Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim
- Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland
- Unterhaltungsverband 104 „EMS IV“
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Außenstelle Meppen
- Gemeinde Rhede
- Niedersächsische Landesforsten Forstamt Ankum
- Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim
- Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems

wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

7. Schlussbemerkung/Abwägung

Mit diesem Bebauungsplan trägt die Gemeinde Neubörger als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem von diesem Bebauungsplan erfassten Bereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Neubörger 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 verhindernden Restriktionen erwarten. Den Untersuchungen und Angaben des Büros Ulpts Geotechnik, welches im November 2019 eine Allgemeine Baugrunduntersuchung im Gebiet der „Erweiterung Baugebiet Jümburg“ durchgeführt hat, zufolge ist eine schadlose Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers möglich. Aufgrund der Untersuchungen und artenschutzrechtliche Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft COPRIS aus Marienmünster ist im Ergebnis festzuhalten, dass eine Ausnahme nicht notwendig ist, (es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG einschlägig) und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Erweiterung Jümburg“ im Sinne des Artenschutzes vollzugsfähig ist.

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

Bearbeitet:

Haren (Ems), den _____



Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16
e-mail: Thomas.Honnigfort@honnigfort.de

(Honnigfort)

**Diese Begründung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Erweiterung Jümburg“ hat dem Gemeinderat
beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am _____ vorgelegen.**

Neubörger, _____

(Müller)
- Bürgermeister -

(Langen)
- Gemeindedirektor -