Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

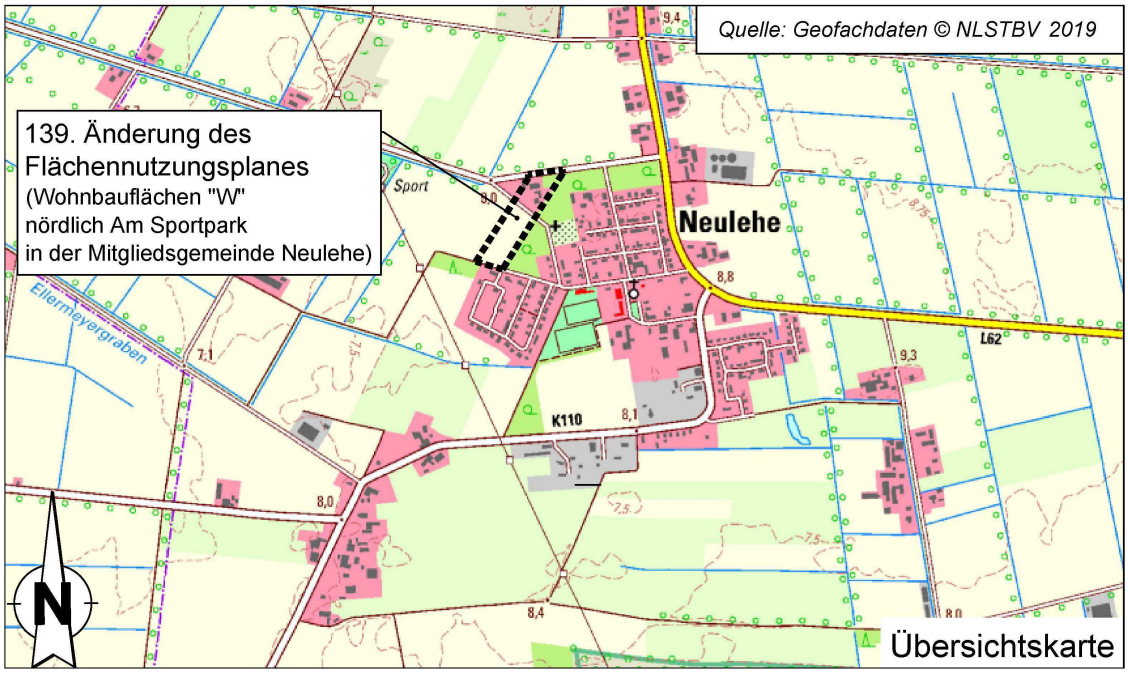
139. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Wohnbauflächen „W“ nördlich Am Sportpark in der Mitgliedsgemeinde Neulehe)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

- Entwurf -

Begründung mit Umweltbericht



Datum: 13.04.2021

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de

Ingenieurbüro Grote

Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-410 Telefax: 04963/402-120 E-Mail: Kunz@doerpen.de

SAMTGEMEINDE DÖRPEN

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung 5

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel 5
1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 6
1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme 7
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben 7
1.5 Planung 9
1.5.1 Verkehrliche Erschließung 9
1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung 9
1.5.2.1 Oberflächenentwässerung 9
1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation 10
1.5.3 Sonstige Erschließung 10
1.5.4 Versorgungsleitungen 11
1.5.5 Immissionsschutz 12
1.5.5.1 Geruchsemissionen 12
1.5.5.2 Sonstige Emissionen 14
1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen 14
1.5.7 Altlasten 14
1.5.8 Denkmalpflege 15
1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht 15
1.6 Hinweise 18
1.7 Durchführung der Planung und Kosten 20
1.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden 20

Teil 2 Umweltbericht 21

2.1 Einleitung 21
2.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 21
2.1.a.1 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 22
2.1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung 26
2.1.b.1 Fachgesetze 26
2.1.b.2 Fachplanungen 26
2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandaufnahme, 2b Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB) 27
2.2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 27
2.2.a.1 Tiere 27
2.2.a.2 Pflanzen, Biotoptypen 28
2.2.a.3 Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 29
2.2.a.4 Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 30
2.2.a.5 Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 32
2.2.a.5.1 Grundwasser 32
2.2.a.5.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser 35
2.2.a.6 Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 37

2.2.a.7 Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 38
2.2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 39
2.2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) 40
2.2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) 40
2.2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft 44
2.2.a.10.2 Sonstige Immissionen 45
2.2.a.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) 45
2.2.a.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) 46
2.2.a.12.1 Emissionen 46
2.2.a.12.2 Abfallbeseitigung 46
2.2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) 46
2.2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) 46
2.2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) 47
2.2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 47
2.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung **48**
2.2.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt 51
2.2.b.2 Fläche und Boden 53
2.2.b.3 Wasser 54
2.2.b.3.1 Grundwasser 54
2.2.b.3.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser 55
2.2.b.4 Luft und Klima 56
2.2.b.5 Landschaft 57
2.2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB) 58
2.2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) 59
2.2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt 59
2.2.b.8.1 Immissionen Landwirtschaft 59
2.2.b.8.2 Sonstige Immissionen 60
2.2.b.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) 60
2.2.c Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen 60
2.2.c.1 Tiere 60
2.2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation 62
2.2.c.3 Fläche und Boden 65
2.2.c.4 Wasser 66
2.2.c.4.1 Grundwasser 66
2.2.c.4.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser 66
2.2.c.5 Luft und Klima 67

2.2.c.6 Landschaft 67
2.2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 68
2.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl 68
2.2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j) 69
2.3 Zusätzliche Angaben 69
2.3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 69
2.3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 70
2.3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung 71
2.3.d Referenzliste der Quellen 72

Teil 3 Abwägung und Verfahren 75

3.1 Verfahren 75
3.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen 75
3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden 75
3.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden 75
3.3 Abwägungsergebnis 75
3.4 Verfahrensvermerke 77

3.5 Anlagen
Anlage A: Immissionsschutztechnischer Bericht Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen vom 04.05.202
Anlage B: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), regionalplan & uvp, Freren den 29.09.2020
Anlage C: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden –

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die in der Gemeinde Neulehe zur Verfügung stehenden, baureifen Grundstücke sind vollständig veräußert, sodass aufgrund von zahlreichen Nachfragen ein akuter Bedarf an der Bereitstellung weiterer Baugrundstücke für die Wohnbebauung besteht.
Um in der Gemeinde Neulehe weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, ist die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen erforderlich.
Der Bedarf an Wohnbauflächen lässt sich bereits zum heutigen Zeitpunkt aufgrund aktueller Nachfragen herleiten.
Exemplarisch für die Baulandentwicklung stehen die 3 Bauabschnitte des Baugebietes „Am Sportpark“, in denen die zur Verfügung stehenden Grundstücke komplett veräußert sind.

Die in der 139. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte Wohnbaufläche (W) stellt die Grundlage für die Deckung des Eigenbedarfs der MG Neulehe für die nächsten ca. 10-15 Jahre dar.
Es können hier ca. 24 Bauplätze ausgewiesen werden.
Gemäß der aktuellen Gemeindestatistik hat die Gemeinde Neulehe in den letzen 10 Jahren 46 Bauplätze verkauft. Diese Verkaufszahl bestätigt den aktuellen Flächenbedarf für Wohnbebauung.
Die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke soll in bedarfsorientierten Abschnitten erfolgen.
Auch kleinere Gemeindeteile müssen die Möglichkeit haben Flächen, für einen längeren Planungszeitraum vorzuhalten, um diese wirtschaftlich zu entwickeln und damit die Preise für die Baugrundstücke stabil zu halten.

Die SG Dörpen ist der Auffassung, dass die vorliegende Planung den übergeordneten Planungsvorgaben des RROP entspricht.

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

Die neuesten Untersuchungen der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser–kommune.de) belegen den vorgenannten Entwicklungstrend für die SG Dörpen und deren Mitgliedsgemeinden.

Aufgrund der aktuell guten Wirtschaftslage und der günstigen Darlehensbedingungen für Baufinanzierungen, ist eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken in allen Kommunen im LK Emsland vorhanden. Die vorhandenen Baugrundstücke in den ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten werden zurzeit sehr stark nachgefragt.
Um diese Entwicklung positiv umzusetzen, müssen die Gemeinden neue Baugebiete erschließen, um auch zukünftig auf Entwicklungen im Wohnbausektor reagieren zu können.

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

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich westlich des Ortskernes sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.
Das Plangebiet arrondiert das vorhandene Baugebiet - Am Sportpark - und stellt einen weiteren Bauabschnitt dar.

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

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen. Die in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden durch die Gemeindeverwaltung anhand des Melderegisters bzw. durch örtliche Überprüfungen durchgeführt.
Da im Ortskern keine ausreichenden Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen und auch kurzfristig nicht mit einer größeren Anzahl von Leerständen für die Wohnnutzung zu rechnen ist, hat die Mitgliedsgemeinde Neulehe die SG Dörpen gebeten geeignete, unbeplante Flächen im Gemeindegebiet in die vorbereitende Bauleitplanung zu überführen.

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

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

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

Abbildung 1: Lage im Raum

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,1 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans beinhaltet folgende Darstellungen:

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

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der bereits aufgegeben wurde. Die Gebäude sollen kurzfristig abgebrochen werden. Die südlichen Flächen des Plangebietes werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.
Das Landes-Raumordnungsprogramm basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.
Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (RROP 3.7 02, südlicher Abschnitt) bzw. sind für die Fläche zwischen der „Friedensstraße“ und der „Montaniastraße“ keine Festlegungen im RROP dargestellt.

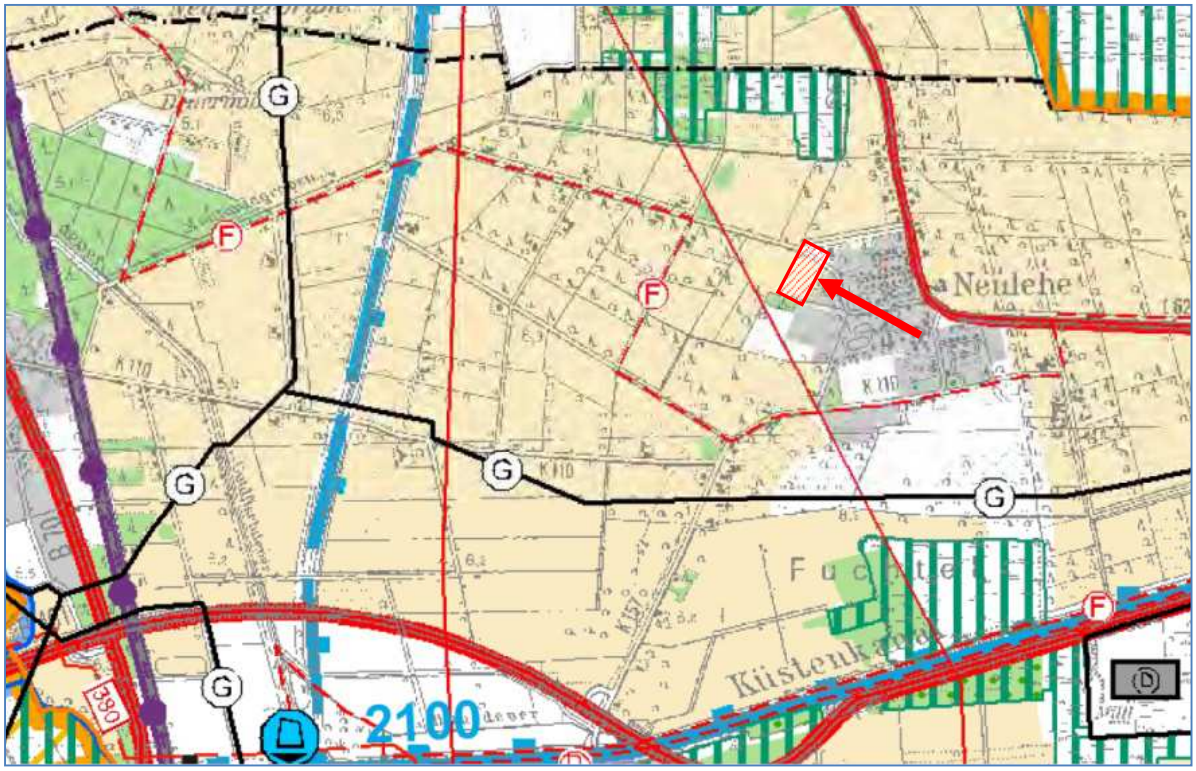


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2010 mit Änderungsbereich

Im RROP 2010 wurde Dörpen als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion unter anderem die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen (RROP 2.1. Ziff. 05). Dies gilt auch für Gemeinden und Gemeindeteile außerhalb der Mittel- und Grundzentren, für die eine ortsspezifische Eigenentwicklung sichergestellt sein muss. Dabei sind in besonderer Weise den Auswirkungen des demographischen Wandels durch Bevölkerungsrückgang und Alterung Rechnung zu tragen (RROP 2.2. Ziff. 07).
Die SG Dörpen ist der Auffassung, dass durch die Aufgabe der Hofstelle mit den zugehörigen betriebsnahen Flächen kein erheblicher Nachteil für bestehende landwirtschaftliche Betriebe, hinsichtlich der Flächenbewirtschaftung, entsteht.
Die SG Dörpen hat in diesem Zusammenhang zugunsten der Ausweisung dringend benötigter Wohnbauflächen abgewogen.

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

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

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

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da die Planung eine Arrondierung des Ortskerns bzw. die Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes „Am Sportpark“ umfasst und eine Überplanung freier Landschaftsräume nicht erforderlich ist. Bei der Planung wurde der vorhandene Waldbestand beachtet und nur intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen bzw. ein Hofstandort überplant.
Somit wird den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

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

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

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt aus nördlicher Richtung über die „Montaniastraße“ mit Anschluss an die L 62 (Neubörger Straße).
Im eigentlichen Plangebiet sind weitere Erschließungsstraßen geplant.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Zur Ableitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. von den Wohnbaugrundstücken, werden folgende Maßnahmen geprüft und in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt:

1.) Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems (gem. DWA - A 138).
Ableitung des Niederschlagswassers von den Verkehrs- und Stellflächen über eine dezentrale Versickerung (z.B. geneigte Seitenräume).

2.) Gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers mit Rückhaltung und Einleitung in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter (Montaniagraben, Gew. II. Ordnung).

3.) Ableitung des Oberflächenwassers über einen Anschluss an das vorh. Regenwasserkanalisationssystem im BG „Am Sportpark“ in das südlich gelegene, wasserrechtlich genehmigte Rückhaltebecken (LK Emsland Ze. 688-657-20-177.2003017/688-657-24-177.2003009 vom 31.07.2003).

Im Zuge der weiteren Planungen werden Baugrunduntersuchungen mit Bestimmung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet veranlasst.

Es ist sichergestellt, dass durch eine der vorgenannten Entwässerungsvarianten eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgen kann.

Die Umsetzung der Planungen aus dem Flächennutzungsplan in die verbindliche Bauleitplanung kann nach Auffassung der Samtgemeinde Dörpen gewährleistet werden.

Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung werden, in Abhängigkeit des gewählten Entwässerungsverfahrens, die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gestellt.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Planbereich wird an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.
Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation im Bereich der ausgebauten Erschließungsstraßen. Anschließend wird das Schmutzwasser über Druckrohrleitungen zur Kläranlage Dörpen geführt.
Die Baugrundstücke werden über Anschlussleitungen an den geplanten bzw. vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
Die Trassierung und Bemessung der Erschließungsstraßen erfolgt so, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen gewährleistet ist.

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

Der Änderungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.
Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

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

1.5.4 Versorgungsleitungen

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

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

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

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 14.02.2020:

„Außerhalb des Plangebietes, in ca. 190 m Entfernung, verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 0542 Haren - Leer. Diese ist in den Plänen lagerichtig dargestellt. Die 110-kV-Bahnstromleitung ist eine Bahnbetriebsanlage der DB AG und dient u. a. der Energieversorgung der Eisenbahnstrecken. Folgende Punkte sind daher unbedingt zu beachten:

- *Teilflächen des Geltungsbereiches sind mit einem Recht der DB Energie GmbH belastet. Bei Änderungen der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 110-KV-Bahnstromleitung liegen.*

- *Im Hinblick auf durchzuführende Bauarbeiten wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass jede Annäherung an die stromführenden Teile der 110-kV-Bahnstromleitung, insbesondere mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist. Die DB Energie GmbH übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die mit den noch auszuführenden Bauarbeiten in Zusammenhang stehen.*

- *In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge Witterungseinflüsse z.B. von den Stromseilen herabfallendes Eis, auftreten.“*

Die vorgenannten Hinweise werden in das verbindliche Bauleitplanverfahren eingestellt und beachtet.

Nach Auffassung der Samtgemeinde Dörpen ist die vorliegende Planung mit der Darstellung von Wohnbauflächen mit den Belangen der Deutschen Bahn AG vereinbar.

1.5.5 Immissionsschutz
1.5.5.1 Geruchsemissionen

Zur Beurteilung der Belange landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen hat die Samtgemeinde Dörpen ein geruchstechnisches Gutachten durch das Büro Fides, Lingen vom 04.05.2020 erstellen lassen.
Das Fachgutachten ist als Anlage A zur Begründung beigefügt.

Im Gutachten wurden alle in einem Radius von ca. 600 m um den Änderungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe untersucht (s. Abb. 3).

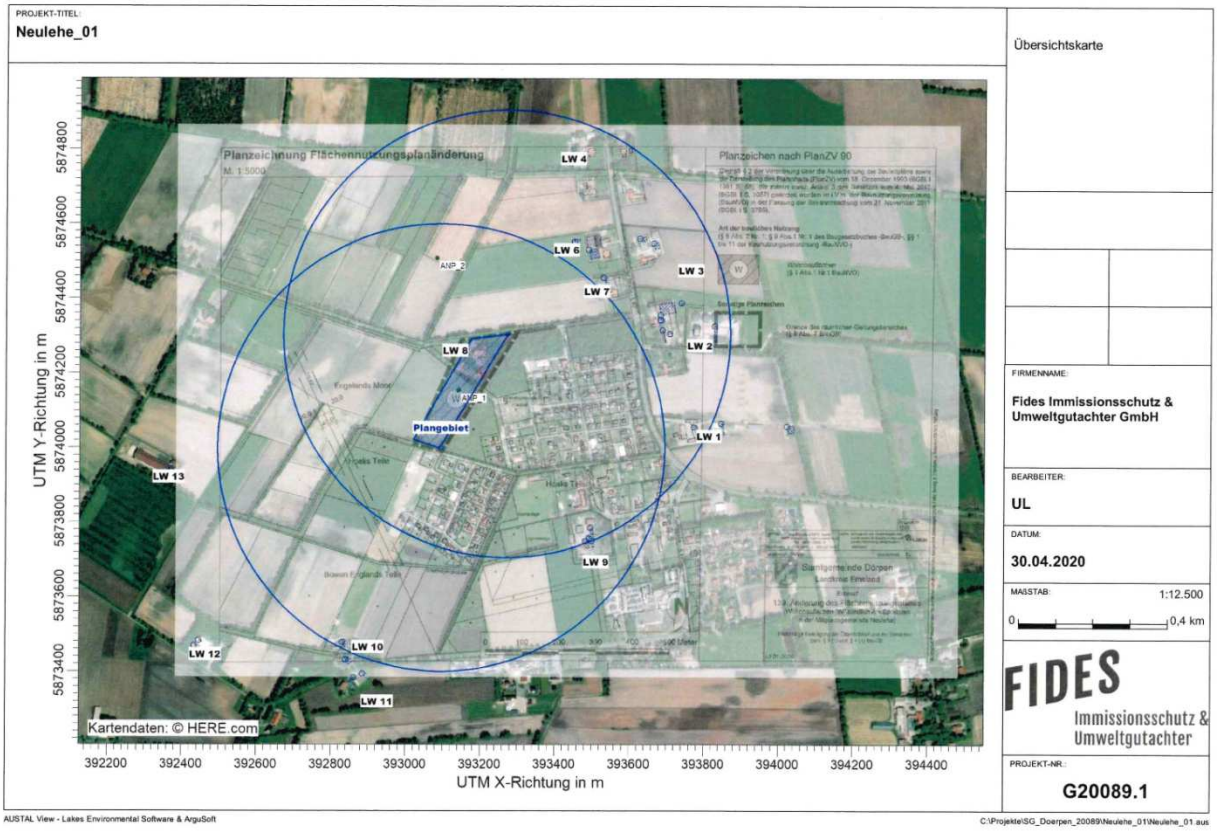


Abbildung 3: Übersichtsplan

Als Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Änderungsbereich max. 10 % der Jahresstunden beträgt (s. Abb. 4).

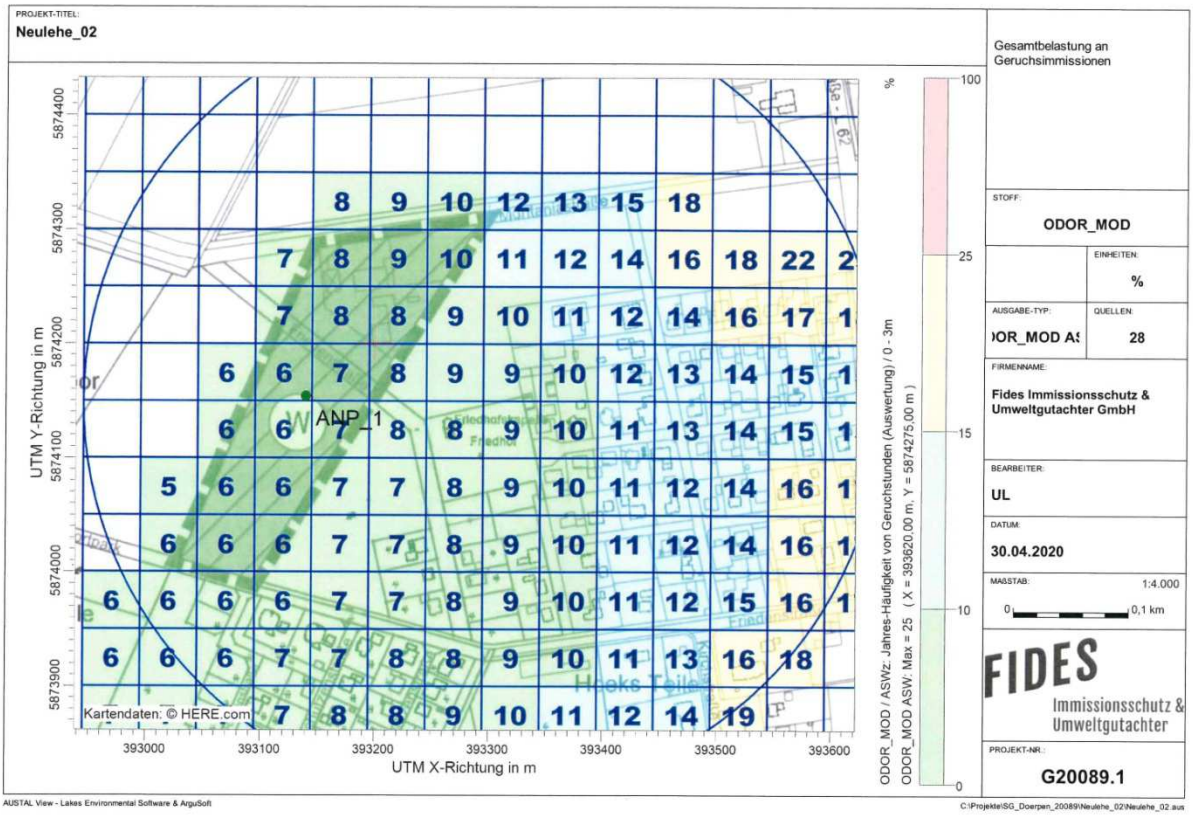
Der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird im gesamten Änderungsbereich eingehalten.

Wie die Berechnungen zeigen, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Bereich der östlich gelegenen Wohnbebauung bereits 10 % der Jahresstunden.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Nutzungen im Änderungsbereich die östlich und nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Erweiterungsabsichten müssen sich bereits heute an der bestehenden baulichen Nutzung im Ortskern orientieren.

In dem südlich angrenzenden Wohngebiet beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen max. 7 % der Jahresstunden. Somit werden auch die südlich und südwestlich des Änderungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe durch die Planungen im Änderungsbereich hinsichtlich der Erweiterungs-Möglichkeiten nicht zusätzlich eingeschränkt.

Erweiterungsplanungen der landwirtschaftlichen Betriebe sind der Samtgemeinde Dörpen nicht bekannt und wurden somit im Gutachten nicht berücksichtigt.



G20089.1/01 Anlage 4

Abbildung 4: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.
Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.
Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

1.5.5.2 Sonstige Emissionen

Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)
Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

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

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

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Änderungsbereichs befinden sich im Eigentum der Gemeinde Neulehe. Somit sind weitere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

1.5.7 Altlasten

Zum Belang der Altlasten erfolgte durch den Landkreis Emsland nachfolgender Hinweis (Stellungnahme vom 14.02.2020):

„Teilbereiche der angrenzenden Grundstücke Gemarkung Neulehe, Flur 4, Flurstücke 39/1 und 39/2 sind als Altablagerung mit der Bezeichnung ,,Neulehe Friedenstraße" unter der Anlagen Nr. 454 401 413 im Altastenverzeichnis des Landkreises Emsland registriert.

Zur Altablagerung liegt eine Gefährdungsabschätzung mit Stand vom 09.10.2009 vor. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen des Sachverständigen hingewiesen [Altablagerung Samtgemeinde Dörpen, Neulehe" NLÖ-Anlagen-Nr. 454 401 413, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, Orientierende Standortuntersuchung Wirkungspfade Boden- (Bodenluft) - Mensch Boden - Grundwasser, Projekt-Nr.: 09.08.2864 / 09.08.2866, Sachverständigenbüro Dr. Lüpkes, 09.10.2009]:

- *Eine Schutzgutgefährdung auf dem Wirkungspfad Boden - Grundwasser ist aufgrund der anzunehmenden Emission von Laugungsprodukten des*

Ablagerungskörpers in den lokalen Aquifer des südlichen Ablagerungsabschnittes nicht auszuschließen, kann jedoch bei der derzeitigen Ausweisung von Wohnbauflächen ausschließlich auf den nördlich des Flurstückes 39 gelegenen Flächenabschnitt und der nachgewiesenen west-nordwestlichen Grundwasserfließrichtung außer Betracht bleiben.

- *Bei Bauvorhaben ist ein präventiver Bauabstand von 10 m zum eingemessenen und kartierten Ablagerungskörper zu wahren. Dies bezieht sich auch auf die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die zur Herstellung von Hausanschlüssen dienen.*

- *Bei bodeneingreifenden Maßnahmen auf der Bewertungsfläche sind in jedem Fall, auch bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde einzubeziehen sowie eine sachverständige Begleitung und die Aufstellungen eines Sicherheits-, Gesundheits- und Umgebungsschutzplanes notwendig. Die Entsorgungs- und Verwertungswege für den Bodenaushub sind durch Abfalldeklarationsanalysen festzulegen.“*

Die in Rede stehende Fläche befindet sich südwestlich des Änderungsbereiches.
Die Hinweise werden bei der Aufstellung eines Bebauungsplans in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.
Die Ausweisung von Wohnbauflächen wird nach Auffassung der Samtgemeinde Dörpen durch die vorh. Altablagerung nicht wesentlich beeinträchtigt.

1.5.8 Denkmalpflege

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

1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.
Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, so dass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3

BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen.

Die darin vorgenommene Eingriffsbilanzierung stellt heraus, dass der durch die Planung vorbereitete Eingriff außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Die zur Umsetzung der Planungen erforderlichen Kompensationsflächen werden durch Eintragung in das Grundbuch rechtlich gesichert.
Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II zu dieser Begründung) aufgenommen wurden.

Artenschutz
Zur Einstellung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Fachbüro erstellt.
Die Untersuchung ist als Anlage B zur Begründung beigefügt.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V6 sowie der Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A3 nicht erfüllt.
Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A3 ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.“

Erforderliche Vorkehrungen um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die notwendigen Abriss- und Räumungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Vor Beginn der Abriss- und Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschiebendes Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von

Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V6: Die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches sind folgende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich für die betroffene Rauchschwalbenkolonie sind mindestens 6 Nisthilfen für Rauchschwalben an geeigneten Gebäuden im näheren Umfeld anzubringen.
- Ausgleichmaßnahme A2: Zum Ausgleich für die den Verlust von Brutstätten insbesondere an Gebäuden sind insgesamt 14 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang anzubringen.
- Ausgleichmaßnahme A3: Zum Ausgleich für die potenziell vorkommenden Quartierstandorte in den Bäumen und den Gebäuden sind insgesamt 8 Fledermauskästen (unterschiedliche Modelle aus Holzbeton) im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.

Die Anlage eines detaillierten Maßnahmenplans und eine fachgerechte, eventuell mit einem Monitoring begleitete Umsetzung der Maßnahmen werden empfohlen. Die ökologische Funktion dieser Maßnahmen ist laut Leitfaden der EU-Kommission zum strengen Artenschutz (Europäische Kommission 2007, Kap. II - Rn.74) eindeutig nachzuweisen. Es gilt mit einem angemessenen Aufwand die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme durch Funktions- und Stabilitätsnachweis zu bestätigen.

Die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind Bestandteil der im Umweltbericht (Teil II der Begründung) beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen.

1.6 Hinweise

a) Bodenfunde

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

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

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

b) Baugrund

Es wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.
Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.
Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

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

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen

diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

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

e) <u>Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen</u>

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

f) <u>Brandschutz</u>

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dörpen gewährleistet.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Samtgemeinde Dörpen errichtet und unterhalten.
Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

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

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

g) <u>Kampfmittelbeseitigung</u>

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

h) <u>Abfallentsorgung</u>

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

i) <u>Versorgungsleitungen</u>

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

j) <u>Bauliche Nutzung</u>

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

k) <u>Vorschriften</u>

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

1.7 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanplanverfahren wird von der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

1.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

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

Teil 2 Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Planungsbedarf für die Aufstellung der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neulehe ergibt sich aus den Planungen für die Bereitstellung weiterer Baugrundstücke für die Wohnbebauung.

Um in der Gemeinde Neulehe weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, ist die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen erforderlich. Der Bedarf an Wohnbauflächen lässt sich bereits zum heutigen Zeitpunkt aufgrund aktueller Nachfragen herleiten. Die in der Gemeinde Neulehe zur Verfügung stehenden, baureifen Grundstücke sind vollständig veräußert, sodass aufgrund von zahlreichen Nachfragen ein akuter Bedarf an der Bereitstellung weiterer Baugrundstücke für die Wohnbebauung besteht.

Exemplarisch für die Baulandentwicklung stehen die 3 Bauabschnitte des Baugebietes „Am Sportpark“, in denen die zur Verfügung stehenden Grundstücke komplett veräußert sind.

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

Die neuesten Untersuchungen der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser–kommune.de) belegen den vorgenannten Entwicklungstrend für die Samtgemeinde Dörpen und ihren Mitgliedsgemeinden.

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

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich westlich des Ortskernes sowie die Verhinderung einer Zersiedelung. Das Plangebiet arrondiert das vorhandene Baugebiet - Am Sportpark - und stellt einen weiteren Bauabschnitt dar.

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

Der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen. Die in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden durch die Gemeindeverwaltung anhand des Melderegisters bzw. durch örtliche Überprüfungen durchgeführt. Die Gemeinde plant die Erstellung

eines „Leerstandskatasters“ unter Berücksichtigung der Altersstruktur und des demographischen Wandels.

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

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

2.1.a.1 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen im Bereich der Mitgliedsgemeinde Neulehe überplant eine landwirtschaftliche Produktionsfläche in Form von Acker, nebst der zugehörigen Hofstelle. Die Hofstelle ist aufgegeben und wird kurzfristig abgebrochen, die ursprünglichen Biotoptypen fließen jedoch im Rahmen der Bewertung mittels Biotoptypen in die Planung ein. Südlich schließt die vorgesehene Wohnbaufläche an das Baugebiet „Am Sportpark“ an (3. Bauabschnitt). Östlich angrenzend befindet sich eine Mischwald- bzw. Gehölzstruktur, die im Rahmen der Biotoptypenkartierung als Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten kartiert wurde. Nördlich und westlich grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an den Geltungsbereich. Die Friedenstraße quert den Geltungsbereich. Die Gemeindestraßen „Am Sportplatz“ und „Montaniastraße“ bilden die südliche und nördliche Grenze.

Diese landwirtschaftliche Produktionsfläche (Acker) und der ehemalige Hofstandort sollen nun zukünftig mit der baulichen Nutzung „Wohnbaufläche“ (W) überplant werden.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Biotoptypenkarte und den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung.

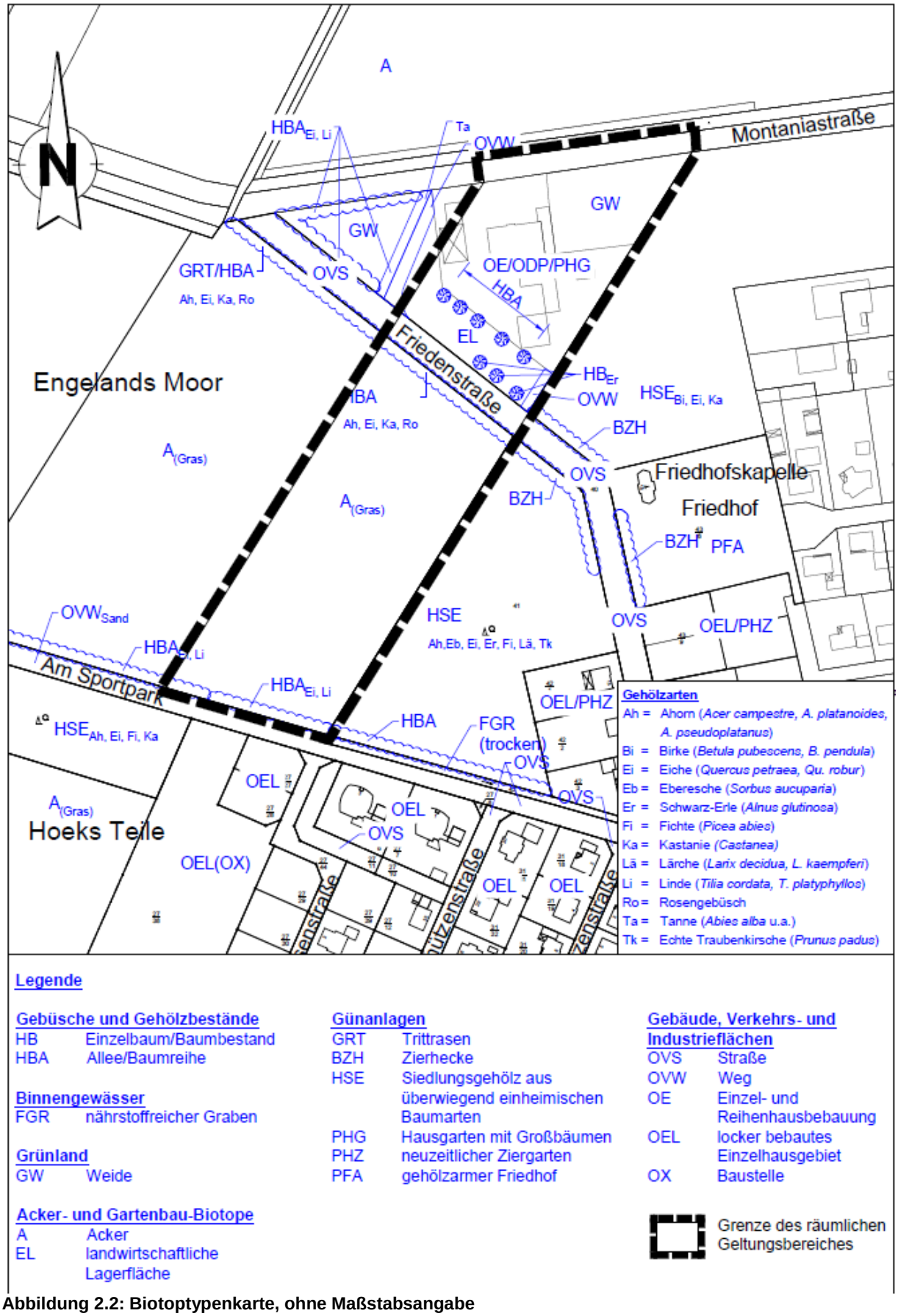


Abbildung 2.2: Biotoptypenkarte, ohne Maßstabsangabe

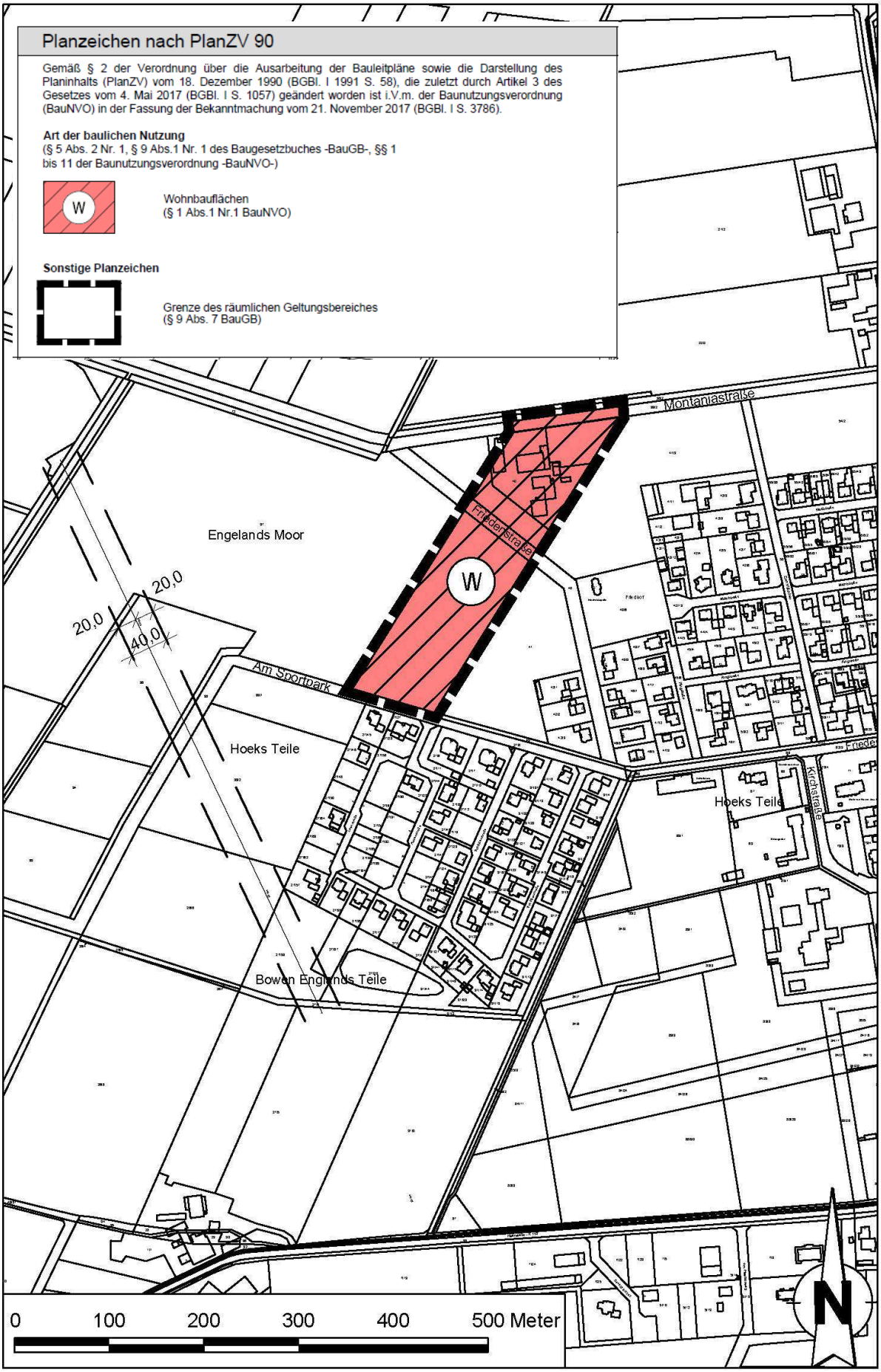


Abbildung 2.3: Auszug aus der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes

Tabelle 1: Eingriffsprognose für den Geltungsbereich

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen

Ist - Bestand Plangebiet

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/ m²	Flächenwert (WE)
Einzelhaus / landwirtschaftliche Produktionsanlage(OE/ODP, versiegelt)	3.295	0	0
Hausgarten (PHZ, unversiegelt)	2.482	1	2.482
Weide (GW)	2.698	2	5.396
Acker (A)	16.866	1	16.866
Straßenverkehrsfläche (OVS)	2.544	0	0
Weg (OVW)	122	0	0
Lagerfläche (EL, mit Klinker / Pflastersteinen befestigt)	2.038	0	0
Baumreihe (HBA)	877	3	2.631
Summe	**30.922**	**Summe**	**27.375**

Soll - Bestand Plangebiet

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/ m²	Flächenwert (WE)
Wohnbaufläche (W) (40% versiegelt, die Überschreitungs-möglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird in Anlehnung an die südlich ausgewiesen Baugebiete „Am Sportpark“ ausgeschlossen)	12.368,8	0	0
Wohnbaufläche (W) (60% unversiegelt)	18.553,2	1	18.553,2
Summe	**30.922**	**Summe**	**18.553,2**

Kompensationsdefizit	**8.821,8 WE**

Aufgrund der im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung dargestellten Nutzungen mit den anteiligen Versiegelungsflächen, ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 8.821,8 WE.

Der durch die 139. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Geltungsbereich umfasst aktuell folgende Nutzungen:

- Ackerland
- Verkehrsflächen
- bebaute Bereiche (ehemalige Hofstelle, diese wurde aufgegeben und wird kurzfristig abgerissen)
- Baumreihen

- Lagerflächen

Im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird die nachfolgende Nutzung dargestellt:

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 30.922 m², der durch eine bauliche Nutzung (Wohnbauflächen) überplant werden soll.

Die Überplanung von Biotopstrukturen und Versiegelung gilt es funktions- und sachgerecht zu kompensieren.

2.1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

2.1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen. Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet. Dementsprechende Aussagen werden innerhalb dieses Umweltberichtes getroffen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft, GIRL) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

2.1.b.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)
Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen. Entsprechende Ausführungen können der Begründung entnommen werden.

Landschaftsrahmenplan (LRP)
Der Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland enthält für den Planbereich keine besonderen Festlegungen.

Flächennutzungsplan (FNP)
Das Plangebiet wird zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandaufnahme, 2b Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB)

2.2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.2.a.1 Tiere

Im Zuge der Aufstellung der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen im Gemeindegebiet Neulehe, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese liegt als separates Gutachten bei (s. Anlage B). Nachfolgend werden die Kernaussagen wiedergegeben.

„Die Bestandserfassung [zur den Brutvögeln] erfolgte im Rahmen von 8 Flächenbegehungen von Anfang März 2020 bis Mitte Juli 2020. Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2020 wurden insgesamt 38 Vogelarten im UG festgestellt. Für die Arten Hohltaube, Waldohreule, Buntspecht, Rauchschwalbe, Star und Haussperling konnte ein Brutnachweis erbracht werden. Weitere 24 Arten nutzten das Gebiet vermutlich als Brutgebiet (Brutverdacht). Sechs Arten konnten lediglich als Nahrungsgast oder rastender Durchzügler erfasst werden. Als streng geschützte Arten traten, Mäusebussard, Waldohreule und Grünspecht auf. Des Weiteren wurden Vorkommen von Vogelarten, die in der Roten Liste Niedersachsens (inkl. Vorwarnliste) geführt werden im UG festgestellt. Zu nennen sind hier Waldohreule, Rauchschwalbe, Star, Trauerschnäpper, Haussperling, Wiesenpieper und Stieglitz. Die Reviermittelpunkte und Kolonien der gefährdeten und streng geschützten Arten können dem Blatt Nr. 1 [der saP] entnommen werden. Im unmittelbaren Geltungsbereich der FNPÄ wurden vier Brutpaare vom Haussperling, eine Brutkolonie der Rauchschwalbe mit mindestens 3 Brutpaaren, ein Starrevier und ein Revier vom Stieglitz festgestellt. Zu den regelmäßig auftretenden Gastvogelarten nach EU-Vogelschutzrichtlinie, welche auf bestimmte Rastgebiete angewiesen bzw. für die wertvolle Bereiche (Gastvogellebensräume) in Niedersachsen herausgestellt sind (siehe Artenliste zur Bewertung von Gastvogellebensräumen In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 6/97 bzw. Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen (NLWKN 2009, NLWKN 2010)), sind die Saatkrähe und der Gartenrotschwanz zu nennen.

Im Rahmen der Fledermauserfassungen 2020 wurden insgesamt vier Fledermausarten durch Detektor- und Sichtnachweise eindeutig nachgewiesen

(Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus). Während der Detektorbegehungen konnte nicht jeder wahrgenommene Fledermauskontakt einer Art zugeordnet werden. Hier erfolgte soweit möglich die Einordnung der Kontakte innerhalb der Gattung. Bei kurzen Fledermauskontakten und/ oder fehlender Sichtbeobachtung kann eine genaue Artansprache nicht erfolgen. Zudem lassen sich bestimmte Arten der Gattung Myotis grundsätzlich nur schwer unterscheiden. Die Bestimmung von Arten mit Hilfe von Ultraschalldetektoren erfordert darüber hinaus ein hohes Maß an Erfahrung, da alle Arten je nach Habitatstruktur, dem Zielobjekt, der Flugbewegung und weiteren Parametern ein großes Repertoire an verschiedenen Ruftypen aufweisen (BACH & LIMPENS 2003). Im östlich des Geltungsbereiches gelegenen Waldbereich konnten zwei Balzquartiere der Rauhautfledermaus erfasst werden. Des Weiteren konnte im nordöstlichen UG ein durch Rauhaut- und Zwergfledermaus regelmäßig genutztes Jagdgebiet erfasst werden. Im südlichen UG, entlang der Straße „Am Sportpark", befindet sich ein solches Jagdgebiet für die Breitflügelfledermaus und östlich des UG, im Bereich des Friedhofs, befindet sich ein Jagdgebiet des Großen Abendseglers. Des Weiteren konnten Flugstraßen entlang der „Friedenstraße" für die Zwergfledermaus und entlang der Straße „Am Sportpark" für Zwerg- und Breitflügelfledermaus festgestellt werden.

Im Rahmen der Erfassungen wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen geachtet. Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten. Auf eine ausführliche Auflistung und Darstellung der festgestellten weit verbreiteten Arten wird verzichtet."

2.2.a.2 Pflanzen, Biotoptypen

Anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN 2020), wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetag- Modell (= Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Stand 2013) bewertet (Werteinheiten (WE)). Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Eine vegetationskundliche Detailkartierung wurde nicht durchgeführt.

Aus der folgenden Tabelle geht die Bestandssituation hervor.

Tabelle 2: Ist- Bestand im Plangebiet

Ist - Bestand Plangebiet

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/ m²	Flächenwert (WE)
Einzelhaus / landwirtschaftliche Produktionsanlage(OE/ODP, versiegelt)	3.295	0	0
Hausgarten (PHZ, unversiegelt)	2.482	1	2.482
Weide (GW)	2.698	2	5.396
Acker (A)	16.866	1	16.866
Straßenverkehrsfläche (OVS)	2.544	0	0

Weg (OVW)	122	0	0
Lagerfläche (EL)	2.038	0	0
Baumreihe (HBA)	877	3	2.631
Summe	**30.922**	**Summe**	**27.375**

Aus der tabellarischen Auflistung der Bestandssituation / Biotoptypen und der vorgenommenen Bewertung ergibt sich eine Gesamtwertigkeit von 27.375 Werteinheiten (WE).

Südlich schließt die vorgesehene Wohnbaufläche an das Baugebiet „Am Sportpark“ an (3. Bauabschnitt). Östlich angrenzend befindet sich eine Mischwald- bzw. eine Gehölzstruktur, die im Rahmen der Biotoptypenkartierung als „Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten“ (HSE) kartiert wurde, da sie nicht eindeutig einem „Waldbiotoptyp“ gemäß des Kartierschlüssels für Biotoptypen (NLWKN 2020) zugeordnet werden konnte. Alternativ wäre ggf. eine Zuweisung als Laubwald aus überwiegend heimischen Gehölzen (WXH) möglich gewesen. Es handelt sich hierbei um eine größere, zusammenhängende Struktur, die den bisherigen nordwestlichen Siedlungsrand prägt. Bestandsbildend sind Ahorn, Eberesche, Eiche, Erle, Birke, Kastanie und Traubenkirschen. Fichte, Lärche und einzelne Kiefern sind beigemengt. Der Bestand wird durch ein Netz von Sandwegen / Trampelpfaden, die die intensive Inanspruchnahme durch die örtliche Bevölkerung dokumentieren durchzogen. Nördlich und westlich grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an den Geltungsbereich. Die „Friedenstraße“ quert den Geltungsbereich. Die Gemeindestraße „Am Sportplatz“ und „Montaniastraße“ bilden die südliche und nördliche Grenze. Die beiden letztgenannten Gemeindestraßen werden durch Baumreihen, die durch das Landschaftsbild prägende Bäume (Eiche, Linde, Ahorn und Kastanie) gekennzeichnet sind, begleitet.

Natura 2000- Gebiete und / oder FFH- Lebensraumtypen (LRT) werden durch die vorliegende Planung nicht im erheblichen Maße beeinträchtigt.

2.2.a.3 Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Begriffsbestimmungen enthalten. Neu aufgenommen wurde als Schutzgut die „Fläche“. Die Notwendigkeit zur Untersuchung des Flächenverbrauchs war als Teilaspekt des Schutzgutes „Boden“ zwar bereits bisher Gegenstand der Umweltuntersuchungen, durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzgüterkatalog soll das Schutzgut „Fläche“ aber eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d. h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot, den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Aus der folgenden Abbildung geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Gemeindegebiet zwischen > 5 und 10 % bewegt.

Abbildung 2.4: Grad der Bodenversiegelung in den Gemeinden, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

2.2.a.4 Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1: 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

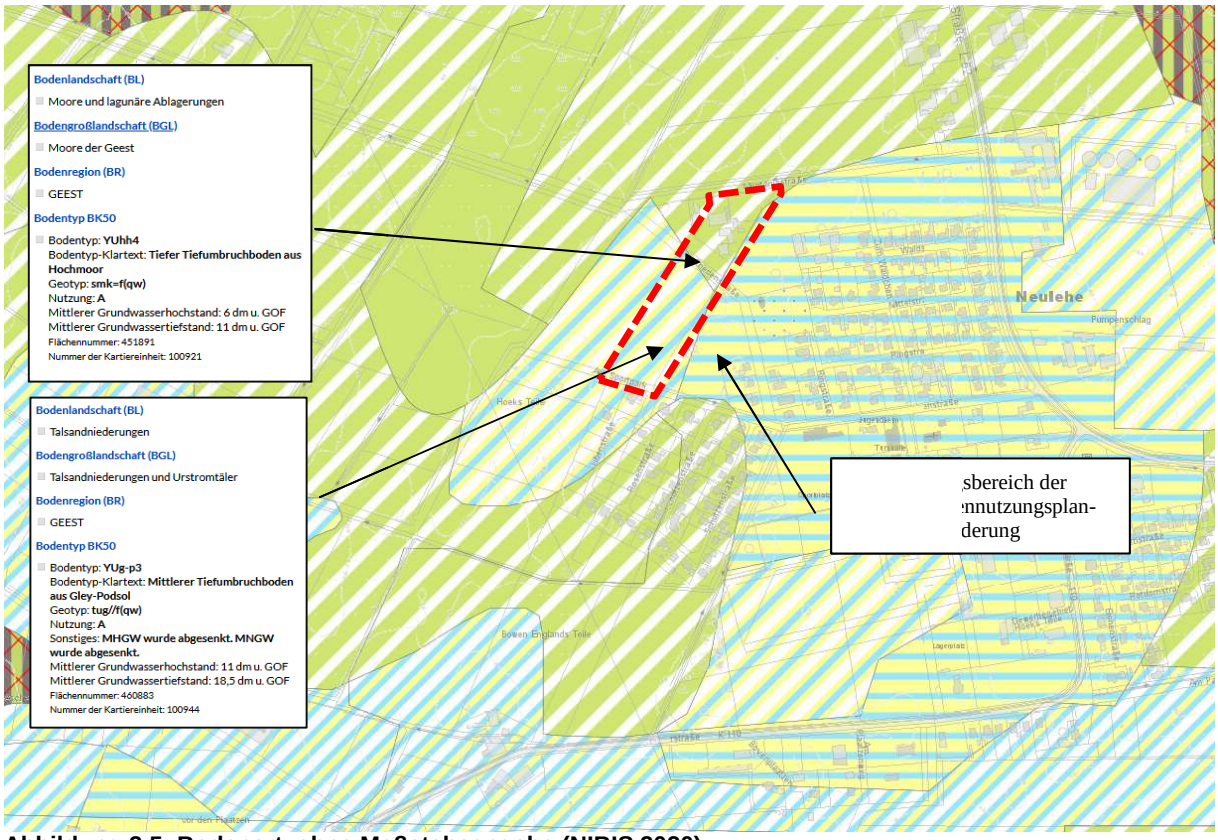


Abbildung 2.5: Bodenart, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

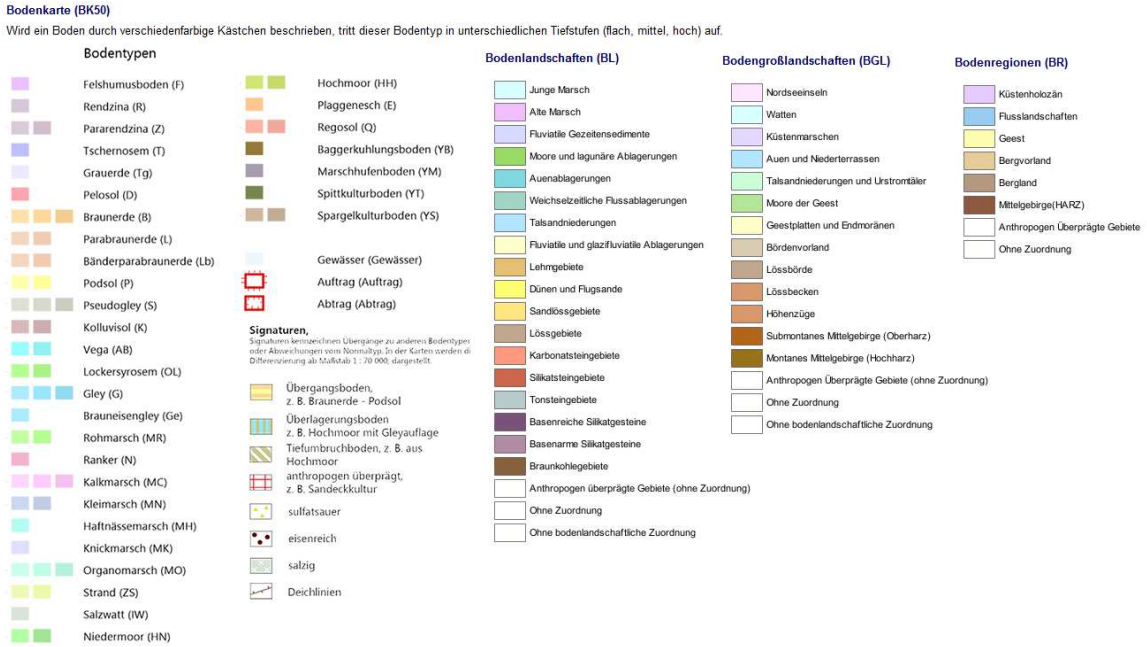


Abbildung 2.6: Legende der Bodenkarte (BK50) (NIBIS 2020)

Im Plangebiet kommt als Bodentyp „Tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor“ und „Mittlerer Tiefumbruchboden aus Gley-Podsol“ vor.

Schutzwürdige Böden werden lt. Datenserver für den Planbereich nicht dargestellt.

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Karte mit den schutzwürdigen bzw. seltenen Böden.

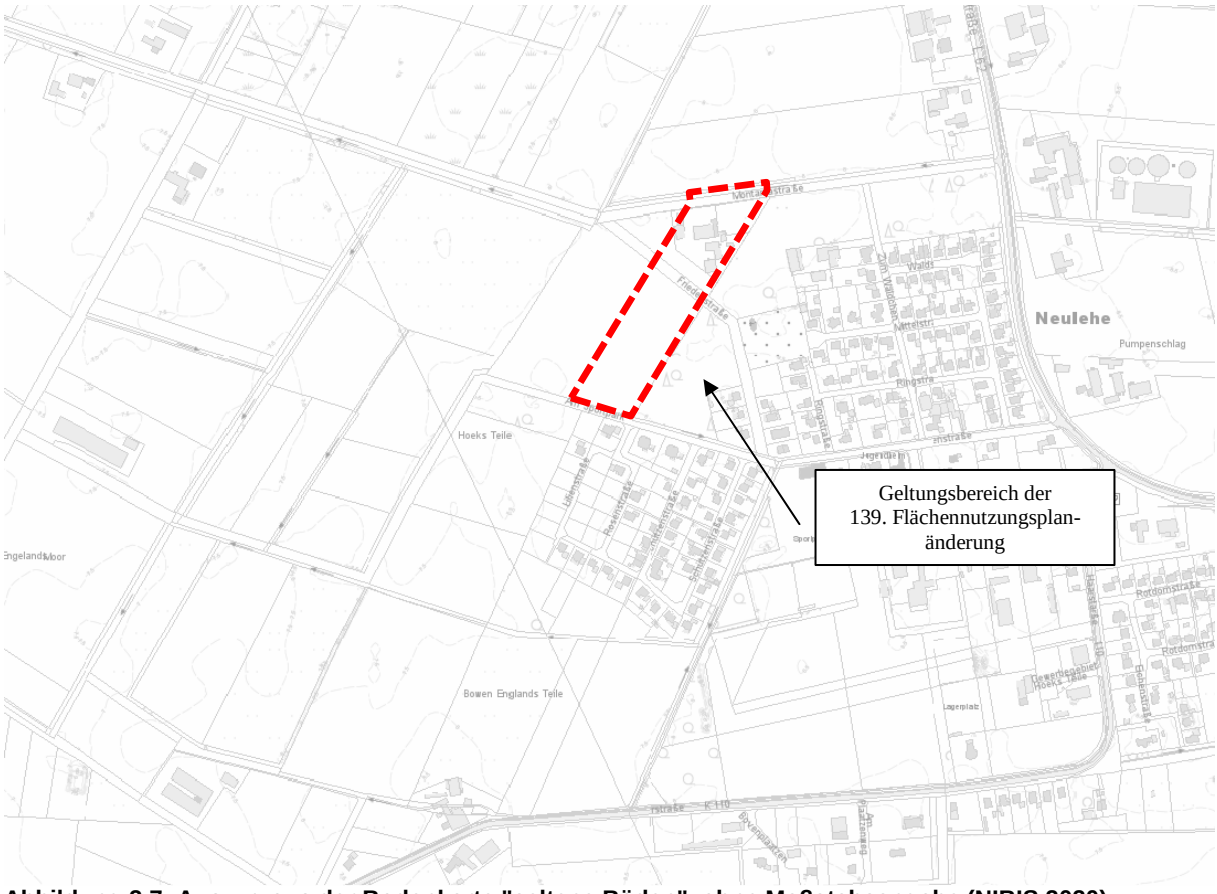


Abbildung 2.7: Auszug aus der Bodenkarte "seltene Böden", ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

2.2.a.5 Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“ Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind Informationen des NIBIS® - Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de).

2.2.a.5.1 Grundwasser

Dem Kartenserver ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet auf einem Porengrundwasserleiter befindet.

Bei einer Geländehöhe von ca. 8,1 m NHN, einer Lage des Grundwassers zwischen > 5 m bis 7 m NHN besteht eine geringe Grundwasserüberdeckung. Aufgrund der hinreichenden Überdeckung der Böden besteht eine geringe Grundwassergefährdung, wobei die Grundwasserneubildung mit einem Wert im Rahmen von 50 - 350 mm/a angegeben wird.

Vor dem Hintergrund der Empfindlichkeitsbewertung wird eine hohe Empfindlichkeit für das Grundwasser herausgestellt.

Aus den folgenden Abbildungen geht die Bestandssituation des Schutzgutes Grundwasser hervor.

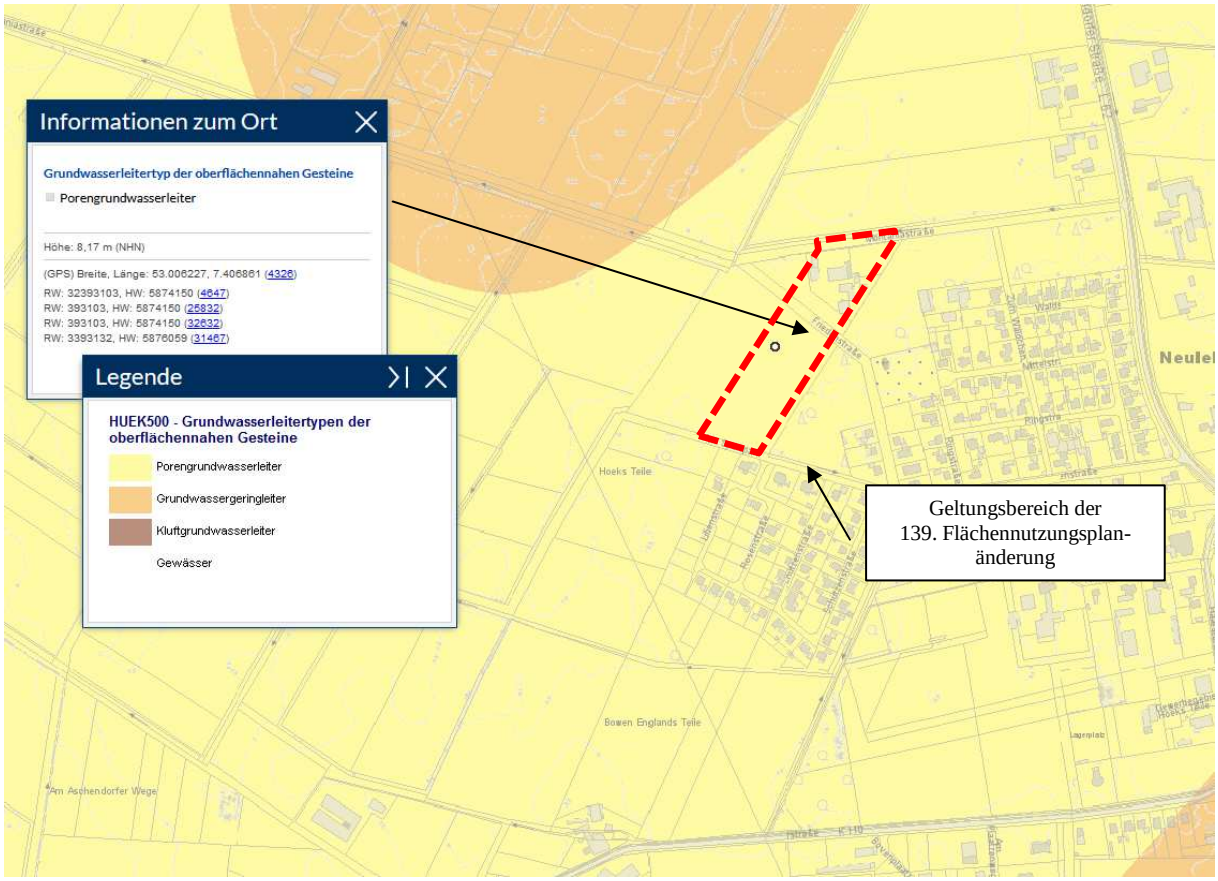


Abbildung 2.8: Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

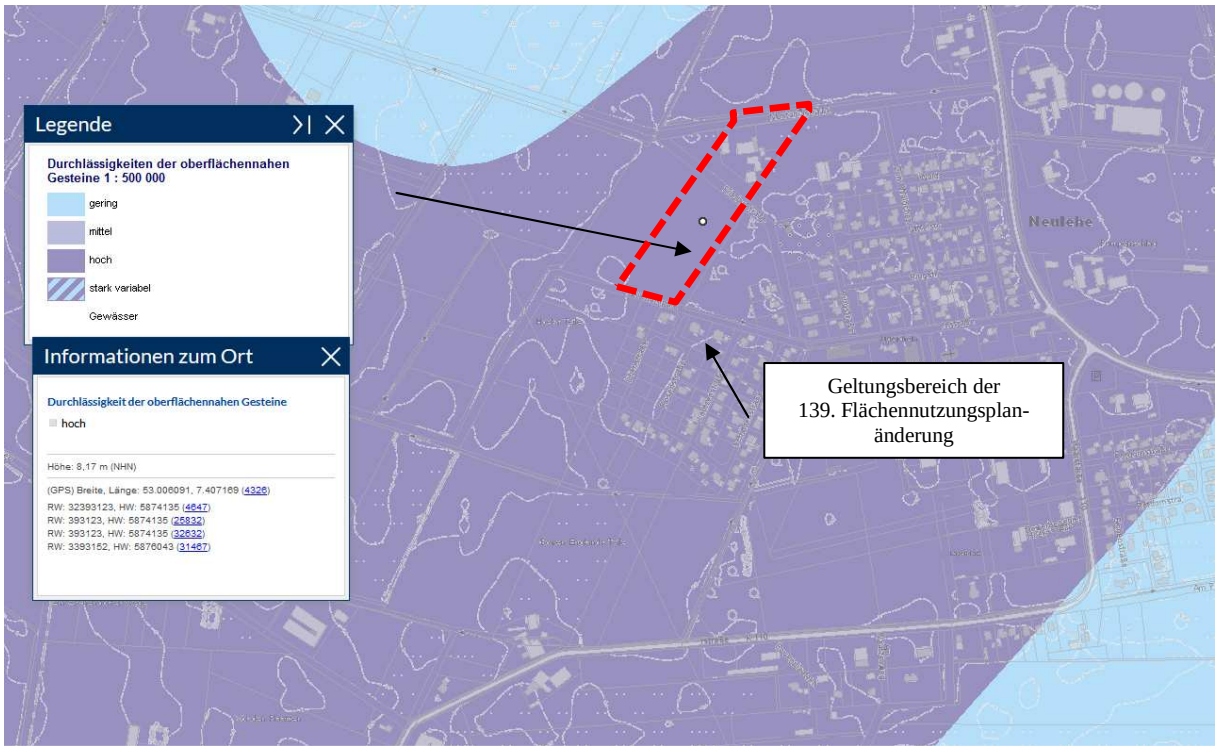


Abbildung 2.9: Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

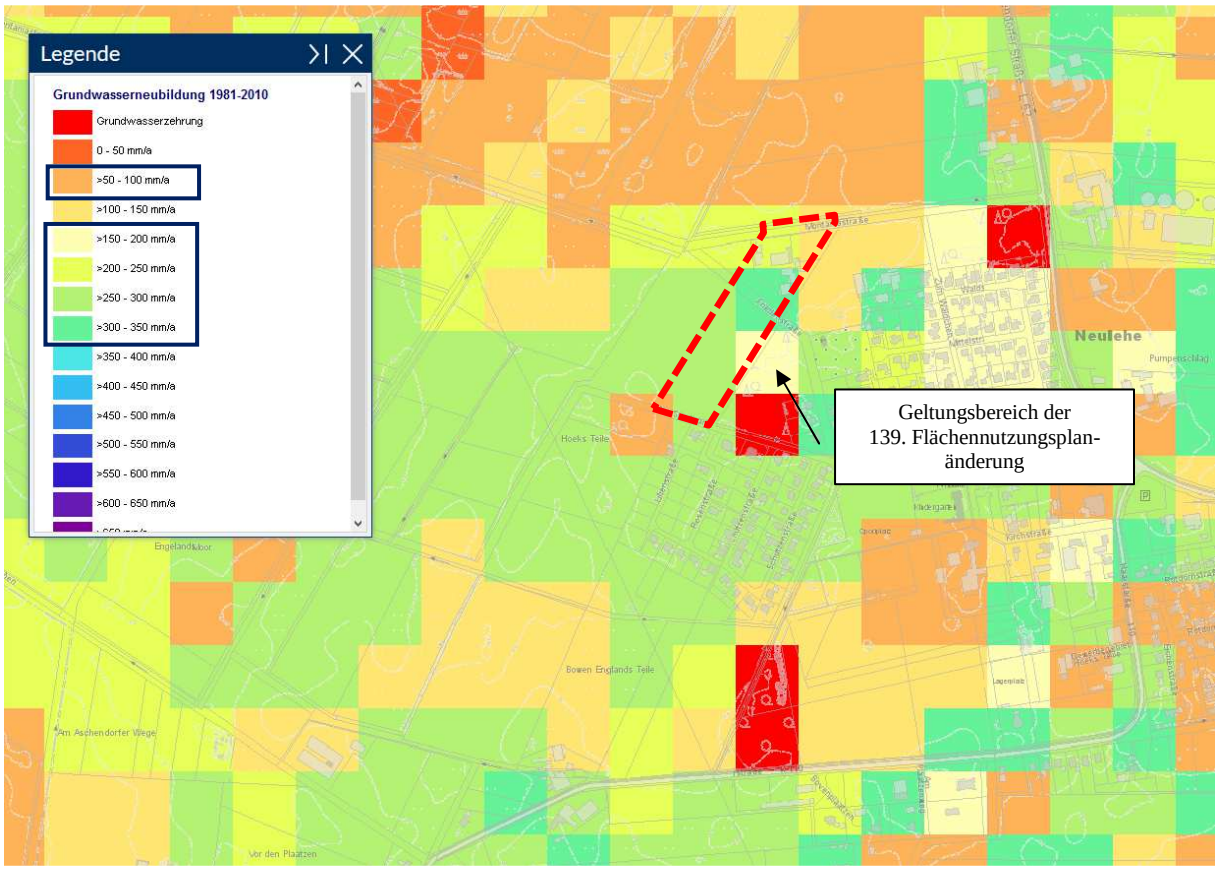


Abbildung 2.10: Grundwasserneubildung, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

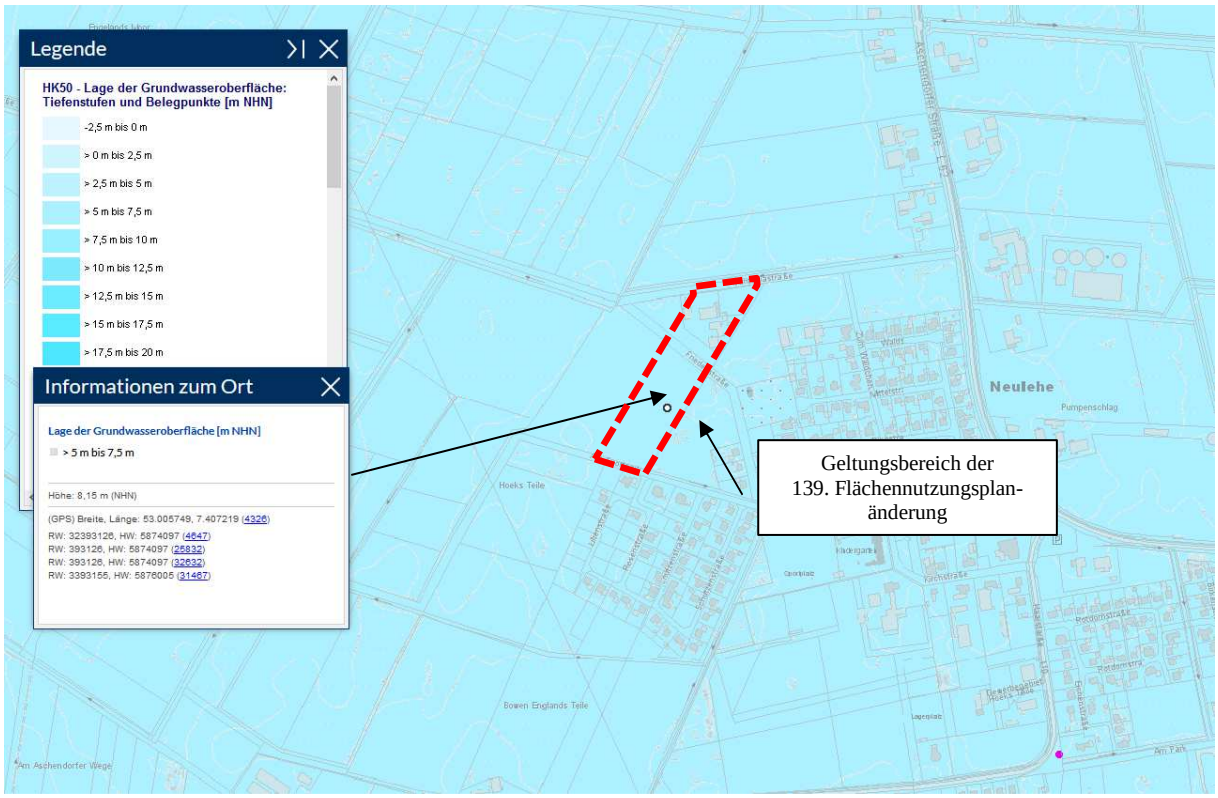


Abbildung 2.11: Lage der Grundwasseroberfläche, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

2.2.a.5.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des „Montaniagrabens“.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. von den Wohnbaugrundstücken, werden folgende Maßnahmen geprüft und in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt:

1.) Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems (gem. DWA - A 138).
Ableitung des Niederschlagswassers von den Verkehrs- und Stellflächen über eine dezentrale Versickerung (z.B. geneigte Seitenräume).

2.) Gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers mit Rückhaltung und Einleitung in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter (Montaniagraben, Gew. II. Ordnung).

3.) Ableitung des Oberflächenwassers über einen Anschluss an das vorh. Regenwasserkanalisationssystem im BG „Am Sportpark“ in das südlich gelegene, wasserrechtlich genehmigte Rückhaltebecken (LK Emsland Ze. 688-657-20-177.2003017/688-657-24-177.2003009 vom 31.07.2003).

Im Zuge der weiteren Planungen werden Baugrunduntersuchungen mit Bestimmung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet veranlasst.

Es ist sichergestellt, dass durch eine der vorgenannten Entwässerungsvarianten eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgen kann.

Die Umsetzung der Planungen aus dem Flächennutzungsplan in die verbindliche Bauleitplanung kann nach Auffassung der Samtgemeinde Dörpen gewährleistet werden.

Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung werden, in Abhängigkeit des gewählten Entwässerungsverfahrens, die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gestellt.

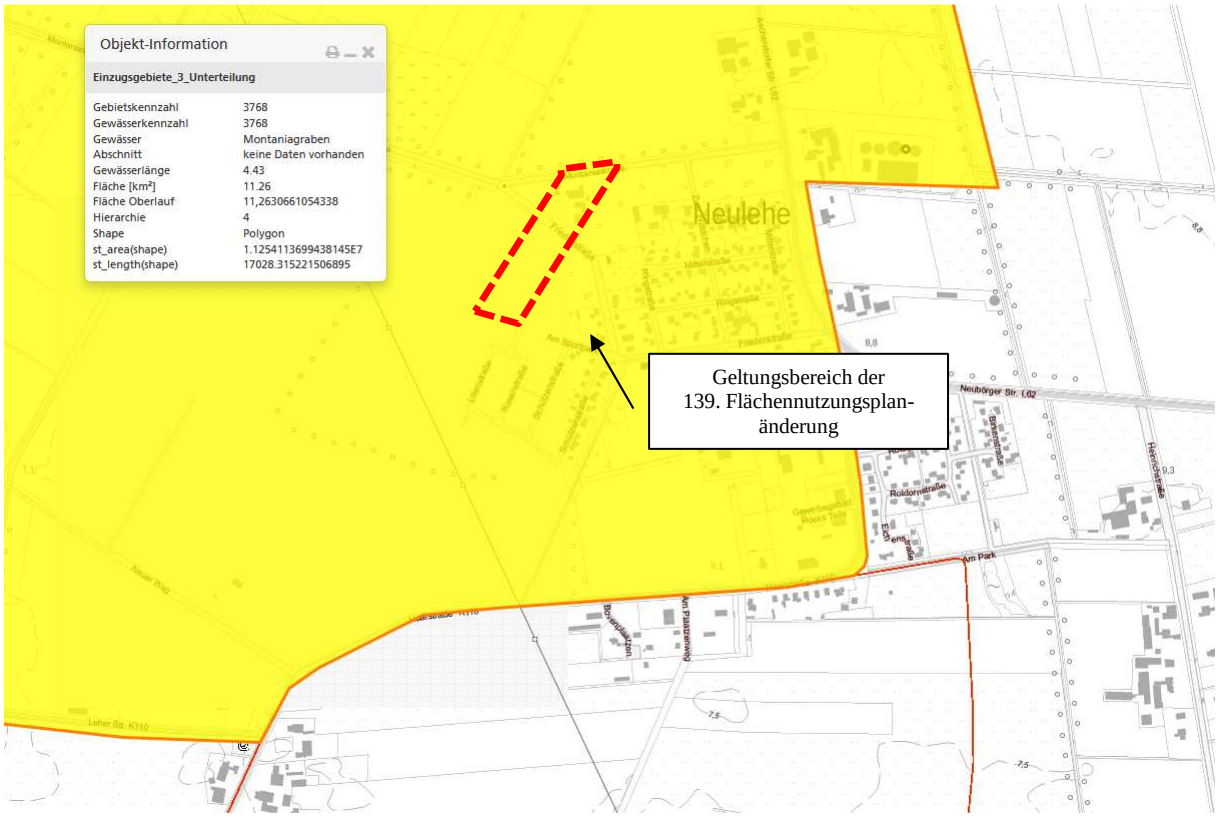


Abbildung 2.12: Abgrenzung des Einzugsgebietes „Montaniagraben“, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

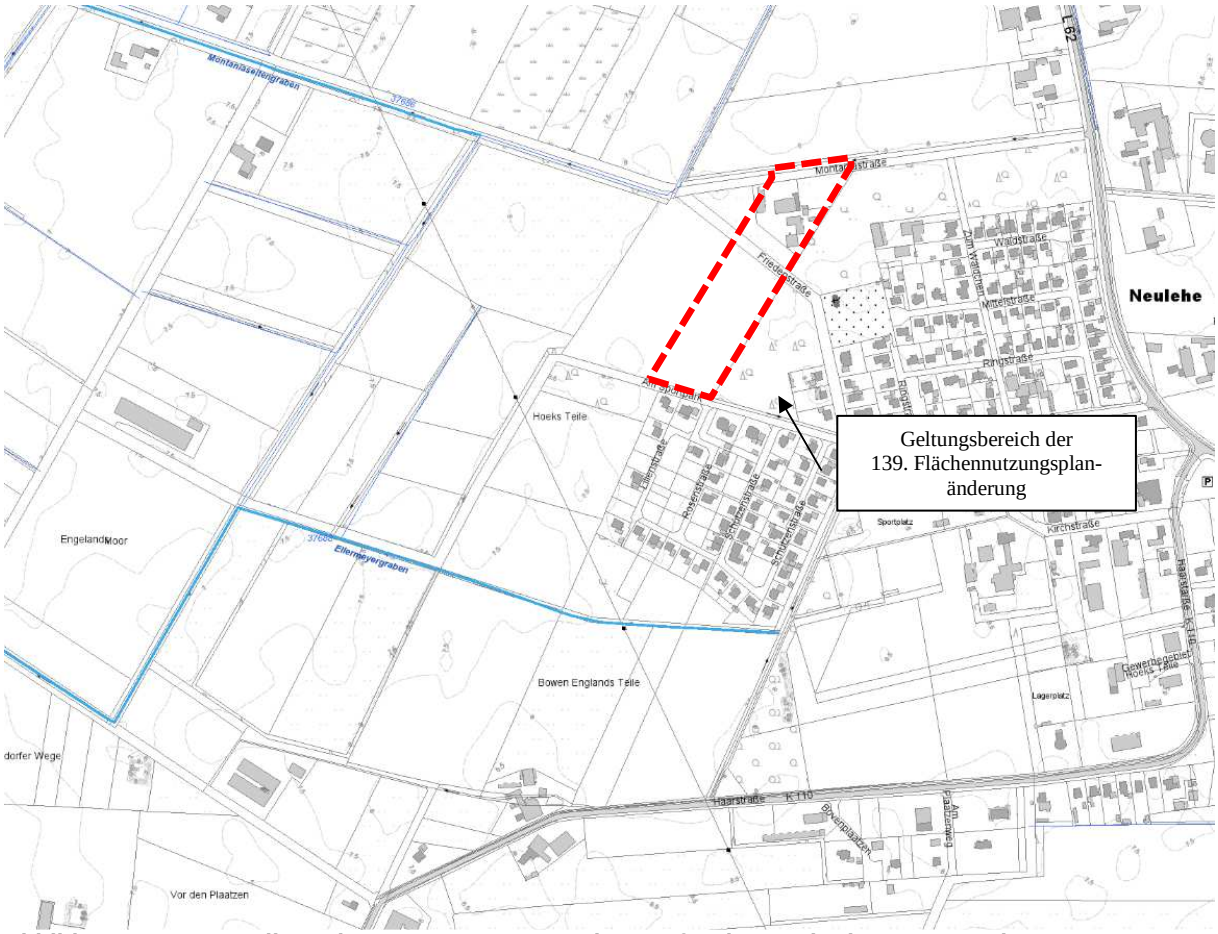


Abbildung 2.13: Darstellung des Gewässernetzes, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

2.2.a.6 Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 650 – 700 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 8,4 °C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von 200 bis 300 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima / Luft die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu nennen ist. Hinzu kommen die Straßentrassen der Neubörger Straße (L62), ca. 460 m entfernt und die Haarstraße (K110), ca. 550 m entfernt. Immissionsfrachten sind allerdings kaum quantifizierbar.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

2.2.a.7 Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet gehört übergeordnet zur naturräumlichen Landschaftseinheit „Emsländische Küstenkanalmoore“. Im Landschaftsrahmenplan (2001) wird diese wie folgt beschrieben:

„Emsländische Küstenkanalmoore“ (2.1)

Die nordöstliche Landschaftseinheit des Landkreises war geprägt durch die Hochmoore des Nordhümmling. Resthochmoore und unter dem Einfluss des Menschen veränderte Hochmoorstandorte sind die bestimmenden Elemente dieser Landschaftseinheit. Eingestreut, vor allem um Esterwegen, finden sich einige Geest-Inseln. Parallel zum Emstal erstrecken sich grundwasserbeeinflusste Talsandplatten, die teilweise mit Flugsand überlagert sind. In den Niederungen der Talsandplatte und entlang kleiner Bäche haben sich Niedermoore entwickelt.

Die Hochmoorflächen unterliegen, bedingt durch die unterschiedlichen Kultivierungsverfahren, unterschiedlicher Nutzung. Auf Sandmischkulturen wird Ackerbau betrieben, aus der Deutschen Hochmoorkultur hervorgegangene Bereiche werden als Grünland bewirtschaftet. Andere Flächen sollen sich zu Hochmoor oder hochmoorähnlichen Ökosystemen regenerieren, wieder andere befinden sich noch in Abtorfung.

Die Niedermoore werden als Grünland genutzt, sofern sie nicht ackerfähig gemacht wurden. Die grundwasserbeeinflussten Talsandflächen sind durch Entwässerungssysteme ganzjährig trocken und werden als Acker oder Intensivgrünland bewirtschaftet. Durch die Absenkung des Grundwassers sind diese Böden deflationsgefährdet. Die höchsten Erhebungen dieser Landschaftseinheit, die Geest-Inseln, waren von jeher besiedelt. Der höchste Punkt liegt mit 9 m NN im Esterweger Busch.“

Der Bereich des Plangebietes ist relativ eben (Höhenunterschied ≤ 0,5 m). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, eine bisher als landwirtschaftliche genutzte Fläche / alte Hofstelle als „Wohnbaufläche“ (W) darzustellen und somit bauwilligen Interessenten die Möglichkeit zu einer Ansiedlung zu geben.

Es ergibt sich durch die Planung eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes, da eine Freifläche einer Bebauung zugeführt werden soll. Die östliche Grenze bildet ein durch eine Vielzahl an Laub- und Nadelbaumarten bunt gemischter Forstbestand der als „Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten“ (HSE) erfasst wurde. Die Gemeindestraßen „Am Sportpark“ und „Friedenstraße“ werden durch Laubbaumreihen begleitet, die das Landschaftsbild weiter gliedern. Die Planfläche wird darüber hinaus im Norden durch die Straßentrasse der „Montaniastraße“ begrenzt Im Süden schließt die Planfläche an einen bebauten Bereich (3. Bauabschnitt „Am Sportpark“) an. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird mit mittel bewertet, kann unter Berücksichtigung des Erhalts sowie des Schutzes der wertgebenden Gehölzstrukturen (HBA, HSE) kompensiert werden.

Die folgende Abbildung zeigt ein Luftbild vom Planbereich sowie die unmittelbare Umgebung.

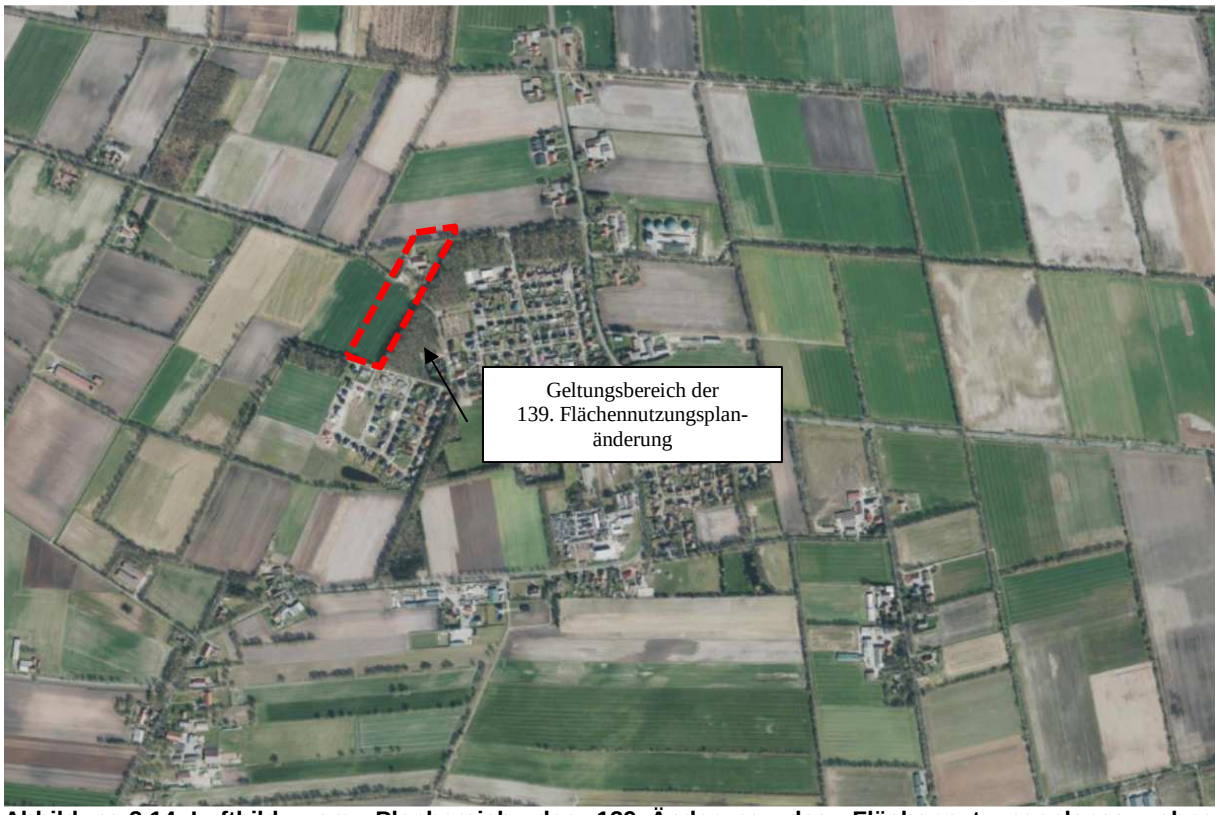


Abbildung 2.14: Luftbild vom Planbereich der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

2.2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der Biologischen Vielfalt sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das durch erhebliche Überformungen geprägte Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine

aktuelle Bedeutung für die Biologische Vielfalt. Endemische Arten, d.h. ausschließliche Vorkommen von Pflanzen oder Tieren in einem begrenzten Gebiet, sind im Planbereich und deren unmittelbarer Umgebung nicht vertreten.

2.2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,54 km nordöstlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Schutzgebiet „Krummes Meer, Aschendorfer Obermoor“. Die anschließende Abbildung zeigt die Lage des Natura 2000-Gebietes zum Geltungsbereich der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes.

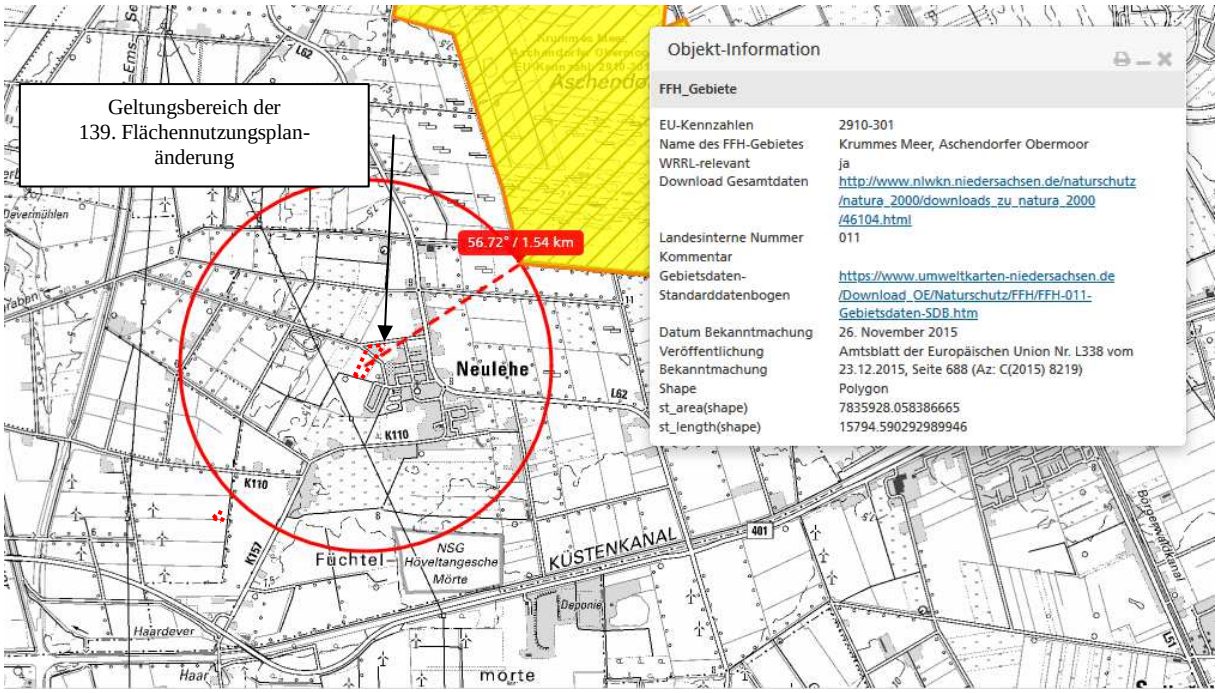


Abbildung 2.15: Lage des FFH-Schutzgebiet Nr. 11 "Krummes Meer, Aschendorfer Obermoor" zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

Es sind, auch mit Blick auf mögliche Wirkungen durch das Plangebiet (z. B. Emissionen), keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete und dessen Erhaltungsziel zu erwarten. Auf Grund eines Abstandes von ca. 1,54 km Entfernung sind Negativwirkungen auszuschließen.

2.2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Der bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellte Bereich nebst Hofstelle soll durch die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung in eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewandelt werden. Die zulässigen Grenzwerte der TA Luft und TA Lärm sind einzuhalten. Der nächste geschlossene Siedlungsbereich

befindet sich nordöstlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst hat keine hohe Naherholungsbedeutung. Der größere Siedlungsgehölzbestand zwischen dem Geltungsbereich und der östlich gelegenen Wohnbebauung hat jedoch eine Funktion als ortsnaher Erholungsbereich. Dies wird durch eine Vielzahl an Trampelpfaden / Sandwegen im Bestand deutlich.

Es liegt eine Geruchstechnische Untersuchung vor. Der Bericht mit der Nr. G20089.1/01 wurde am 04.05.2020 erstellt (s. Anlage A).

Der Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Samtgemeinde Dörpen plant die Ausweisung von Wohnbauflächen, bzw. die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen, nördlich Am Sportpark) in der Mitgliedsgemeinde Neulehe.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollte eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Plangebiet erfolgen.

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für die Bebauungsplanfläche werden alle Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m-Radius um das Plangebiet befindlichen Betriebe.

Mittels Ausbreitungsberechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsemissionen die Zusatzbelastung an Geruchsimmissionen für die landwirtschaftlichen Betriebe LW 11, LW 12 und LW 13 ermittelt und als 2 %-Isolinie in der Anlage 3 dargestellt. Wie die Ergebnisse zeigen, haben diese landwirtschaftlichen Betriebe keinen Einfluss auf das Plangebiet.

Entsprechend wurden für das Plangebiet die Betriebe LW 1 bis 10 bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen berücksichtigt. Das Ergebnis ist in der Anlage 4 dargestellt.

Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen an den umliegenden Immissionspunkten maximal 10 % der Jahresstunden.

Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten.

Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht berücksichtigt. Wie das Ergebnis der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für das Plangebiet zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen an dem östlich vorhandenen Wohngebiet bereits über 10 % der Jahresstunden.

FIDES
Immissionsschutz & Umweltgutachter

Seite 3 zum Bericht Nr. G20089.1/01

Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet die nördlich und östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht weiter einschränkt als das bereits vorhandene Wohngebiet.

Im südlich vorgelagerten Wohngebiet beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen ebenso wie im Plangebiet maximal 7 % der Jahresstunden. Somit werden die südlich und südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe in ihren Erweiterungsabsichten auch nicht weiter eingeschränkt als durch das bereits vorhandene Wohngebiet.

Der nachstehende immissionsschutztechnische Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt und besteht aus 19 Seiten, 5 Anlagen sowie einer separaten Anlage.

Lingen, den 04.05.2020 UL/Co

Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH

geprüft durch: i. A. Manuel Schmitz, B.Eng.

erstellt durch: i. A. Dipl.-Ing. Ursula Lebkücher

Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Thomas Drosten

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-21240-01-00

Akkreditierung nach DIN EN ISO/IEC 17025:2018 für die Ermittlung der Emissionen und Immissionen von Gerüchen sowie Immissionsprognosen nach TA Luft und GIRL

Bekannt gegebene Messstelle nach § 29b BImSchG für die Ermittlung der Emissionen und Immissionen von Gerüchen

(Nr. IST398)

Aus der folgenden Abbildung geht die Lage der geschlossenen Siedlung zum Planbereich hervor.

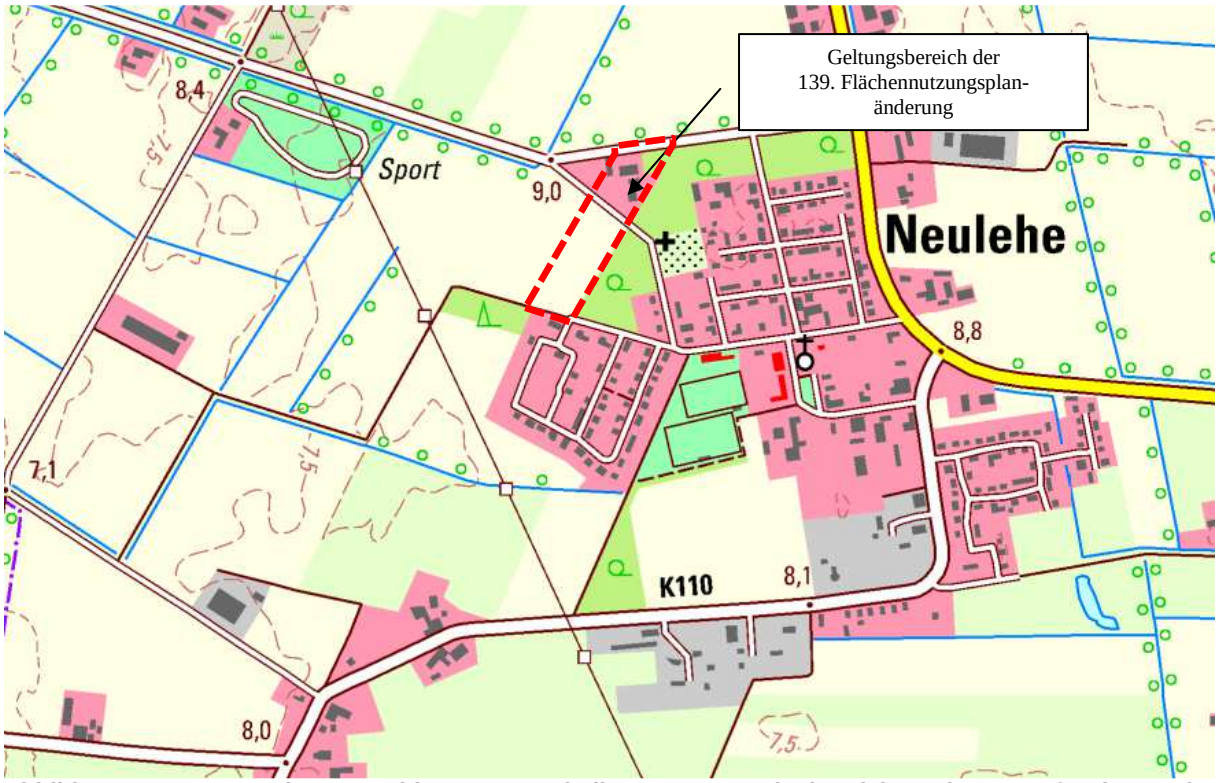


Abbildung 2.16: Lage der geschlossenen Siedlung zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

2.2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

<u>Geruchsimmissionen „Tierhaltung“</u>

Es liegt eine Geruchstechnische Untersuchung vor. Der Bericht mit der Nr. G20089.1/01 wurde am 04.05.2020 erstellt (s. Anlage A).

Der in der GIRL für Wohngebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten.

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 500 m nordöstlich und ca. 665 m westlich des Geltungsbereiches. Weiterhin befinden sich im Raum mehrere landwirtschaftliche Betriebe.

Auf Grund der Lage des landwirtschaftlichen Betriebes und der Entfernungen zum Änderungsbereich sind keine Überschreitungen der TA Luft durch die landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

Auch die landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die vorliegende Planung nicht in ihrer Entwicklungsmöglichkeit beeinträchtigt.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der nächsten landwirtschaftlichen Betriebe.

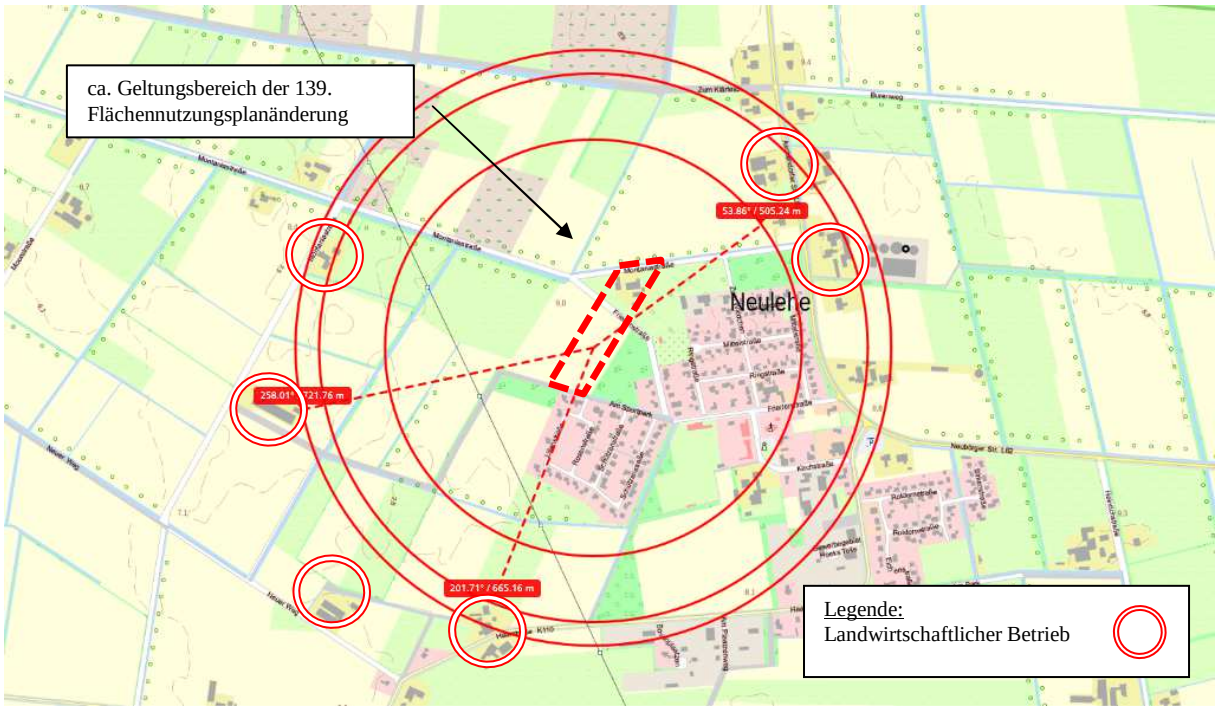


Abbildung 2.17: Lage der nächsten landwirtschaftlichen Betriebe, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

Unzulässige Beeinträchtigungen auf den Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

<u>Geruchsimmissionen „Gülleausbringung“</u>
Durch die Bewirtschaftung der am Plangebiet nahegelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

In die Begründung wurde ein Hinweis auf die Berücksichtigung von Immissionen der Landwirtschaft (vgl. Kapitel 1.5.5.1) eingestellt.

2.2.a.10.2 Sonstige Immissionen

Sonstige Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind irrelevant.

2.2.a.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder

archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Vorkommen von Kulturgütern und / oder sonstigen Sachgütern bekannt.

Sollten Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege des Landkreises Emsland anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.2.a.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

2.2.a.12.1 Emissionen

Aufgrund der Darstellung einer Wohnbaufläche (W) sind im Plangebiet keine unzulässigen Emissionen zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Heizungsanlagen in den Neubauten dem Stand der Technik entsprechen und die zulässigen Werte einhalten. Weiterhin unterliegen sämtliche Feuerungsanlagen einer jährlichen Überwachung (z.B. Schornsteinfeger).

2.2.a.12.2 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

2.2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Es besteht die Möglichkeit, auf den Dächern Sonnenkollektoren zu installieren. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

2.2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Sind nicht zu berücksichtigen.

2.2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissions-grenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

2.2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche des Geltungsbereichs unverändert als landwirtschaftliche Produktionsfläche bewirtschaftet werden. Die Aufstellung der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes würde entfallen. Somit bestünde nicht die Möglichkeit, auf die konkreten Anfragen von Bauwilligen zu reagieren. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche (W) wäre so nicht gegeben.

Bei nicht Durchführung besteht kein Kompensationsbedarf. Somit würden die Ausgleichsflächen in ihrer Biotopfunktion erhalten bleiben bzw. die entwickelten Kompensationspunkte / Aufwertungspunkte nicht weiter beansprucht.

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

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bauphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen.

Der Geltungsbereich der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes überdeckt einen Bereich der sich als landwirtschaftliche Nutzfläche nebst nördlich angrenzender Hofstelle darstellt.

Diese Fläche wird mit einer baulichen Nutzung (Wohnbauflächen) überplant, in dem z.B. auf der Basis der Festsetzungen der südlich angrenzenden Bebauungspläne „Am Sportpark“ eine Grundflächenzahl von 0,4 und dem Ausschluss der Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 40 % der Grundstücksfläche versiegelt werden könnten.

Gleichzeitig sind mit der Planung die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die zusätzliche Versiegelung des Bodens aus. Im Zuge der Realisierung der Planung kann jedoch auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung ein Ausgleich erzielt werden.

Wirkfaktoren

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen haben.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung / Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und

Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

Baustellenbetrieb
Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme, Versiegelung
Durch die vorliegende 139. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptypen (Acker, Baumreihe, Hofstelle, Lager- und Verkehrsflächen) dauerhaft beansprucht.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von z.B. Gebäudestrukturen, deren siedlungsstruktureller Erschließung (Verkehrsflächen, Parkplätze etc.) sowie durch die umfangreichen Boden- und Geländearbeiten. In den vollversiegelten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen stellt einen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum geringfügig, es werden jedoch keine relevanten Wohnumfeld- oder Erholungsfunktionen (z. B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung zählt zu den bedeutsamsten anlagebedingten Wirkungen des Projektes (Verlust von gewachsenen, biotisch aktiven Böden und der Regel-, Speicher-, Filter-, Ertrags-, Lebensraum- und Archivfunktion). Durch Abgrabungen und Überschüttungen kommt es zu Überformungen der natürlichen Bodenstruktur. Über den direkt versiegelten Flächen kommt es zu kleinklimatischen Veränderungen durch Ausbildung / Erweiterung von Wärmeinseln.

Gewerbeimmissionen
Von den landwirtschaftlichen Betrieben und deren Lage zum Geltungsbereich der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine unzulässigen Immissionen zu erwarten. Diese Aussage wird durch die Ergebnisse des beigefügten Immissionsgutachtens (s. Anlage A) gestützt.

Verkehrsimmissionen
Im Planbereich sind Verkehrsimmissionen aufgrund übergeordneter Straßen nicht zu erwarten. Die im Plangebiet erzeugten Verkehrsimmissionen sind nutzungsbedingt und von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

Die Samtgemeinde Dörpen hat für den Änderungsbereich in ihrer Mitgliedsgemeinde Neulehe zur Vorbereitung einer gerechten Abwägung der landwirtschaftlichen Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuches eine geruchstechnische Untersuchung durch das Büro Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen durchführen lassen (s. Anlage A).
Die Gutachter kommen in ihrer Untersuchung vom 04.05.2020 zu dem Ergebnis, dass der gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete geltende Immissionswert von 10 % (0,10) der Jahresstunden im Änderungsbereich eingehalten wird.

Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen werden durch die vorgesehene Erweiterung des Wohngebietes nicht weitergehend eingeschränkt.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch die Aufstellung des 139. Änderung des Flächennutzungsplanes als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 3: Potenzielle zukünftige Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
baubedingt			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus.	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodenversiegelung, Bodendegeneration und Verdichtung / Veränderung	Boden
	Überplanung von Acker (A) und einer ehemaligen Hofstelle (ODP)	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
anlagebedingt			
Bebauung mit Gebäuden für die wohnliche Nutzung. Hinzu kommen Nebengebäude und Verkehrsflächen	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensraumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		Ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
	Neubau von Gebäude und Infrastrukturanlagen	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen, Beeinträchtigung des	Tiere Pflanzen Mensch Landschaft

		Landschaftsbildes (Sichtbarkeit etc.)	
betriebsbedingt			
Emissionen durch Hausfeuerungs-anlagen	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO_2-Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft
Zusätzlicher Kfz- / LKW- Verkehr	geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr / Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Menschen Gesundheit Tiere

2.2.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für den Geltungsbereich die in der Eingriffsbilanzierung unter „Ist- Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag- Modell (Stand 2013) ermittelt. Unter „Soll- Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird eine Versiegelung von 40 % für die geplante „Wohnbaufläche“ (W) zugrunde gelegt.

Tabelle 4: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

<table>
<tr><th colspan="3">Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</th></tr>
<tr><th rowspan="2">Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:</th><th colspan="2">Schutzgutbetroffenheit</th></tr>
<tr><th>Bauphase</th><th>Betriebsphase</th></tr>
<tr><td>aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,</td><td>Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen.</td><td>In den Frei- und Gartenflächen sowie den öffentlichen Grünanlagen entstehen neue Lebensräume für Tierarten der Siedlungsbereiche.</td></tr>
<tr><td>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</td><td>Lebensraumverlust.
Überplanung von:
<table><tr><th>Biotoptyp</th><th>Fläche (m²)</th></tr><tr><td>Einzelhaus / landwirtschaftliche Produktionsanlage (OE/ODP, PHZ versiegelt)</td><td>3.295</td></tr><tr><td>Hausgarten (PHZ unversiegelt)</td><td>2.482</td></tr><tr><td>Weide (GW)</td><td>2.698</td></tr><tr><td>Acker (A)</td><td>16.866</td></tr><tr><td>Straßenverkehrs-fläche (OVS)</td><td>2.544</td></tr><tr><td>Weg (OVW)</td><td>122</td></tr><tr><td>Lagerfläche (EL)</td><td>2.038</td></tr><tr><td>Baumreihe (HBA)</td><td>877</td></tr><tr><td>Summe</td><td>30.922</td></tr></table>Der Verlust von Lebensraum und die Versieglung von Boden sind langfristig.</td><td>Neue Lebensräume.
Es entstehen:
<table><tr><th>Biotoptyp</th><th>Fläche (m²)</th></tr><tr><td>Wohnbaufläche (W) (40 % versiegelt)</td><td>12.368,8</td></tr><tr><td>Wohnbaufläche (W) (60 % unversiegelt)</td><td>18.553,2</td></tr><tr><td>Summe</td><td>30.922,0</td></tr></table>Es entstehen stark frequentierte anthropogen geprägte Lebensräume.

Baumreihen entlang der Gemeindestraßen und die Waldrandstruktur des Siedlungsgehölzes sind zu erhalten und zu sichern.</td></tr>
<tr><td>cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</td><td>Die einschlägigen Werte werden eingehalten.</td><td>Die einschlägigen Werte werden eingehalten.</td></tr>
<tr><td>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,</td><td>Baureststoffe werden einer ordnungsmäßen Verwertung</td><td>Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen</td></tr>
</table>

	bzw. Entsorgung zugeführt.	(Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der Technik.

Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/ m²	Flächenwert (WE)
Einzelhaus / landwirtschaftliche Produktionsanlage (OE/ODP, PHZ versiegelt)	3.295	0	0
Hausgarten (PHZ unversiegelt)	2.482	1	2.482
Weide (GW)	2.698	2	5.396
Acker (A)	16.866	1	16.866
Straßenverkehrsfläche (OVS)	2.544	0	0
Weg (OVW)	122	0	0
Lagerfläche (EL)	2.038	0	0
Baumreihe (HBA)	877	3	2.631
Summe	**30.922**	**Summe**	**27.375**

Soll - Bestand Plangebiet

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/ m²	Flächenwert (WE)
Wohnbaufläche (W) (40% versiegelt, die Überschreitungs-möglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird in Anlehnung an die südlich ausgewiesen Baugebiete „Am Sportpark“ ausgeschlossen)	12.368,8	0	0
Wohnbaufläche (W) (60% unversiegelt)	18.553,2	1	18.553,2
Summe	**30.922**	**Summe**	**18.553,2**

Kompensationsdefizit	**8.821,8 WE**

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 27.375 WE und des Planungswertes von 18.553,2 WE geht ein Kompensationsdefizit von 8.821,8 WE hervor.

2.2.b.2 Fläche und Boden

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Bodens (Acker (A)), besteht im Plangebiet eine erhebliche anthropogene Überformung des Bodens.

Gleichwohl wird durch die Aufstellung der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen in der Mitgliedsgemeinde Neulehe ein Eingriff in den Bodenhaushalt in Form der baurechtlichen Vorbereitung einer Wohngebietsentwicklung mit einer möglichen Versiegelung von 40 %, da die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an die südlich ausgewiesen Baugebiete „Am Sportpark“ ausgeschlossen werden. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und eine notwendige flächenhafte Kompensation ab.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Grün- bzw. Freiflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

Tabelle 6: Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden

<table>
<tr><th colspan="3">Fläche und Boden</th></tr>
<tr><th rowspan="2">Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:</th><th colspan="2">Schutzgutbetroffenheit</th></tr>
<tr><th>Bauphase</th><th>Betriebsphase</th></tr>
<tr><td>aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</td><td>Verlust von landwirtschaftlicher Wirtschaftsfläche</td><td>Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.</td></tr>
<tr><td>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</td><td>Versiegelung von Boden. Folgende Biotope werden anteilig überplant:
<table>
<tr><th>Biotoptyp</th><th>Fläche (m²)</th></tr>
<tr><td>Einzelhaus / landwirtschaftliche Produktionsanlage (OE/ODP, PHZ versiegelt)</td><td>3.295</td></tr>
<tr><td>Hausgarten (PHZ unversiegelt)</td><td>2.482</td></tr>
<tr><td>Weide (GW)</td><td>2.698</td></tr>
<tr><td>Acker (A)</td><td>16.866</td></tr>
<tr><td>Straßenverkehrs-fläche (OVS)</td><td>2.544</td></tr>
<tr><td>Weg (OVW)</td><td>122</td></tr>
<tr><td>Lagerfläche (EL)</td><td>2.038</td></tr>
<tr><td>Baumreihe (HBA)</td><td>877</td></tr>
<tr><td>Summe</td><td>30.922</td></tr>
</table>
Bodenfunktionen und Grünland</td><td>Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.</td></tr>
</table>

	gehen verloren.	
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten.	Die einschlägigen Werte werden eingehalten.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baureststoffe werden einer ordnungsmäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die weitere Flächenversiege-lung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Frei- und Gartenflächen erhalten ihre Bodenfunktionen.

2.2.b.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser lässt sich in die Teilbereiche Grundwasser- und Oberflächenwasser unterteilen, beide Bereiche werden folgend getrennt voneinander betrachtet.

2.2.b.3.1 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Tabelle 7: Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser

Grundwasser		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase **infolge:**	**Schutzgutbetroffenheit**	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Verrieselungsfläche. Das unbelastete Oberflächenwasser wird ordnungsgemäß abgeführt. Ein WHG- Antrag wird ggf. hierzu gestellt. Eine erhebliche Reduzierung der Infiltration ist auf Grundlage der nachzuweisenden ordnungsgemäßen Entwässerung nicht zu erwarten. Das unbelastete	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.

<table>
<tr><td></td><td>Oberflächenwasser wird im möglichen Umfang auf der Fläche verrieselt bzw. zeitverzögert abgeführt.</td><td></td></tr>
<tr><td>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</td><td>Versiegelung von Boden. Folgende Biotope werden anteilig überplant:
<table>
<tr><th>Biotoptyp</th><th>Fläche (m²)</th></tr>
<tr><td>Einzelhaus / landwirtschaftliche Produktionsanlage (OE/ODP, PHZ versiegelt)</td><td>3.295</td></tr>
<tr><td>Hausgarten (PHZ unversiegelt)</td><td>2.482</td></tr>
<tr><td>Weide (GW)</td><td>2.698</td></tr>
<tr><td>Acker (A)</td><td>16.866</td></tr>
<tr><td>Straßenverkehrs-fläche (OVS)</td><td>2.544</td></tr>
<tr><td>Weg (OVW)</td><td>122</td></tr>
<tr><td>Lagerfläche (EL)</td><td>2.038</td></tr>
<tr><td>Baumreihe (HBA)</td><td>877</td></tr>
<tr><td><u>Summe</u></td><td><u>30.922</u></td></tr>
</table>
Ein WHG- Antrag wird ggf. gestellt. Eine ordnungsgemäße Entwässerung wird vorgehalten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im möglichen Umfang im Geltungsbereich.</td><td>Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.</td></tr>
<tr><td>cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</td><td>Die einschlägigen Werte werden eingehalten.</td><td>Die einschlägigen Werte werden eingehalten.</td></tr>
<tr><td>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,</td><td>Baureststoffe werden einer ordnungsmäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.</td><td>Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.</td></tr>
<tr><td>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),</td><td>Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.</td><td>Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.</td></tr>
<tr><td>ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,</td><td>Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.</td><td>Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.</td></tr>
<tr><td>gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,</td><td>In Bezug auf das Schutzgut Grundwasser irrelevant.</td><td>In Bezug auf das Schutzgut Grundwasser irrelevant.</td></tr>
<tr><td>hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe</td><td>Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.</td><td>Frei- und Gartenflächen können anteilig zur Infiltration genutzt werden.</td></tr>
</table>

2.2.b.3.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Oberflächengewässer werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

2.2.b.4 Luft und Klima

Es folgt eine Betrachtung der Schutzgüter Luft und Klima.
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter kurz dar.

Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgüter Luft und Klima

<table>
<tr><th colspan="3">Luft und Klima</th></tr>
<tr><th rowspan="2">Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:</th><th colspan="2">Schutzgutbetroffenheit</th></tr>
<tr><th>Bauphase</th><th>Betriebsphase</th></tr>
<tr><td>aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,</td><td>Versieglung und Bebauung führt zu Veränderungen des Ortsklima. Bebaute Bereiche gelten als ganzjährig wärmer als die Umgebung. Fehlende bzw. eine Verringerung der Verdunstungsflächen führt zur schnelleren Erwärmung.</td><td>Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.</td></tr>
<tr><td>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</td><td>Versiegelung von Boden. Folgende Biotope werden anteilig überplant:
<table>
<tr><th>Biotoptyp</th><th>Fläche (m²)</th></tr>
<tr><td>Einzelhaus / landwirtschaftliche Produktionsanlage (OE/ODP, PHZ versiegelt)</td><td>3.295</td></tr>
<tr><td>Hausgarten (PHZ unversiegelt)</td><td>2.482</td></tr>
<tr><td>Weide (GW)</td><td>2.698</td></tr>
<tr><td>Acker (A)</td><td>16.866</td></tr>
<tr><td>Straßenverkehrs-fläche (OVS)</td><td>2.544</td></tr>
<tr><td>Weg (OVW)</td><td>122</td></tr>
<tr><td>Lagerfläche (EL)</td><td>2.038</td></tr>
<tr><td>Baumreihe (HBA)</td><td>877</td></tr>
<tr><td>Summe</td><td>30.922</td></tr>
</table>
Schnellere Flächenerwärmung und Speicherung von Wärme bis in die Nachtstunden hinein.</td><td>Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.</td></tr>
<tr><td>cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,</td><td>In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.</td><td>In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.</td></tr>
<tr><td>dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,</td><td>In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.</td><td>In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.</td></tr>
<tr><td>ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),</td><td>Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.</td><td>Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.</td></tr>
</table>

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Frei- und Gartenflächen können Klimafunktionen anteilig übernehmen.

2.2.b.5 Landschaft

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

Tabelle 9: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

<table>
<tr><th colspan="3">Landschaft</th></tr>
<tr><th rowspan="2">Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:</th><th colspan="2">Schutzgutbetroffenheit</th></tr>
<tr><th>Bauphase</th><th>Betriebsphase</th></tr>
<tr><td>aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,</td><td>Durch die Bautätigkeit wird temporär in das Landschaftsbild eingegriffen. Die Gebäude und Nebenanlagen verändern das Landschaftsbild.</td><td>Die Frei- und Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge.

Hinzu kommt, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bestand erhalten bleiben und für eine Eingrünung der Planfläche sorgen.</td></tr>
<tr><td>bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,</td><td>Versiegelung von Boden. Folgende Biotope werden anteilig überplant:

<table><tr><th>Biotoptyp</th><th>Fläche (m²)</th></tr><tr><td>Einzelhaus / landwirtschaftliche Produktionsanlage (OE/ODP, PHZ versiegelt)</td><td>3.295</td></tr><tr><td>Hausgarten (PHZ unversiegelt)</td><td>2.482</td></tr><tr><td>Weide (GW)</td><td>2.698</td></tr><tr><td>Acker (A)</td><td>16.866</td></tr><tr><td>Straßenverkehrs-fläche (OVS)</td><td>2.544</td></tr><tr><td>Weg (OVW)</td><td>122</td></tr><tr><td>Lagerfläche (EL)</td><td>2.038</td></tr><tr><td>Baumreihe (HBA)</td><td>877</td></tr><tr><td>Summe</td><td>30.922</td></tr></table>
Die bisherige landwirtschaftliche Wirtschaftsfläche (Acker nebst Hofstelle) wird in eine Wohnbaufläche überführt.</td><td>Die Frei- und Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschafts-bildgefüge.

Die Baumreihen entlang der Gemeindestraßen und die Waldrandstruktur des Siedlungsgehölzes sind zu erhalten und zu sichern.</td></tr>
</table>

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	Die Frei- und Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschafts-bildgefüge.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.

2.2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima / Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Der Planbereich wird als Ackerfläche nebst einer nördlich angrenzenden Hofstelle bewirtschaftet. Der Geltungsbereich wird durch Verkehrsachsen durchzogen und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet. Somit ist eine intensive anthropogene Beanspruchung bzw. Vorbelastung herauszustellen.

Dem entsprechend artenarm ist auch die Fauna bzw. es ist mit Ubiquisten (Allerweltsarten) zu rechnen. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Geltungsbereich bereits stark verändert worden. Versiegelungen bewirken eine Verminderung der Grundwasserneubildung. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bewirkt einen Verlust von gewachsenen Bodenflächen, von Nutzflächen, von Lebensräumen und Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z. T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung auf einem Teil der Fläche unterbunden wird. Darüber hinaus führt grundsätzlich die Überbauung von Boden und die Beseitigung von Vegetation durch Versiegelung zu einem Eingriff gem. § 14 BNatSchG. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als kompensierbar zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch das angewendete Bilanzierungskonzept (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt (multifunktionale Wirkung).

Multifunktionalität: Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist generell darauf zu achten, dass diese multifunktional wirksam sind, dies bedeutet, dass eine Maßnahme nicht nur einem Schutzgut zugutekommt, sondern möglichst immer mehreren Schutzgütern gleichzeitig. Auch sollten die jeweiligen Maßnahmen nicht kleinteilig verstreut im Raum liegen, sondern vorzugsweise als eine große Komplexmaßnahme ausgearbeitet werden, um eine besonders hohe naturschutzfachliche Wirksamkeit auf einer Fläche zu erreichen.

2.2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Auf Grund der Entfernung von ca. 1,54 km zum nächsten Natura 2000-Gebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt

2.2.b.8.1 Immissionen Landwirtschaft

Es liegt eine Geruchstechnische Untersuchung vor. Der Bericht mit der Nr. G20089.1/01 wurde am 04.05.2020 erstellt (s. Anlage A).

Der in der GIRL für Wohngebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten.

Auch die landwirtschaftlichen Betriebe sind durch die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt.

2.2.b.8.2 Sonstige Immissionen

Keine erheblichen Auswirkungen. Die TA Luft gibt den Handlungsrahmen vor.

2.2.b.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Keine Auswirkungen.

2.2.c Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

2.2.c.1 Tiere

Im Zuge der Aufstellung der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neulehe wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese liegt als separates Gutachten bei (s. Anlage B).

Die Bestandserfassung erfolgte im Rahmen von 8 Flächenbegehungen von Anfang März 2020 bis Mitte Juli 2020.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die notwendigen Abriss- und Räumungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Vor Beginn der Abriss- und Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.

- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.

- Vermeidungsmaßnahme V4: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

- Vermeidungsmaßnahme V5: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden

bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V6: Die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich für die betroffene Rauchschwalbenkolonie sind mindestens 6 Nisthilfen für Rauchschwalben an geeigneten Gebäuden im näheren Umfeld anzubringen.

- Ausgleichsmaßnahme A2: Zum Ausgleich für die den Verlust von Brutstätten insbesondere an Gebäuden sind insgesamt 14 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang anzubringen.

  Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Dohle/Hohltaube (2x), Star (2x), Hausrotschwanz / Bachstelze (2x) und Haussperling (8x)
  Die Anzahl der Nisthilfen kann sich nachträglich erhöhen und ist abhängig von den Ergebnissen der ökologischen Baubegleitung.

- Ausgleichsmaßnahme A3: Zum Ausgleich für die potenziell vorkommenden Quartierstandorte in den Bäumen und den Gebäuden sind insgesamt 8 Fledermauskästen (unterschiedliche Modelle aus Holzbeton) im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.

Die Anlage eines detaillierten Maßnahmenplans und eine fachgerechte, eventuell mit einem Monitoring begleitete Umsetzung der Maßnahmen werden empfohlen. Die ökologische Funktion dieser Maßnahmen ist laut Leitfaden der EU-Kommission zum strengen Artenschutz (Europäische Kommission 2007, Kap. II - Rn. 74) eindeutig nachzuweisen. Es gilt mit einem angemessenen Aufwand die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme durch Funktions- und Stabilitätsnachweis zu bestätigen.

Natura 2000- Gebiete und / oder FFH- Lebensraumtypen (LRT) werden durch die vorliegende Planung nicht im erheblichen Maße beeinträchtigt.

2.2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation

Die Samtgemeinde Dörpen überplant in ihrer Mitgliedsgemeinde Neulehe eine landwirtschaftliche Wirtschaftsfläche in Form von Ackerland nebst einer alten Hofstelle. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist der Planbereich als Wohnbaufläche (W) mit einer zulässigen Versiegelung von 40 % dargestellt worden.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Hierzu wird auf eine bereits bestehende Kompensationsmaßnahme zurückgegriffen, auf der noch 97.500 WE zum Ausgleich zur Verfügung.

- Nachfolgend wird die Ersatzmaßnahme beschrieben.

Ersatzmaßnahme E:

Die Gemeinde Dörpen hat in der Gemeinde Rhede anteilig folgende Fläche gesichert:

Gemeinde:	Rhede
Gemarkung:	Rhede
Flur:	56
Flurstück:	50/1
Größe:	120.000 m²
Heutige Nutzung:	Intensivgrünland

Es handelt sich um eine 12 ha große Fläche des Flächenpools der Gemeinde Dörpen. Die Flächenpoolkonzeption wird umgesetzt, hierdurch ergibt sich eine Aufwertung von 1,5 WE/m². Somit können auf der Gesamtfläche 180.000 Werteinheiten (WE) geschaffen werden.

Das vorhandene Grünland wird extensiviert.

Die Bewirtschaftungsauflagen sind im Detail mit der UNB abzustimmen, jedoch gelten grundsätzlich nachfolgend aufgeführte Maßnahmen:

- Nutzung als Dauergrünland, Einsaat von kräuterreichem regionalem Saatgut mit doppeltem Saatreihenabstand,
- keine Neueinsaat des Grünlands,
- Nachsaat als Übersaat (sog. „Ritzeinsaaten“) ist nur mit vorheriger Genehmigung der UNB zulässig,
- landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen wie etwa Walzen, Schleppen, Mähen oder Lockern, die der Bodenverbesserung, der Vorbereitung zur Mahd oder der Veränderung der bestehenden Vegetation dienen, sind in der Zeit zwischen dem 15.03. und 30.06. eines jeden Jahres nicht gestattet,
- keine Veränderung der Bodenoberfläche (z.B. Auffüllen von Senken),

- keine Lagerung insbesondere landwirtschaftlicher Geräte, Maschinen und Mist sowie Anlage von Silagemieten oder Futterlagerplätzen (soweit nicht zur unmittelbaren Fütterung) oder ähnliche, vergleichbare Handlungen,

- kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Klärschlamm sowie Dungstoffen aus Geflügeltierhaltung,

- eine Düngung mit Festmist (Erhaltungsdüngung) ist möglichst frühzeitig, spätestens bis zum 15.03. eines jeden Jahres abzuschließen (Bewirtschaftungsruhe zur Brutzeit),

- die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig bzw. bedarf der Zustimmung der UNB,

- keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Absenkung des derzeitigen Wasserstandes),

- frühester Mähtermin ist der 01.07. eines jeden Jahres. Die Fläche ist in einem Arbeitsgang von innen nach außen oder von einer Seite ausgehend zu mähen, soweit die Wetterlage dieses zulässt. Die Fläche ist nicht für das tägliche Grünfutterholen zu verwenden,

- beim 1. Schnitt ist das Mähgut von der Fläche zu entfernen (ein Abhäckseln oder Mulchen und Liegenlassen ist nicht zulässig),

- Nutzung als Weide: In der Zeit vor dem 30.06. eines jeden Jahres darf die Fläche mit höchstens 2 Stück Weidevieh je Hektar beweidet werden,

- keine Unterkopplung der Flächen,

- wird die Fläche weder als Wiese noch als Weide genutzt, so ist sie mindestens einmal jährlich bis zum 31.12. jedoch frühestens ab dem 01.07. zu mähen. Das anfallende Mähgut ist unverzüglich abzufahren. Die Fläche muss in jedem Fall zum Winter einen kurzrasigen Bewuchs aufweisen,

- aufwachsende Binsen u.a. hochwachsende Pflanzenarten sind ggf. im zeitigen Frühjahr bis zum 15.03. beispielweise mit einem Freischneider zu entfernen.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Lage und Abgrenzung der genannten Ersatzfläche (Gesamtfläche in Größe von 12,0 ha).

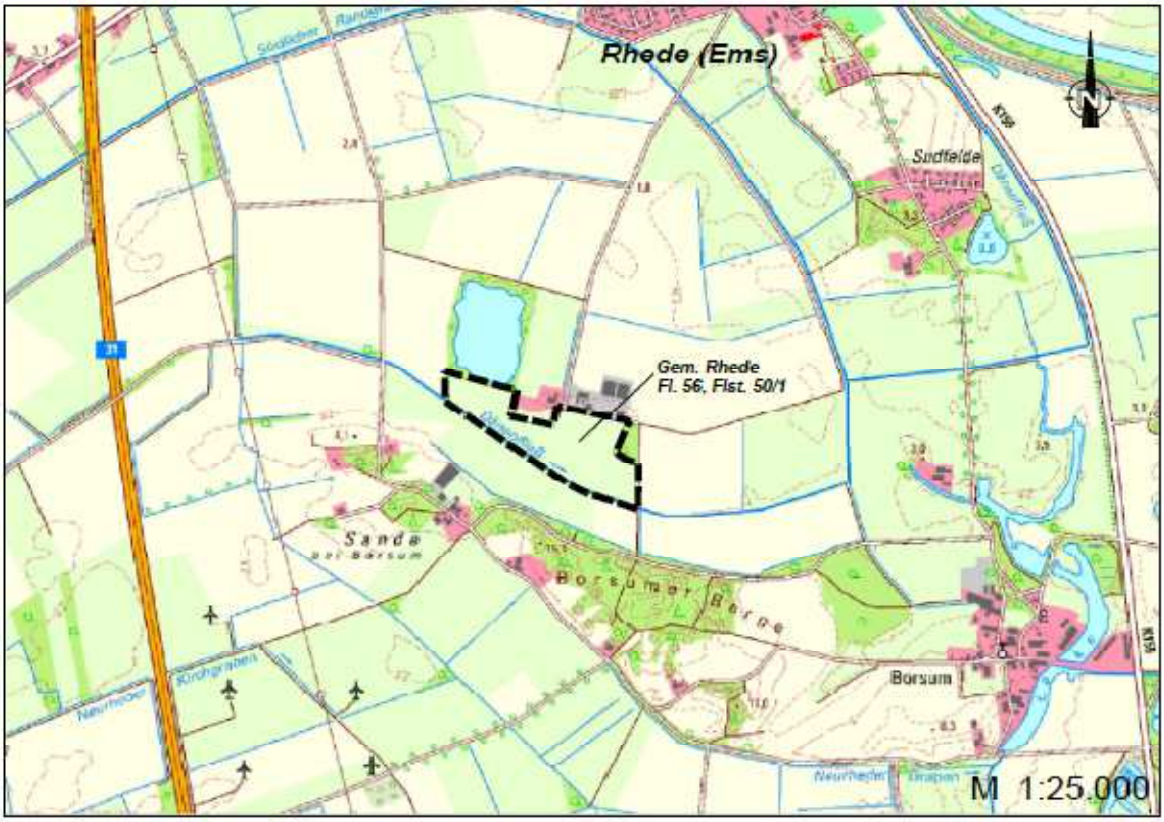


Abbildung 2.18: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage der Ersatzfläche im Raum

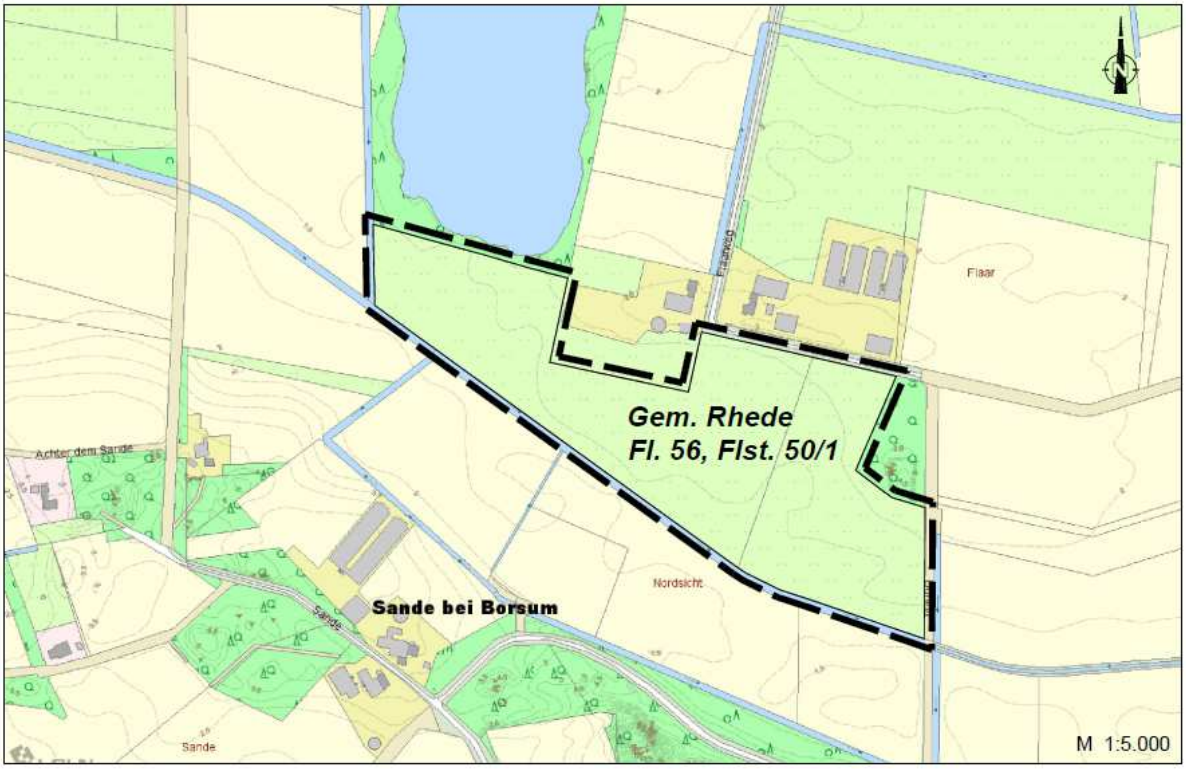


Abbildung 2.19: Abgrenzung der Ersatzfläche in der Gemeinde Rhede

Bewertung der Maßnahmen

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, die vom Niedersächsischen Landkreistag

herausgegeben worden ist, ergibt sich für die vollständige Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen folgende Aufwertung:

Tabelle 10: Ersatzmaßnahme

Ersatzmaßnahme			
Maßnahme	**Flächengröße in m²**	**Aufwertungs-faktor**	**Geschaffene Werteinheiten (WE)**
Eine bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) wird im Sinne des Arten- und Biotopschutzes hergestellt und entwickelt. Die Ersatzfläche entwickelt eine Multifunktionalität.	120.000	1,5	180.000
Summe:	**120.000**	**Summe:**	**180.000**

Für den Bebauungsplan Nr. 70 „GE Mittelweg“ der Gemeinde Dörpen wurden bereits 5.000 m² (funktionsbezogene Kompensation für die Feldlerche bzw. 7.500 WE in das Verfahren zur Kompensation eingestellt. Für dem Bebauungsplan Nr. 89 „Erweiterung Industriegebiet Dörpen“ wurden 50.000 m² bzw. 75.000 WE verbraucht. Somit verbleiben zur Kompensation weiterer Bauleitplanungen 97.500 WE.

Für diese vorliegende 139. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen werden 8.822 WE in das Verfahren zur Kompensation eingestellt.

Vermeidungsmaßnahme „Erhalt von Gehölzstrukturen (HBA)“
Die die Gemeindestraßen Friedenstraße und Am Sportpark begleitenden Gehölzstrukturen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erhalten. Als Ausnahmen können sich punktuell notwendige Entnahmen im Bereich der zukünftigen Mündungsbereiche der noch zu planenden Erschließungsachsen ergeben.

Sicherung der Randbereiche des Siedlungsgehölzes (HSE)
Die unmittelbar östlich und südlich angrenzenden Waldflächen bleiben in ihrer Beschaffenheit, Struktur und Größe erhalten. Zur Sicherung, zum Schutz und im Sinne einer ungestörten Entwicklung der östlich gelegenen Waldfläche wird funktionstüchtiger Waldsaum erhalten und gesichert. Im Zuge der Veräußerung der späteren Baugrundstücke wird angestrebt, mit den zukünftigen Anwohnern Vereinbarungen zu schließen, die einen Missbrauch als Lagerstätte, als Entsorgungsfläche für Grünabfälle oder als Freizeitareal (Grillplätze, etc.) verhindern.

In der Gesamtheit der vorgesehenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden somit die von der Planung ausgehenden Beeinträchtigungen kompensiert.

2.2.c.3 Fläche und Boden

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.

- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, etc. nach Beendigung der Bauphase.

- Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe, insbesondere keine bodengefährdenden Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeinträge in den Boden verhindern.

- Durch das Ablagern des Mutterbodens kommt es zu nachhaltigen Veränderungen der Standortverhältnisse. Zur Minimierung wird der Boden kurzzeitig gelagert und weitgehend wieder eingebaut bzw. abtransportiert.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden werden mit der im Kapitel 2.2.c.2 beschriebenen Ersatzmaßnahme kompensiert.

2.2.c.4 Wasser
2.2.c.4.1 Grundwasser

Entsprechend der Darstellung als Wohnbaufläche (W) ist von einer zukünftigen Versiegelung von 40 % auszugehen. Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird in Anlehnung an die südlich ausgewiesen Baugebiete „Am Sportpark“ ausgeschlossen. Somit bleiben 60 % der Bauflächen unversiegelt und leisten weiterhin einen Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Wegen des engen Sachzusammenhanges wird auf die folgenden Ausführungen zum Oberflächenwasser verwiesen.

2.2.c.4.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird entsprechend den einschlägigen Bestimmungen ordnungsgemäß abgeleitet. Hierzu wird sofern notwendig ein wasserrechtlicher Antrag gemäß dem Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung vorgehalten wird.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. von den Wohnbaugrundstücken werden folgende Maßnahmen geprüft und in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt:

1.) Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems (gem. DWA - A 138).
Ableitung des Niederschlagswassers von den privaten Verkehrs- und Stellflächen über eine dezentrale Versickerung (z.B. geneigte Seitenräume).

2.) Gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers mit Rückhaltung und Einleitung in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter (Montaniagraben, Gewässer II. Ordnung).

3.) Ableitung des Oberflächenwassers über einen Anschluss an das vorh. Regenwasserkanalisationssystem im BG „Am Sportpark“ in das südlich gelegene, wasserrechtlich genehmigte Rückhaltebecken (LANDKREIS Emsland Ze. 688-657-20-177.2003017/688-657-24-177.2003009 vom 31.07.2003).

Im Zuge der weiteren Planungen werden Baugrunduntersuchungen mit Bestimmung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet veranlasst.

Welche Art der Oberflächenentwässerung für die Vorhabenfläche am geeignetsten ist, muss im Antragsverfahren bzw. im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung festgesetzt werden. Es wird herausgestellt, dass eine Oberflächenentwässerung des Plangebietes durch eine der aufgeführten Maßnahmen 1 bis 3 sichergestellt wird bzw. die Realisierung grundsätzlich möglich ist.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den in der Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

2.2.c.5 Luft und Klima

Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die in den Bauleitplänen bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrünung der nicht überbauten Flächen
- Installation von Sonnenkollektoren

2.2.c.6 Landschaft

Die Frei- und Grünflächengestaltung sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Geltungsbereiches in das Landschaftsbildgefüge.

Vermeidungsmaßnahme „Erhalt von Gehölzstrukturen (HBA)“
Die die Gemeindestraßen Friedenstraße und Am Sportpark begleitenden Gehölzstrukturen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erhalten. Als Ausnahmen können sich punktuell notwendige Entnahmen im Bereich der zukünftigen Mündungsbereiche der noch zu planenden Erschließungsachsen ergeben.

Sicherung der Randbereiche des Siedlungsgehölzes (HSE)
Die unmittelbar östlich und südlich angrenzenden Waldflächen bleiben in ihrer Beschaffenheit, Struktur und Größe erhalten. Zur Sicherung, zum Schutz und im Sinne einer ungestörten Entwicklung der östlich gelegenen Waldfläche wird funktionstüchtiger Waldsaum erhalten und gesichert. Im Zuge der Veräußerung der später4en Baugrundstücke wird angestrebt, mit den zukünftigen Anwohnern Vereinbarungen zu schließen, die einen Missbrauch als Lagerstätte, als Entsorgungsfläche für Grünabfälle oder als Freizeitareal (Grillplätze, etc.) verhindern.

2.2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

In die Begründung wurde ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird der Fund unverzüglich gemeldet. Diese Fundorte werden bis auf weiteres nicht verändert.

2.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Ausführungen in der Begründung nicht in Frage. Für den Planbereich bestehen konkrete Planungs- bzw. Ansiedlungsanfragen, auf die die Samtgemeinde Dörpen durch die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) im Bereich einer landwirtschaftlichen Wirtschaftsfläche (Ackerland (A)) nebst nördlich angrenzender Hofstelle reagiert. Hierdurch werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Gemeinde Neulehe den ihr im RROP 2010 zugewiesenen Aufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten nachkommen kann.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da weitere Flächen aktuell nicht verfügbar waren und es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bereits anteilig bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert werden kann.
Den Vorgaben des § 1a BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird im möglichen Umfang nachgekommen. Die Darstellung als Wohnbaufläche (W) optimiert den Standort.

2.2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)

Eine Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB bzw. Nr. 2e der Anlage 1 zum BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von der vorliegenden 139. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgehen können bzw. denen die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgesetzt ist. Der Geltungsbereich schließt an ein bestehendes Wohngebiet an. Im Planbereich erfolgt die Entwicklung einer „Wohnbaufläche“ (W), sodass sich dort zukünftig bauwillige Interessenten ansiedeln können. Unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben und Sicherheitsvorschriften ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

2.3 Zusätzliche Angaben

2.3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Umweltbericht / Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand Februar 2020 (NLWKN 2020)) verwendet. In Bezug auf den Artenschutz wurden Vermeidungsmaßnahmen in die Planunterlagen aufgenommen.

Entwässerungskonzept
Im Rahmen der Projektrealisierung bzw. im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung wird eine fachgerechte und funktionierende Flächenentwässerung vorgehalten und behördlich abgestimmt.

Immissionsschutzgutachten
Es liegt eine Geruchstechnische Untersuchung vor. Der Bericht mit der Nr. G20089.1/01 wurde am 04.05.2020 erstellt (s. Anlage A).

Schwierigkeiten bei der Erhebung
Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit, ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

2.3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs- / Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

Die Entwicklung der Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahmen überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

2.3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Planungsbedarf für die Aufstellung der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen für einen Flächenbereich in ihrer Mitgliedsgemeinde Neulehe ergibt sich aus den Planungen für die Bereitstellung weiterer Baugrundstücke für die Wohnbebauung.

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

Mit der Darstellung der landwirtschaftlichen Wirtschaftsfläche (Acker (A)) nebst nördlich angrenzender Hofstelle als „Wohnbaufläche“ (W), können die geplanten Projekte umgesetzt werden. Weiterhin wird der westliche Siedlungsrand der Gemeinde Neulehe maßvoll erweitert und der Standort nachhaltig gestärkt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraßen Montaniastraße, Friedensstraße und der Straße Am Sportpark. Über die Gemeindestraßen Montaniastraße und Friedensstraße (hier durch den Ortskern) ist der Geltungsbereich zudem über die L62 (Neubörger Straße) an das überregionale Verkehrsnetz angebunden

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

Mit der vorliegenden Planung wird einer Zersiedelung der Landschaft durch die maßvolle Arrondierung des Siedlungsrandes entgegengewirkt.

Der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird im möglichen Umfang nachgekommen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen, etc.) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Weiterhin werden unter Anwendung anerkannter Bewertungsmaßstäbe die Eingriffstatbestände beurteilt, bewertet und entsprechende Maßnahmen der funktionsorientierten Kompensation definiert, sodass eine Multifunktionalität der Kompensationsmaßnahem (E- Ersatzmaßnahme) gegeben ist.

Tabelle 11: Zusammenfassende Übersicht

Übersicht	**Werteinheiten (WE)**
Bestandssituation	27.375,0
Planung	18.553,2
Kompensationsdefizit aus der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes	**8.821,8**
Kompensationsmaßnahme (noch verfügbare Werteinheiten im Flächenpool Rhede)	97.500,0

Schlussrechnung	
Benötigte Kompensation	8.822 WE
Gestellte Kompensation (noch verfügbare Werteinheiten im Flächenpool Rhede)	97.500 WE
Summe	**88.678 WE**

Für die vorliegende Planung werden 8.822 WE in das Verfahren zur Kompensation eingestellt. Im Samtgemeindegebiet verbleiben noch 88.678 WE zum Ausgleich weiterer Vorhaben.

In der Gesamtheit der vorgesehenen Minimierungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die von der Planung ausgehenden Beeinträchtigungen kompensiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation durch die Gebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2.3.d Referenzliste der Quellen

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen 32. Jg. Nr. 1 1-60, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBI. S. 104)

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBI. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr. 5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

Hinweise auf Internet-Adressen

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

http://nibis.lbeg.de

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Server des Bundesumweltministeriums

http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik /doc/5698.php

http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm

Teil 3 Abwägung und Verfahren

3.1 Verfahren

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

3.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden

Die Entscheidungsvorschläge können der der Begründung beigefügten Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden - entnommen werden (s. Anlage C).

3.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden

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

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

3.3 Abwägungsergebnis

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

Die SG Dörpen hat aufgrund des strukturellen Bedarfs an Wohnbauflächen in der MG Neulehe beschlossen neue unbeplante Flächen am Ortsrand als Arrondierung der Bebauung auszuweisen.
Einer der grundlegenden abzuwägenden Belange ist der Eingriff durch die Planung in Natur und Landschaft.

Der Eingriff kann durch die im Umweltbericht aufgeführten Kompensations-/Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.
Eine verbindliche Festsetzung erfolgt im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
Bei der Planung wurde bereits darauf geachtet, dass nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant werden. Die vorhandenen Waldbestände sollen soweit Schützens- und Erhaltenswert bestehen bleiben.
Die Belange der Landwirtschaft durch den Flächenverlust sind durch die Planung nicht betroffen, da es sich um hofnahe Flächen eines im Änderungsbereich befindlichen Betriebes handelt, welcher aufgegeben wird.

Immissionsrechtliche Belange aufgrund landwirtschaftlicher Geruchsemissionen wurden fachgutachterlich geprüft.
Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planungen im Änderungsbereich die betriebliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.
Die gemäß GIRL zulässige Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für eine Wohnbaunutzung wird im Änderungsbereich eingehalten.

3.4 Verfahrensvermerke

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

Bearbeitet:
Papenburg,

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

Samtgemeinde Dörpen,

_____
- Samtgemeindebürgermeister -

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

Samtgemeinde Dörpen,

_____
- Samtgemeindebürgermeister -