



Gemeinde Neulehe Landkreis Emsland

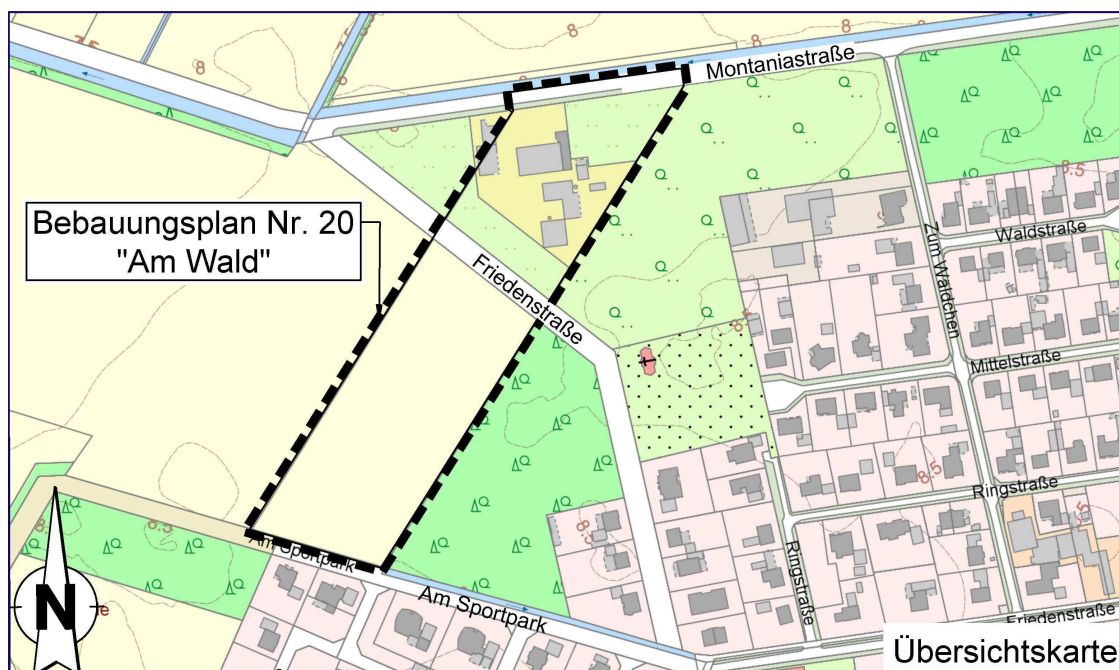
BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 20

"Am Wald"

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

- Entwurf - Begründung



Datum: 29.03.2021

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



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-408 Telefax: 04963/402-420 E-Mail: Kunz@doerpen.de

GEMEINDE Neulehe (SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1:	Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes.....	4
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	4
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
1.5	Planung	9
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	9
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	11
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	11
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	11
1.5.3	Sonstige Erschließung	12
1.5.4	Versorgungsleitungen	12
1.5.5	Immissionsschutz	14
1.5.5.1	Geruchsemissionen	14
1.5.5.2	Sonstige Emissionen	15
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	16
1.5.7	Altlasten	16
1.5.8	Denkmalpflege/Bodenfunde	17
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht	17
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise	20
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	20
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	20
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	20
1.6.4	Textliche Festsetzungen	21
1.6.5	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO	22
1.6.6	Hinweise	22
1.7	Flächenbilanz	25
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	25
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	26
Teil 2	Abwägung und Verfahren	27
2.1	Verfahren	27
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	27
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden	27
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden	27
2.3	Abwägungsergebnis	27
2.4	Verfahrensvermerke	29
2.5	Anlagen	
	Anlage A: Immissionsschutztechnischer Bericht Fides	
	Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen vom	
	04.05.2020	
	Anlage B: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP),	
	regionalplan & uvp, Freren den 29.09.2020	

Anlage C: Geotechnischer Bericht Baugrund Ammerland GmbH,
Saterland vom 07.06.2021

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung (Quelle: LSN Niedersachsen 2021)	4
Abbildung 2:	Lage im Raum	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem RROP 2010 mit Plangebiet.....	8
Abbildung 4:	Gestaltungsplan.....	10
Abbildung 5:	Übersichtsplan.....	14
Abbildung 6:	Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen.....	15

Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Samtgemeinde Dörpen hat mit der 139. Änderung des Flächennutzungsplans ihre Planungsabsichten zur Darstellung von Wohnbauflächen, zur Arrondierung des Ortskerns in der Mitgliedsgemeinde Neulehe, städtebaulich geordnet.

Diese Planung soll nunmehr durch die Überführung in die verbindliche Bauleitplanung, in Form des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 20 „Am Wald“ der Gemeinde Neulehe, forciert werden.

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

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

Zudem lässt die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Neulehe auch zukünftig auf einen weiteren Baulandbedarf schließen.

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

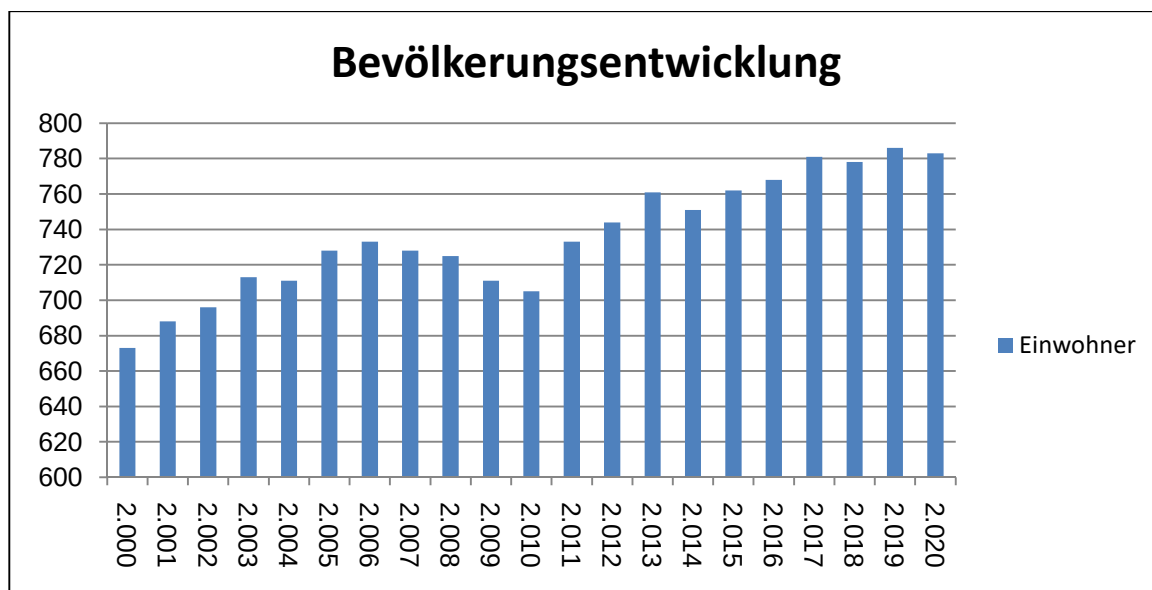


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung (Quelle: LSN Niedersachsen 2021)

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans festgesetzte Wohnbaufläche (WA) 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 letzten 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.

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 südlich vorhandene Baugebiet - Am Sportpark - und stellt einen weiteren Bauabschnitt dar.

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 Gemeinde Neulehe beschlossen, geeignete Flächen im Gemeindegebiet in die verbindliche 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 (s. Abbildung 2: Lage im Raum).

Wie aus der Abbildung 2 zu ersehen, ist der Ortskern im nördlichen und westlichen Bereich von Waldflächen arrondiert.

Diese Waldflächen sollen in das städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Neulehe integriert werden. Aus diesem Grund setzt auch die Planung zur Baulandentwicklung westlich der Waldflächen an. Zukünftig können bedarfsorientiert weitere Baulandflächen westlich der vorliegenden Planung ausgewiesen werden (s. Abbildung 4: Gestaltungsplan).

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 liegt westlich der Ortslage Neulehe.



Abbildung 2: Lage im Raum

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,06 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO
- ❖ Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der bereits aufgegeben wurde. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen und beseitigt.

Die südlichen Flächen des Plangebietes werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt.
(s. Abbildung 2: Lage im Raum)

Zur Erschließung kann die teilweise ausgebaute und an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gemeindestraße „Montaniastraße“ sowie die das Plangebiet kreuzende Friedensstraße genutzt werden.

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Nutzungsstrukturen begrenzt:

- nördlich des Plangebietes
- Gemeindestraße „Montaniastraße“
- Wegeseitengraben (Gewässer III. Ordnung)

- landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
- westlich des Plangebietes
- landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
- südlich des Plangebietes
- Gemeinde Straße „Am Sportpark“
- Wohnbebauung (Baugebiet „Am Sportpark“)
- östlich des Plangebietes
- Siedlungsgehölz aus vorwiegend einheimischen Baumarten
- Friedhof

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

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

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem 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.

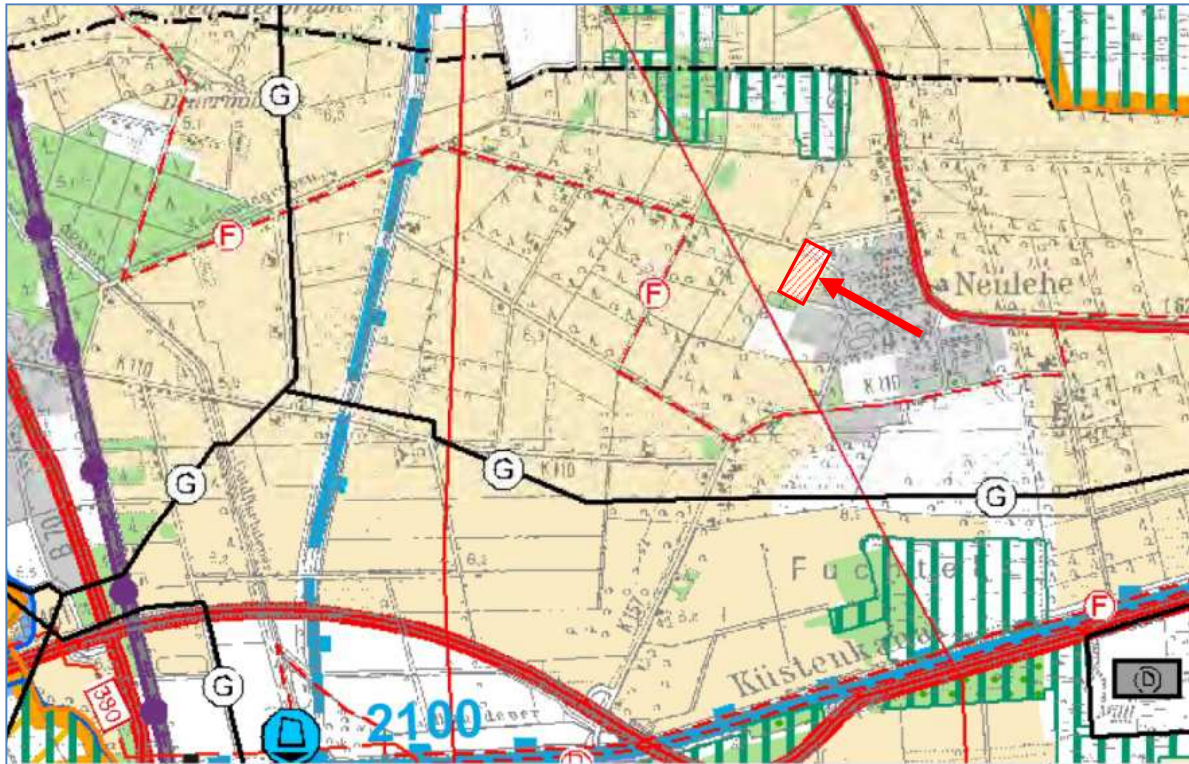


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2010 mit Plangebiet

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 Gemeinde Neulehe 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.

Der Rat der Gemeinde Neulehe hat in diesem Zusammenhang den öffentlichen Belang zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen über den Belang zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen gestellt. Diese Abwägung erfolgte zur Stärkung der Ortsentwicklung und Verhinderung einer Abwanderung junger Familien.

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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gem. § 8 (2) BauGB aus der im Verfahren befindlichen 139. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen entwickelt.

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

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, vorbehaltlich der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung, nicht entgegenstehen.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die ausgebauten Gemeindestraßen „Montaniastraße“ und „Friedensstraße“ mit Anschluss an die überörtliche Landessstraße 62 (Neubörger Straße).

Zur inneren Erschließung wird eine 8,0 m breite Verkehrsfläche zur Herstellung der Planstraße A festgesetzt, diese Fläche reicht aus, um eine ausreichend breite Straße mit beidseitigen Banketten herzustellen (s.Abbildung 4).



Abbildung 4: Gestaltungsplan

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstückspartzen selbst unterzubringen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzuhalten.

Die Ausbauplanung wird nicht durch die verbindliche Bauleitplanung, sondern durch die technische Ausbauplanung geregelt.

Im Bereich der Einmündung der Planstraße A/Montaniastraße wurden Sichtdreiecke gem. RAST bzw. RAL, Ausgabe 2012, als Hinweis aufgenommen.

Die Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahn freizuhalten.

Beim Straßenbau wird darauf geachtet, dass die Versorgungsleitungen im Bereich des unbefestigten Randstreifens verlegt werden. Sollte im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine Befestigung der Seitenstreifen oder die Herstellung von Parkplatzflächen erforderlich sein, wird darauf geachtet, dass ein wieder verwendbarer Platten- oder Pflasterbelag verwendet wird.

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:

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).

Der Gemeinde Neulehe liegt ein geotechnischer Bericht, erstellt durch die Baugrund Ammerland GmbH (Saterland), vor.

Das Fachgutachten vom 07.06.2021 ist als Anlage C zur Begründung beigelegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter den oberflächennah anstehenden organischen Böden in einer Mächtigkeit von ca. 0,50 -1,40 m ausreichend wasserdurchlässige Sande anstehen. Diese Sande sind zur Versickerung von Wasser grundsätzlich geeignet. Der Grundwasserstand liegt bei 1,1 m bis 2,0 m unter GOK.

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

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Bezug auf Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder in das Grundwasser finden Beachtung.

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. Anschließend wird das Schmutzwasser über Druckrohrleitungen zur Kläranlage Dörpen geführt.

Die Baugrundstücke werden über Anschlussleitungen an den geplanten Schmutzwasserkanal angeschlossen.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Die verkehrliche Erschließung wurde so geplant, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Breite der Verkehrsflächen wurde so festgesetzt, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) gewährleistet werden kann.

Eine Wendeanlage zur Rückführung der Abfallsammelfahrzeuge ist am südwestlichen Ende der Planstraße geplant. Siehe hierzu auch Abbildung 4: Gestaltungsplan.

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

Der Geltungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom bzw. 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.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

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

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 im Verfahren zur Aufstellung der 139. Änderung des Flächennutzungsplans der SG Dörpen:

„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 Bauleitplanverfahren als Hinweis eingestellt und beachtet.

Nach Auffassung der Gemeinde Neulehe ist die vorliegende Planung mit der Festsetzung 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 Gemeinde Neulehe ein geruchstechnisches Gutachten durch das Büro Fides, Lingen vom 04.05.2020 erstellen lassen.

Das Fachgutachten ist als Anlage A zur Begründung beigelegt.

Im Gutachten wurden alle in einem Radius von ca. 600 m um den Änderungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe untersucht (s. Abbildung 5).

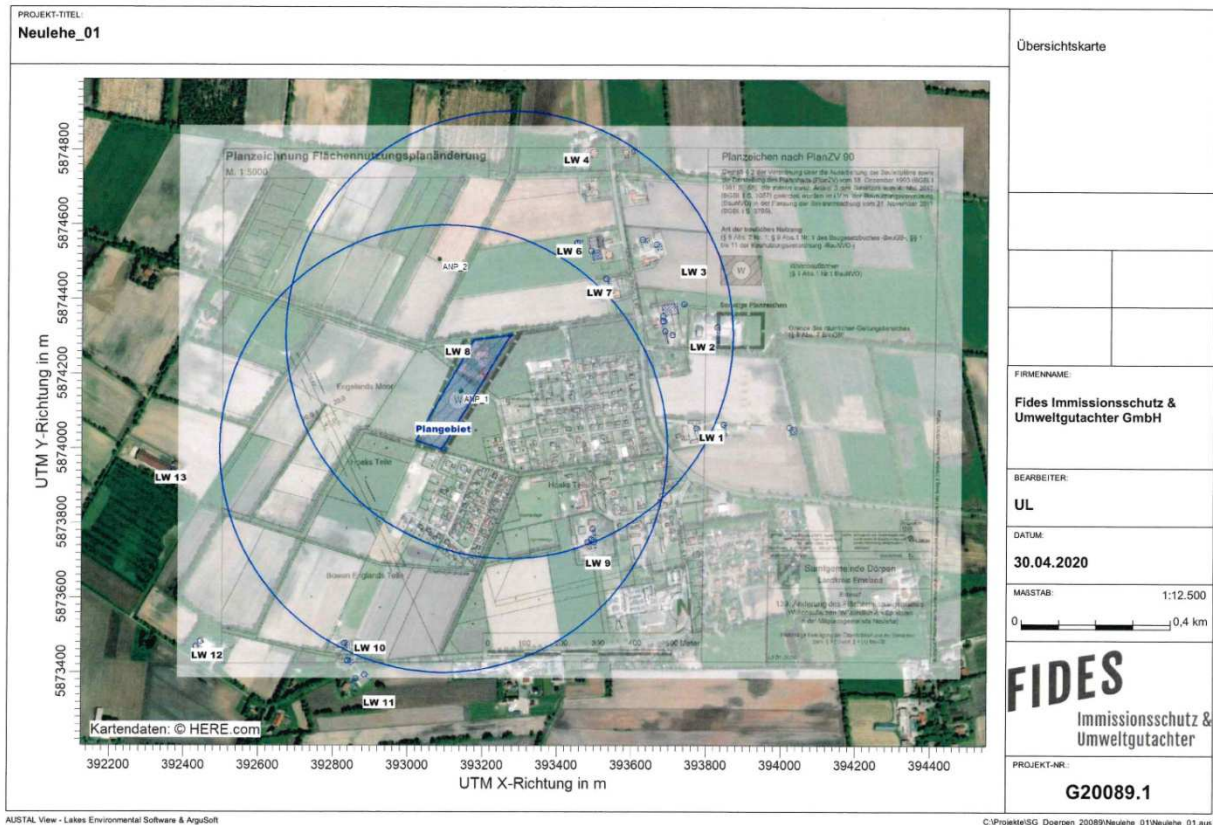


Abbildung 5: Übersichtsplan

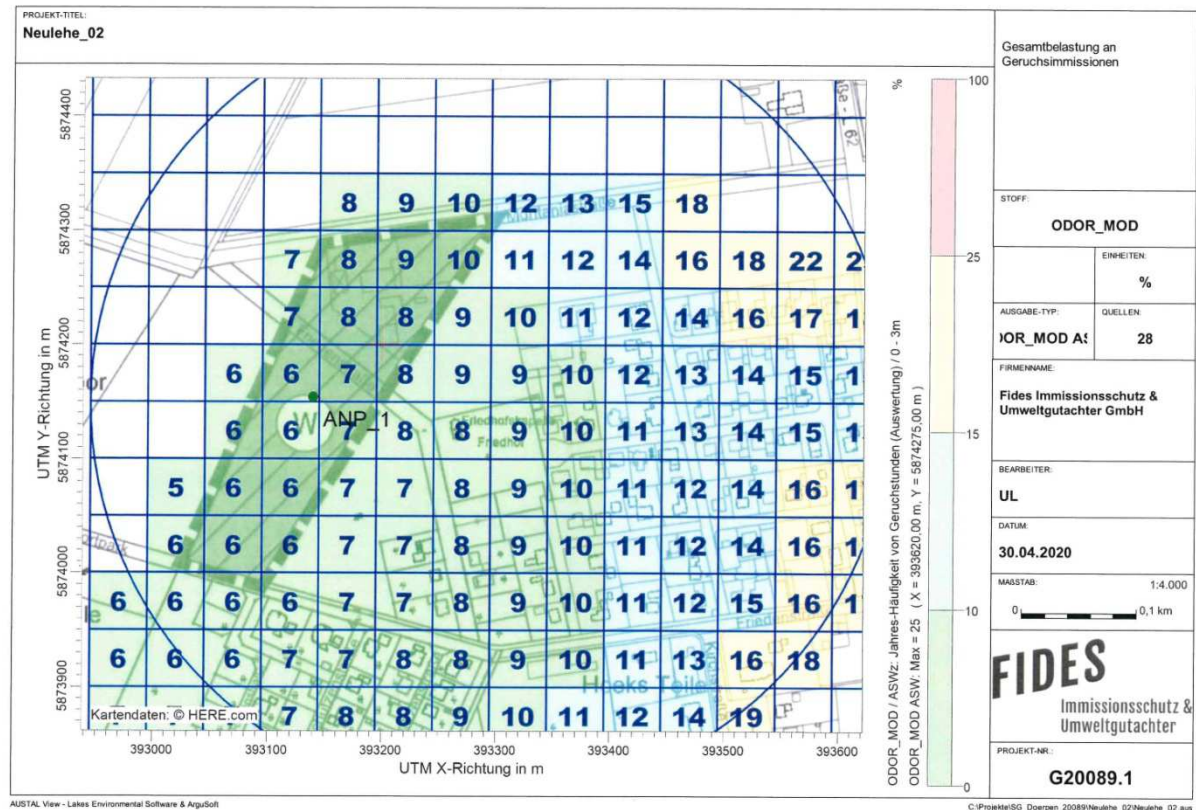
Als Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Änderungsbereich max. 10 % der Jahresstunden beträgt (s. Abbildung 6).

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 Erweiterungsmöglichkeiten nicht zusätzlich eingeschränkt.

Erweiterungsplanungen der landwirtschaftlichen Betriebe sind der Gemeinde Neulehe nicht bekannt und wurden somit im Gutachten nicht berücksichtigt.



G20089.1/01 Anlage 4

Abbildungung 6: 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 Jettieffflugkorridor 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 im Verfahren zur Aufstellung der 139. Änderung des Flächennutzungsplans der SG Dörpen 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 Altlastenverzeichnis 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 Geltungsbereiches.

Die Hinweise werden in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen wird nach Auffassung der Gemeinde Neulehe durch die vorh. Altablagerung nicht wesentlich beeinträchtigt.

1.5.8 Denkmalpflege/Bodenfunde

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

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.

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. Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung als selbständiger Teil der Begründung erstellt und offengelegt.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte in den vorgenannten Umweltbericht (Teil II zu dieser Begründung) aufgenommen werden.

Artenschutz

Zur Einstellung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Fachbüro erstellt.

Die Untersuchung ist als Anlage B zur Begründung beigelegt.

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 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.
- 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.
- 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.

- Vermeidungsmaßnahme V1a: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern sowie gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V1b: Aufgrund des frühen Brutbeginns der Eulenvögel erfolgen notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten nicht in der Zeit vom 1. Februar bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

- Vermeidungsmaßnahme V3: Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass bestehende Gebäude überplant und abgerissen werden. Entsprechend sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten auf mögliche Brutvogelvorkommen zu kontrollieren. Ggf. sind die Arbeiten durch qualifiziertes Personal zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V4: Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass bestehende Gebäude überplant und abgerissen werden. Entsprechend sind die Gebäude vor den Abrissarbeiten auf mögliche Fledermausvorkommen zu kontrollieren. Ggf. sind die Arbeiten durch qualifiziertes Personal zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung des Bebauungsgebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Die vorgenannten Maßnahmen werden in den im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Umweltbericht aufgenommen.

In der saP wird herausgestellt, dass die Vorhabenplanung als umweltverträglich bewertet wird, wenn die geplanten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen konsequent durchgeführt werden.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Geltungsbereich folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde in Anlehnung an die Festsetzungen in den umgebenden Baugebieten die Grundflächenzahl mit 0.4 und die Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Wohnbebauung im Geltungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Diese Bauweise entspricht der vorh. Bebauung im ländlich strukturierten Bereich und entspricht den Bauwünschen der einheimischen, bauwilligen Bevölkerung.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass den Bauinteressenten ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück erhalten bleibt.

Durch diese Festsetzungen kann die Entwicklung im Plangebiet als Wohngebiet mit lockerer freistehender Bebauung gewährleistet werden.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

- 1. Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entspricht dem von der Gemeinde Neulehe entworfenen Gestaltungsrahmen.

- 2. Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung des Grundstückes dienenden Straße hinausgehen.
Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken.

- 3. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen/Wohngebäude beschränkt.

Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Geltungsbereich grenzenden Bebauung ist von selbstgenutzten Einzel- oder Doppelhäusern geprägt.

Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen würden deshalb aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden. Diese Festsetzung wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorhandenen Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei bei Einzelhäusern und auf eine bei Doppelhäusern begrenzt. Bei Doppelhäusern gilt eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude, so dass pro Doppelhaus dann insgesamt zwei Wohnungen zulässig sind.

4. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind allgemein zulässig:

- **Wohngebäude**
- **nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke**
- **Anlagen für Verwaltungen**

Die Zulässigkeit der vorgenannten baulichen Nutzungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Strukturen und Nutzungen festgesetzt worden. Insofern wird eine kontinuierliche Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen, entsprechend der Absichten und Vorgaben der Gemeinde Dörpen forciert.

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind unzulässig:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften**
- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen**

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen begründet sich aus der Tatsache, dass durch die o.g. Einrichtungen die zulässigen Nutzungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen ausschließen. Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen Bereichen des Gemeindegebietes ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

1.6.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

1. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.

2. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

1.6.6 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

Den Bauwilligen 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) Immissionsschutz

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.

e) Brandschutz

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

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der 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 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm).
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

f) Kampfmittelbeseitigung

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

g) Abfallentsorgung

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

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

h) Versorgungsleitungen

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

i) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

j) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)/Tiefflugkorridor

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 Jettieffluggkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

k) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

l) Vorschriften

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

m) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca.	3,06 ha
davon		
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO	ca.	2,50 ha
Verkehrsfläche (öffentlich) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	ca.	0,56 ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Neulehe in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

Außer den Planungskosten fallen Kosten für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen (Anschlüsse für RW-, SW- Kanal, Zufahrten etc.) an. Zusätzlich sind noch die Kosten für die Kompensations-/Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bebauungsplans gewährleistet ist.

Alle zur Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Neulehe bzw. sind grundbuchrechtlich gesichert.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

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

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Rat	29.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	
Auslegungsbeschluss durch den Rat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

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

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

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden

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

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

2.3 Abwägungsergebnis

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

Der Rat der Gemeinde Neulehe hat aufgrund des strukturellen Bedarfs an Wohnbauflächen 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 Kompensations-/Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Bei der Planung wurde bereits darauf geachtet, dass nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen 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 Plangebiet 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.

2.4 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Am Wald“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Am Wald“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Neulehe,

- Bürgermeister -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Am Wald“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes zugrunde gelegen.

Gemeinde Neulehe,

- Bürgermeister -