

Gemeinde Neubörger

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 29 „1. ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET AN DER SURWOLDER STRAßE“

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 06.10.2021

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	4
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....	5
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....	5
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	5
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	6
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen</i>	7
3.2.5 <i>Hinweise</i>	8
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1 DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG	9
<i>Landwirtschaftliche Immissionen</i>	9
<i>Lärm</i>	10
<i>Schadstoffe</i>	11
4.2 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	12
4.3 BELANGE ERHALTENSWERTER ORTSTEILE, STRAßEN UND PLÄTZE VON GESCHICHTLICHER, KÜNSTLERISCHER ODER STÄDTEBAULICHER BEDEUTUNG UND DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	12
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	12
4.5 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINSCHLIEßLICH DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	13
4.6 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	15
4.7 BELANGE DES VERKEHRS.....	15
4.8 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ	16
4.9 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	17
5. UMWELTBERICHT	17
5.1 EINLEITUNG	17
5.1a <i>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes</i>	17
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	18
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	18
5.1b <i>Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes</i>	18
5.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
5.2a <i>1 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</i>	19
5.2a.aa) Untersuchungsgebiet	19
5.2a.bb) 1. Fläche	19
5.2a.bb) 2. Boden	19
5.2a.bb) 3. Wasser.....	20
5.2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz	20
5.2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt.....	21
5.2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild	22
5.2a.bb) 7. Schutzgebiete	22
5.2a.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen.....	22
5.2a.dd) Altlasten	22
5.2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe.....	23
5.2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete	23

5.2a.gg)	Klima/Luft.....	23
5.2a.	2 - Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23
5.2B.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
5.2b.aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	23
5.2b.bb)	1. Fläche.....	23
5.2b.bb)	2. Boden	23
5.2b.bb)	3. Wasser.....	24
5.2b.bb)	4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz	24
5.2b.bb)	5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs	25
5.2b.bb)	6. Orts- und Landschaftsbild	25
5.2b.cc)	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	25
5.2a.dd)	Art und Menge erzeugter Abfälle.....	26
5.2b.ee)	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	26
5.2b.ff)	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	27
5.2b.gg)	Klima/Luft.....	27
5.2b.hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	28
5.2C.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG, MINIMIERUNG ODER AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	29
5.2D.	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	30
5.2E.	AUSWIRKUNGEN SCHWERER ODER KATASTROPHALER UNFÄLLE DURCH DAS VORHABEN	31
5.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	31
5.3a.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	31
5.3b.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans.....	31
5.3c.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
5.3d.	Quellenangaben.....	32
6.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	33
6.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS	33
6.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB.....	33
6.3	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB	33
7.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	41

Anlagen

- Anlage 1) Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G18124.1/02 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 29 "1. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" in der Samtgemeinde Dörpen, Gemeinde Neubörger; Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Kiefernstr. 14-16, 49808 Lingen, 20.07.2021
- Anlage 2) Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ der Samtgemeinde Dörpen - Gemeindegebiet Neubörger - BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ Schall - Wärme – Erschütterung Dipl.-Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur - Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärm- und Erschütterungsschutz, Papenburg, 17.07.2018

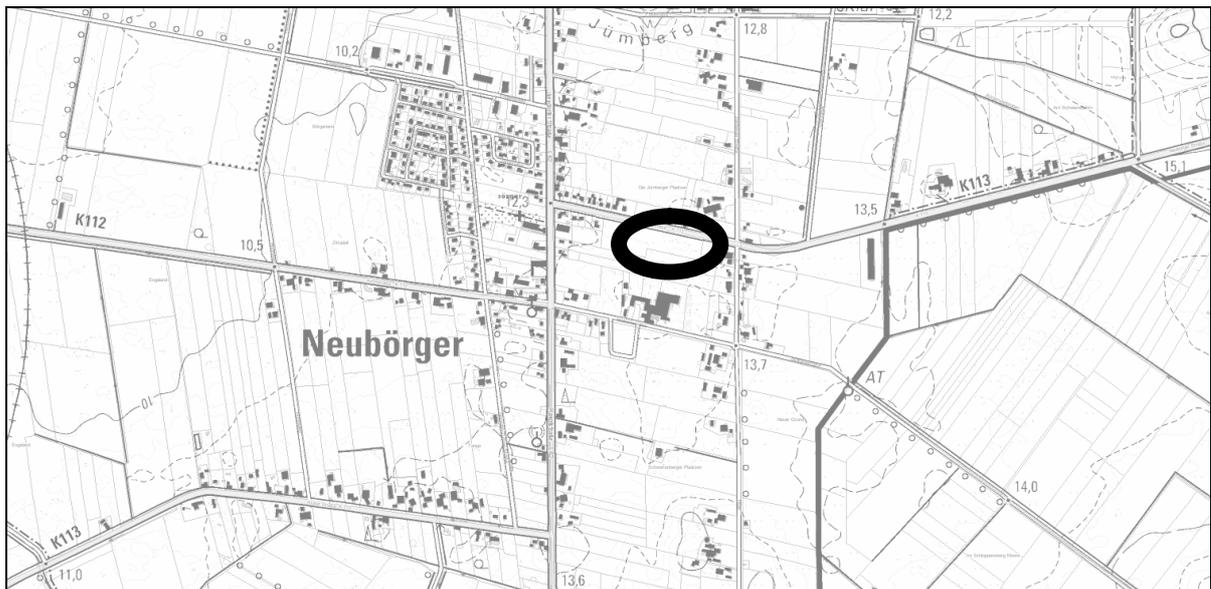
ENTWURF DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 29 „1. ERWEITERUNG GWERBEGEBIET AN DER SURWOLDER STRASSE“

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Neubörger beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „1. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ neue gewerbliche Baugrundstücke in Neubörger sicherzustellen und zu entwickeln. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ in 2018 erschlossenen Baugrundstücke sind vergeben, so dass aufgrund der lokalen Nachfrage eine Erweiterung des Gewerbegebietes für die Gemeinde Neubörger erforderlich wird.

Mit der Erweiterung und Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 29 „1. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ kann ein rund 1 ha großes Gewerbegebiet erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden. Das geplante Baugebiet in Nachbarschaft zum angrenzenden Gewerbegebiet stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches an der Surwolder Straße in Neubörger dar. Der Rat der Gemeinde Neubörger hat am 11.02.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von rund 1,12 ha liegt an der „Surwolder Straße“ (Kreisstraße 113) im westlichen Bereich der Ortslage von Neubörger. Im Norden schließen sich vorhandene Wohnbaugrundstücke sowie ebenso im Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich die Ortslage von Neubörger mit der Landesstraße 62 und angrenzenden Baugrundstücken. Das Plangebiet selber unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung.



Lage des Plangebietes (Quelle: Nibis Kartenserver des LBEG)

Die Gemeinde Neubörger liegt im nördlichen Teil des Landkreises Emsland - am Westrand der Region Hümmling zwischen den Städten Papenburg im Norden und Meppen im Süden sowie zwischen den Gemeinden Dörpen im Westen und Surwold im Osten. Die Gemeinde Neubörger ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Dörpen und hat etwa 1600 Einwohner. Bei einer Gesamtfläche von ca. 16,5 qkm ergibt das eine Bevölkerungsdichte von knapp 100 Bewohnern auf einen Quadratkilometer. Neben den gewerblichen Betrieben ist in Neubörger noch eine intakte, moderne Landwirtschaft vorhanden. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden in den letzten Jahren Arbeitsplätze u.a. auch im neuen Gewerbe- und Mischgebiet geschaffen.

Während im westlichen Teil ein Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen wurde, sollen die anstehenden Bauflächen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Mit der vorgesehenen Planstraße soll eine spätere Erschließung rückwärtiger und sich südlich anschließender Flächen, die im

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, sichergestellt werden.

In Neubörger sind aktuell keine ortskernnahen und von höher frequentierten Durchgangsstraßen her einsehbaren gewerblichen Bauflächen vorhanden. Demgegenüber stehen weitere Anfragen und Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe, die aufgrund ihrer Betriebsstruktur für Laufkundschaft und für andere „Ad-hoc-Kunden“ von öffentlichen Straßen her einsehbar sein wollen. Für derartige Betriebe ist ein Standort abseits von entsprechend frequentierten Straßen unattraktiv, da sie von Laufkundschaft profitieren und nur durch die Lage an größeren Straßen auch eine entsprechende Werbung effektiv einsetzen können. Dadurch kann es gelingen, neben einer Stammkundschaft auch andere und neue Kunden zu gewinnen.

Damit der vorhandenen und absehbaren Bedarfslage nach gemischten und gewerblichen Baugrundstücken entsprochen werden kann, hatte die Gemeinde Neubörger gemeinsam mit der Samtgemeinde Dörpen untersucht, an welcher Stelle eine derartige Siedlungsentwicklung sinnvoll und eine Verfügbarkeit gegeben ist. Hieraus ergab sich dann die 114. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, die für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche darstellt.

Gemäß §2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich in der Größe von rund 1,12 ha liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Neubörger an der Kreisstraße 113 und wird ackerbaulich genutzt. Die Umgebung stellt sich im Nordosten, Osten und Süden als landwirtschaftlich genutzte Flächen und ansonsten als wohn-/mischbaulich sowie gewerblich genutzter Bereich dar. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche in Anspruch genommen oder berührt.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	11.126	100%
2.	GE - Gewerbegebiet	10.066	90,5%
	davon: überbaubare Fläche	8.583	
	überbaubar bei GRZ 0,8	8.053	
	Straßenverkehrsfläche	1.060	9,5%
	davon: Planstraße	1.060	
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche WA	8.053	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche WA	2.013	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 60%)	636	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

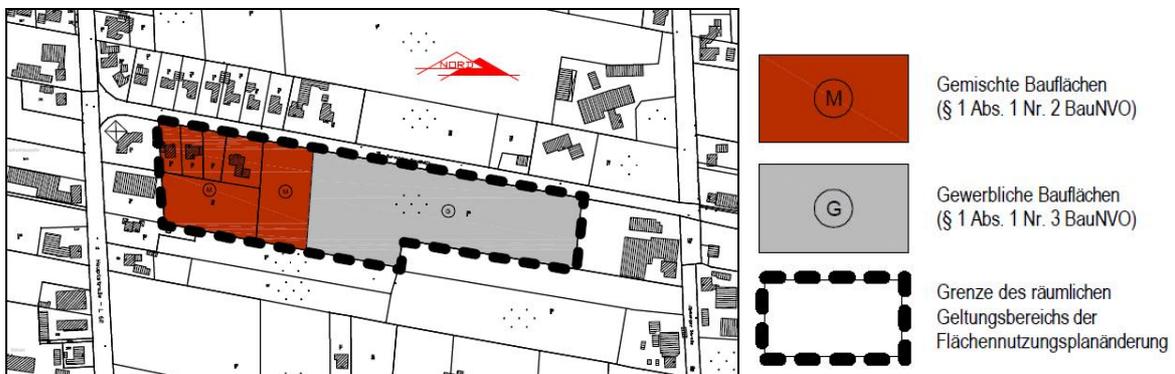
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland bestehend aus beschreibender und zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Demnach ist das Plangebiet in Bezug auf die Raum- und Siedlungsstruktur nicht mit Schwerpunktaufgaben oder als Vorsorgegebiet gekennzeichnet. Für das Plangebiet sind im RROP keine Darstellungen enthalten. Konflikte sind daher nicht zu beschreiben.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan wird durch die 114. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, die für den Planbereich gewerbliche (G) Baufläche darstellt.



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

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland von 2001 sind für das Plangebiet und die Umgebung keine naturschutzrechtlichen Vorgaben oder schutzwürdige Bereiche ausgewiesen bzw. dargestellt.

Landschaftsplan: Die für die lokale Ebene festgelegten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Die Gemeinde Neubörger bzw. die Samtgemeinde Dörpen haben keinen Landschaftsplan aufgestellt.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Gewerbegebiet** (GE) nach §8 BauNVO getroffen worden, um der Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art nach zu kommen.

Mit diesen Festsetzungen soll der gewünschte Charakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der umgebenden Nutzung erreicht werden.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Weiterhin wird die höchstmögliche Gebäudehöhe mit 15,0 m und die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mit höchstens 0,5 m festgeschrieben.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen und insbesondere benachbarten Gegebenheiten anpasst. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung eine optimale Versiegelung zulässig und damit die Zielerreichung Schaffung von gewerblichen und Mischbaunutzungen erleichtert werden. Damit wird einer vollständigen Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt, um auch noch Freiflächen z.B. für die dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser zu erhalten. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der

Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

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

1. **GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):** dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Begründung: Dieser Bebauungsplan dient der Fortentwicklung des Dorfes Neubörger und soll die lokale Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken decken. Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die dort zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird den Vorstellungen der Gemeinde Neubörger entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

2. **Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO):** Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
3. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5) liegen.
4. **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5), 15,00 m.
5. **Bezugspunkt** zu den textlichen Festsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Surwolder Straße (K113), gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung: Durch die Festlegung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung sowie zur Erreichung der städtebaulichen Ziele Ansiedlung von gewerblichen Unternehmungen eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.

6. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1	62	47
TF 2	62	47

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

Begründung: Mit diesen Festlegungen wird das Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt und damit auch das Funktionieren des Bebauungsplanes gewährleistet.

7. **Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Eine

Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

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

8. **Verkehrliche Erschließung:** Die Genehmigungen der direkten verkehrlichen Erschließungen der Grundstücke zur Kreisstraße 113 werden im Zuge des jeweiligen Bauantrages mit erteilt. Die hierzu erforderlichen Nebenbestimmungen werden Bestandteil der Baugenehmigung.

***Begründung:** Diese Festsetzung dient der Regelung der Anbindung an die Kreisstraße. Damit soll ein unkontrolliertes Erschließen der Grundstücke mit den sich daraus ergebenden möglichen verkehrlichen Behinderungen und Beeinträchtigungen verhindert werden. Mit der vorgesehenen Planstraße soll eine spätere Erschließung rückwärtiger und sich südlich anschließender Flächen, die im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, sichergestellt werden.*

9. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77k „Netzinfrastruktur von Gebäuden“ gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

3.2.5 Hinweise

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelastigungen vorbelastet.
2. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
3. Von der Landesstraße 62 und der Kreisstraße 113 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
5. Das o.g. Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz findet regelmäßig tags und nachts Erprobungsbetrieb statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

- 4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.3 Belange erhaltenswerter Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.7 Belange des Verkehrs
- 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

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

Neubörger hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr erfolgreich entwickelt. Neben kleineren gewerblichen Bauflächen wurden immer ausreichend Wohnbaugrundstücke vorgehalten. Diese Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung der Einwohner in Neubörger. Die Einwohnerzahlen stiegen von 1239 im Jahre 1968 auf 1555 in 2021.

Allerdings sind in Neubörger keine ortsnahen gewerblichen Bauflächen mehr verfügbar, die von kleineren Unternehmen genutzt werden können. Daraus und aufgrund konkreter Ansiedlungsabsichten ergibt sich dringender Handlungsbedarf. Um die Abwanderung dieser Betriebe zu verhindern und auch neue Ansiedlungen generieren zu können soll dieses Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Durch die gute Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken und die Reduzierung von kostenintensiven Erschließungsanlagen wird ein kostensparendes Bauen gewährleistet.

a) Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

Landwirtschaftliche Immissionen

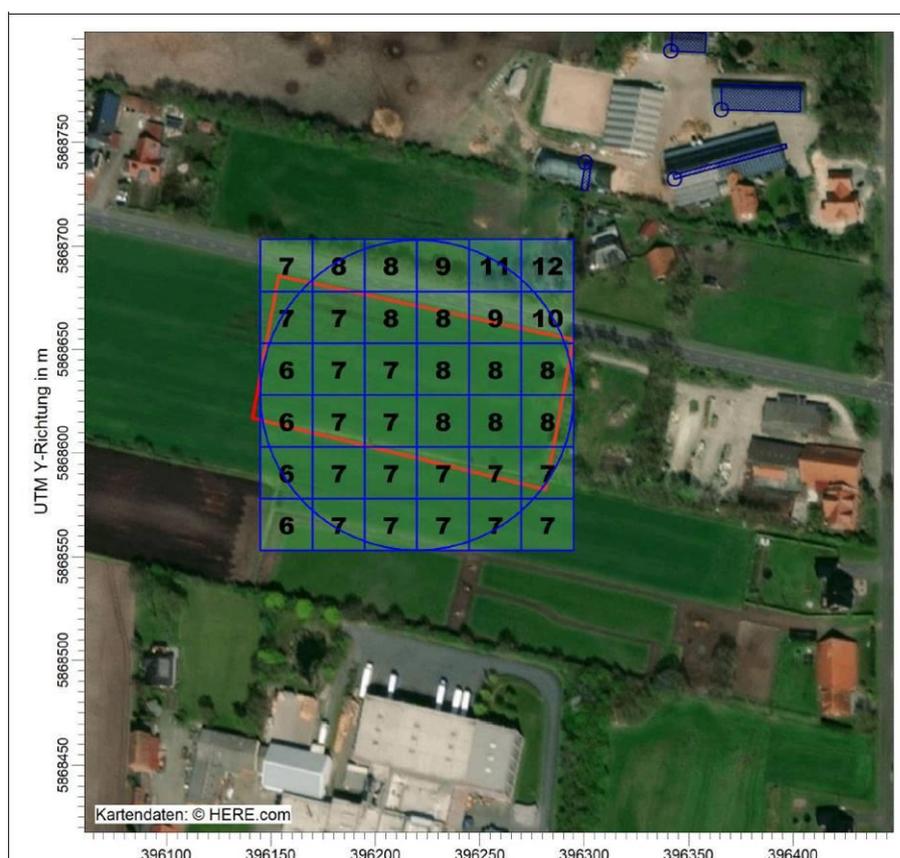
Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Das Büro Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH aus Lingen hat einen Immissionsschutztechnischen Bericht Nr. G18124.1/02 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 29 "1. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" in der Samtgemeinde Dörpen, Gemeinde Neubörger, durchgeführt. In der Zusammenfassung wird ausgeführt:

„Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen für das Plangebiet wurden alle Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m-Radius um die Plangebiete befindlichen Betriebe. Mittels Ausbreitungsberechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsemissionen die Zusatzbelastung an Geruchsmissionen für den landwirtschaftlichen Betrieb LW 6 berechnet und als 2 %-Isolinie in der Anlage 3 dargestellt. Wie die Ergebnisse zeigen, hat dieser landwirtschaftliche Betrieb keinen Einfluss auf das Plangebiet und wird deshalb nicht weiter

berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen wurden alle Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken. Die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen ist in der Anlage 4 dargestellt. Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 maximal 9 % der Jahresstunden. Der in der GIRL für Gewerbe- und Industriegebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 15 % der Jahresstunden wird eingehalten. Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 "1. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" zu erwarten."

Die nachfolgende Abbildung aus dem vorgenannten Gutachten (Anlage 4) verdeutlicht die immissionstechnische Situation im Plangebiet:



Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im zukünftigen Baugebiet wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Lärm

Östlich und Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser im Außenbereich. Westlich und Nordwestlich befindet sich Wohnbebauung, die im Flächennutzungsplan als MI-Gebiet ausgewiesen ist. Das Plangebiet liegt angrenzend an die Kreisstraße 113 (Surwolder Straße). Für das Plangebiet hat das BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ aus Papenburg 2018 ein Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ erstellt. In der Beurteilung wird folgendes Vorgehen empfohlen:

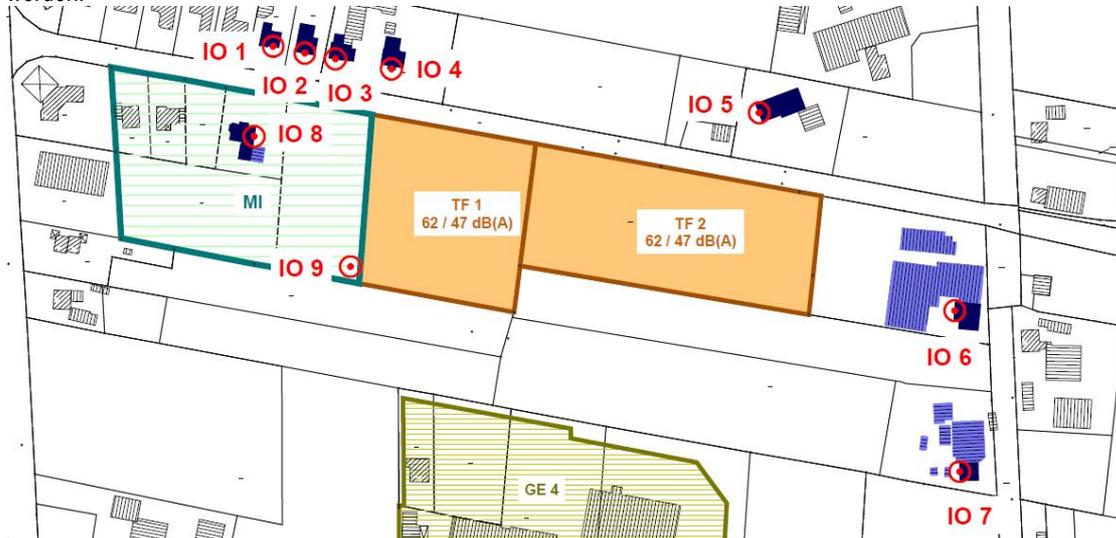
„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1	62	47
TF 2	62	47

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein

Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

Die Gemeinde Neubörger kann die Anwendung der "Summation und der Relevanzgrenze" nach Abschnitt 5 der DIN 45691 durch Festsetzung ausschließen. Zusätzliche oder andere Festsetzungen können nach Anhang A der DIN 45691 getroffen werden. Durch geeignete Abschirmmaßnahmen zu den Immissionsorten können auch höhere Emissionskontingente genutzt werden.“



Die Empfehlungen sind bei den textlichen Festsetzungen berücksichtigt worden.

Vorbelastung WTD91:

Das Plangebiet befindet sich in der Emissionsschutzzone des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Hinweis: Das o.g. Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz findet regelmäßig tags und nachts Erprobungsbetrieb statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Potentielle Immissionen, die ursächlich den einzelnen Betrieben im Plangebiet zuzuordnen sind, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beregeln. Die vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

b) Altlasten

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht.

Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

4.3 Belange erhaltenswerter Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind für den Geltungsbereich nicht relevant.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den schon vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann durch die Eingrünung der zukünftigen Bauflächen Rechnung getragen werden.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg oder einen anderen Anbieter. Die Erschließung des Baugebietes wird rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Schmutzwasser: Das innerhalb der geplanten Bauflächen anfallende Schmutzwasser wird an die bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalisation und weiter an die Kläranlage in Neubörger abgeführt.

Regen-/Oberflächenwasser: Das anfallende Wasser auf der Planstraße soll in den Straßenseitenräumen versickern. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücksflächen versickert oder in Zisternen (für Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser) gesammelt werden. Bezüglich der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (Dachflächen) wird auf das Arbeitsblatt 138 und die Information „Regenwasserversickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung verwiesen (ausreichender Abstand zum Grundwasser etc.). Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt nach Aussagen der Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (-Grundwasser Grundlagen-, Blatt CC3102 Emden, M. 1:200.000) bei <10,0 mNN. Die Grundwassergleiche 10,0 m liegt laut NIBIS Kartenserver etwa 150-200 m westlich des Plangebietes. Die GW-Gleiche 12,5 m liegt ca. 1.300 m südöstlich des Plangebietes, so dass die Lage des Grundwasserspiegels bei 10,0-11,0 mNN angenommen werden kann. Das Gelände im Geltungsbereich bewegt sich bei mehr als 13,0 mNN. Demnach und nach Angaben Ortsansässiger ist innerhalb des Geltungsbereiches mit 2,0 - 3,0 m ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorhanden. Weiterhin handelt es sich bei dem vorliegenden Boden um

Flugsand (fluviatile Ablagerungen), die vornehmlich aus feinem Sand bestehen und eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit haben (kf-Wert 10-4 – 10-5). Eine Versickerungsfähigkeit ist gegeben, wenn die Versickerungsanlagen bzw. Drainleitungen ordnungsgemäß und unterhalb der humosen Schicht angelegt werden. Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen ist für belastetes Oberflächenwasser zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Abscheideanlagen erfolgen muss. Die rechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten. Erforderliche wasserrechtliche Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Auch wenn im Einzelfalle der volle Löschwasserbedarf nicht aus dem Versorgungsnetz des Verbandes gedeckt werden kann, ergeben sich nach Überzeugung der Gemeinde hieraus keine negativen Auswirkungen. Die Löschfahrzeuge der örtlichen Feuerwehr verfügen über ein derartiges Fassungsvermögen, dass der ordnungsgemäße Brandschutz gesichert ist. Bei der Ausführung sind folgende erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen:

- Für das geplante Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Die Vorgaben der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind zu beachten und umzusetzen.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anlieger müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da keine geschützten Gebiete von dieser Planung tangiert werden, sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen.

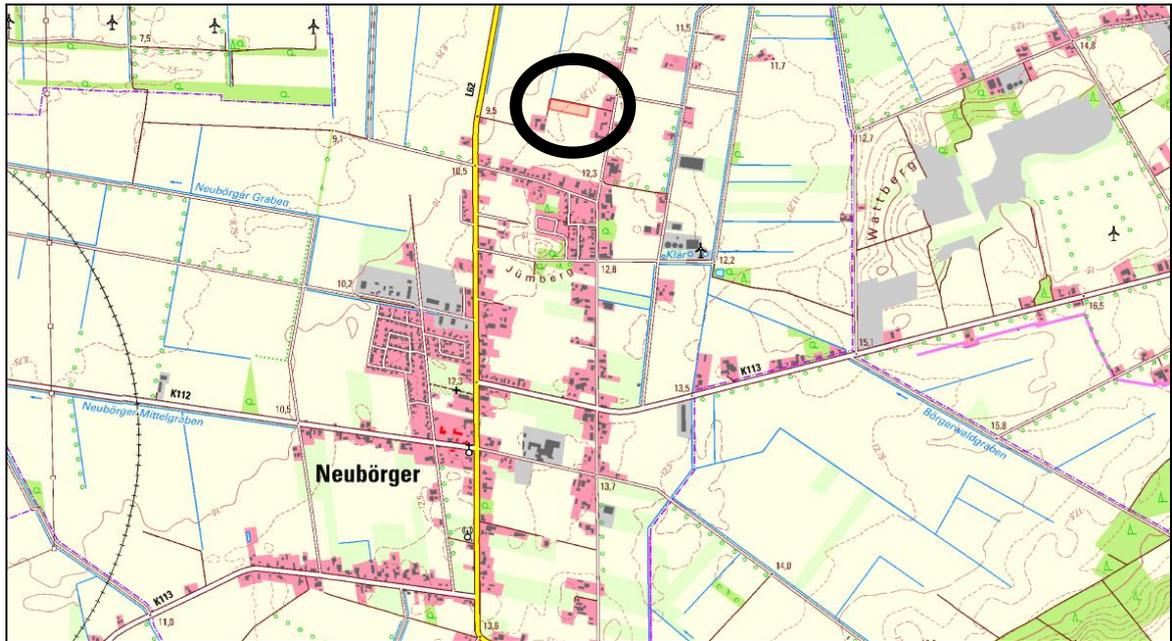
Durch diesen Bauleitplan wird die Umwandlung von Ackerland in gewerbliche Baufläche vorbereitet. Dabei handelt es sich durchweg um Bereiche von nur allgemeiner Bedeutung. Der Verursacher eines Eingriffs hat, soweit erforderlich, die vom Eingriff betroffenen Flächen so herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahme). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 8.689 WE verbleibt.

Ersatzmaßnahme

Die Gemeinde Neubörger hat mit den Eigentümern des Flurstückes 170 der Flur 1 der Gemarkung Neubörger (Gesamtgröße 14.596 m²) eine Vereinbarung über eine Teilfläche von 10.000 m² getroffen, auf der die Gemeinde Neubörger eine Ersatzmaßnahme in Form einer Aufforstung mit heimischen und standortgerechten durchführen kann.

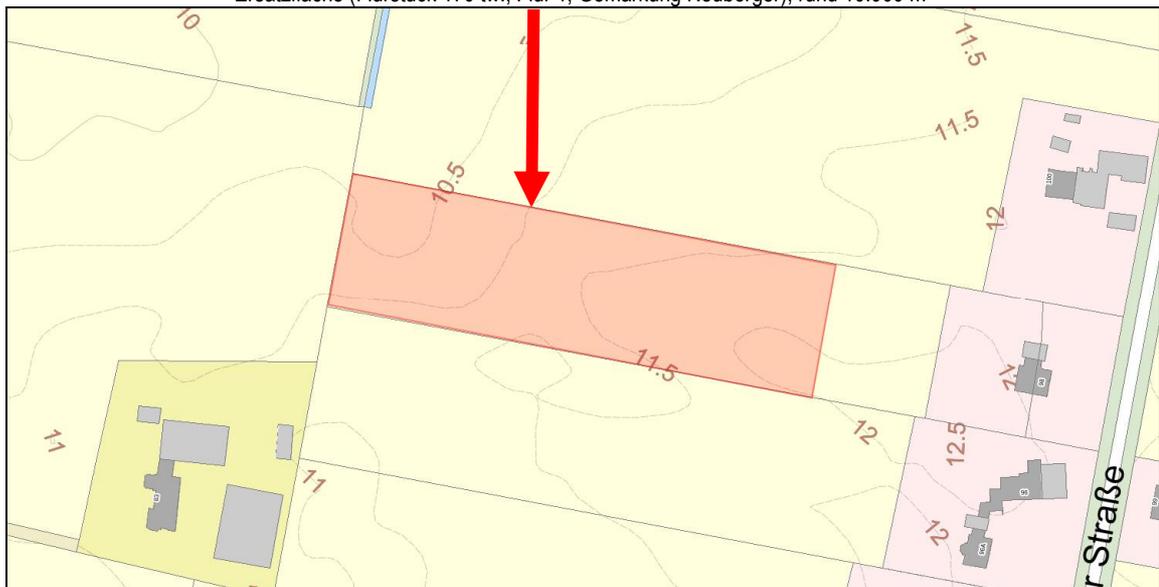
Das Flurstück unterliegt derzeit einer ackerbaulichen Nutzung. Es soll in einer Flächengröße von 10.000 m² in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und in Zusammenarbeit mit dem Forstamt der Landwirtschaftskammer mit geeigneten heimischen und standortgerechten Laubbäumen aufgeforstet werden.



Lage der Ersatzfläche

(Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN))

Ersatzfläche (Flurstück 170 tw., Flur 1, Gemarkung Neubörger); rund 10.000 m²



Die Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt. Angrenzend und umgeben wird die Fläche ebenfalls von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Durch die Aufforstung dieser Fläche mit standortgerechten heimischen Bäumen soll das Entwicklungsziel eines multifunktionalen Laubwaldes erreicht werden. In der Bilanzierung kann diese Planung wie folgt dargestellt werden:

Ersatzmaßnahme Bestand	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Ackerfläche	10.000 m ²	1	10.000 WE
SUMME	10.000 m²		10.000 WE
Ersatzmaßnahme Planung			
Entwicklungsziel WXH (Laubforst aus einheimischen Arten)	10.000 m ²	3	30.000 WE
Aufwertung der Fläche um		2	20.000 WE

Das Ackerland auf dem o. g. Flurstück wird im Ist-Zustand mit dem Wertfaktor (WF) 1 bewertet. Durch die gezielte Aufforstung mit dem Entwicklungsziel eines Laubwaldes kann dieser im Soll-Zustand mit

dem WF 3 bewertet werden, d. h. die Aufforstung führt zu einer Aufwertung von 2 Werteinheiten (WE). Die Aufwertung ergibt somit ein Guthaben von 20.000 WE. Hieraus kann das ermittelte Kompensationsdefizit von 8.689 WE ausreichend ausgeglichen werden. Die restlichen verbleibenden Werteinheiten von 11.311 Werteinheiten können für andere städtebaulichen Kompensationsmaßnahmen in Anrechnung gebracht werden.

Fazit: Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Kompensationsmaßnahme kann das ermittelte Kompensationsdefizit ausgeglichen werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ausreichend berücksichtigt.

4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerbau) beansprucht und umgewandelt wird. Da jedoch die Verfügbarkeit gegeben ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten.

Durch dieses Gewerbegebiet sind ausweislich des Immissionstechnischen Berichtes der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH aus Lingen ebenfalls keine Nachteile für die in der Umgebung vorhandenen Tierhaltungsanlagen bzw. Viehhaltungen zu erwarten.

Die Nutzer des zukünftigen Gewerbegebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Das zukünftige Baugebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Belange der Forstwirtschaft: Forstwirtschaftliche Belange sind nicht berührt, da keine Waldflächen umgewandelt oder beansprucht werden.

4.7 Belange des Verkehrs

Die Erschließung der zukünftigen einzelnen Grundstücke erfolgt direkt von der angrenzenden Kreisstraße 113 („Surwolder Straße“) aus. Somit ist mit der Anbindung die äußere Erschließung gewährleistet. Mit der vorgesehenen Planstraße soll eine spätere Erschließung rückwärtiger und sich südlich anschließender Flächen, die im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, sichergestellt werden. Ausreichende Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden. Die im Plangebiet erzeugten Verkehrsimmissionen sind nutzungsbedingt und von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die neu zu widmende Gemeindestraße ist vor Beginn der planungsrechtlichen Nutzung der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau und der Gemeinde Neubörger über die Ausführung des sich daraus ergebenden Ausbaues des Einmündungsbereiches in die Kreisstraße 113 erforderlich. Die Gemeinde Neubörger hat die vorgenannte Vereinbarung beim Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau zu veranlassen und mit dem Antrag rechtzeitig Ausbaupläne des Einmündungsbereiches vorzulegen. Eine vorherige Abstimmung mit der Kreisstraßenmeisterei Dörpen (Tel.: 04963 1790) wird empfohlen.
- Mit der planungsrechtlichen Nutzung im Plangebiet darf erst begonnen werden, wenn die aus der Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau und der Gemeinde Neubörger sich ergebenden straßenbaulichen Maßnahmen (Ausbau des Einmündungsbereiches zur Kreisstraße 113) abgeschlossen sind.
- Der Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland ist im erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Es ist sicherzustellen, dass vom Plangebiet keine Einwirkungen durch Blendung, Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße 113 eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.
- Von der Kreisstraße 113 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2019 vom 08.06.2020 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Stickstoffoxide (NO_x) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. *„Wie in den Vorjahren wurde auch im Jahr 2019 für Feinstaub (PM10) keine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV beobachtet. Der Grenzwert bzgl. des noch kleineren Feinstaubes (PM_{2,5}) wurde 2019 an allen Probenahmestellen deutlich unterschritten. Die Konzentrationswerte der Schadstoffe Benzol, Kohlenmonoxid und Schwefeldioxid verlaufen schon seit Jahren auf niedrigem Niveau und lagen daher auch im Jahr 2019 flächendeckend unterhalb der rechtlich vorgegebenen Grenzwerte. Der Ozon-Zielwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit (max. 25 Tage mit gleitenden 8-Stunden-Mittelwerten > 120 µg/m³, gemittelt über 3 Jahre) wurde 2019 vorwiegend eingehalten. Überschreitungen dieses Zielwertes gab es 2019 an den Probenahmestellen Emsland, Osnabrück und Wurmberg. Das langfristige Ziel zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 120 µg/m³ für Ozon wurde hingegen an keiner Probenahmestelle eingehalten.“* Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Lärmschutz: An das Plangebiet grenzt die „Surwolder Straße“ an, die gleichfalls der Erschließung des Planbereiches dient. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Von der Kreisstraße 113 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die schalltechnischen Rahmenbedingungen, Hinweise und Festsetzungen gemäß den Aussagen im Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ (Büro für Lärmschutz, Papenburg) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet, so dass keine Nachteile für das Baugebiet und die Umgebung zu erwarten sind.

Bodenschutz: Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Hierbei handelt es sich um Plaggenesch, einem Boden mit kulturhistorischer Bedeutung. Den Erläuterungen zum Thema „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS Kartenserver) zufolge zählen zu den besonders schutzwürdigen Böden diejenigen Böden, deren natürliche Funktionen sowie deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung sind Dokumente der menschlichen Bodenkultivierung und haben Archivcharakter. Kulturgeschichtlich bedeutsame Böden sind beispielsweise durch ackerbauliche Maßnahmen entstanden, die heute nicht mehr gebräuchlich sind. Für den Geltungsbereich ist jedoch anzuführen, dass der Suchraum im nordwestlichen Bereich durch die jahrzehntelange ackerbauliche Nutzung weitgehend so verändert wurde, dass seine Entstehung und Struktur in der Örtlichkeit nicht mehr zu erkennen ist. Zudem ist festzuhalten, dass es sich bei der Kulisse der schutzwürdigen Böden um eine mittelmaßstäbige Informationsgrundlage handelt. Die ausgewiesenen Areale stellen deshalb Suchräume für schutzwürdige Böden dar und keine exakten Standorte (vgl. GeoBerichte 8, Stand: 2019). Die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche des Suchraumes zur Erweiterung eines schon bestehenden Gewerbebetriebes stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der angesprochenen Archivfunktion dar.

Hinweis: *Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639).*

Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.)

Klimaschutz: Klimaschutz und Klimaanpassung sind abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u. a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gemäß EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen). Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z. B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde. Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

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

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29 „1. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

5.1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Neubörger beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „1. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ neue gewerbliche Baugrundstücke in Neubörger sicherzustellen und zu entwickeln. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ in 2018 erschlossenen Baugrundstücke sind vergeben, so dass aufgrund der lokalen Nachfrage eine Erweiterung des Gewerbegebietes für die Gemeinde Neubörger erforderlich wird.

Mit der Erweiterung und Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 29 „1. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ kann ein rund 1 ha großes Gewerbegebiet erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden. Das geplante Baugebiet in Nachbarschaft zum angrenzenden Gewerbegebiet stellt

eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches an der Surwolder Straße in Neubörger dar. Der Rat der Gemeinde Neubörger hat am 11.02.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von rund 1,12 ha liegt an der „Surwolder Straße“ (Kreisstraße 113) im westlichen Bereich der Ortslage von Neubörger. Im Norden schließen sich vorhandene Wohnbaugrundstücke sowie ebenso im Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich die Ortslage von Neubörger mit der Landesstraße 62 und angrenzenden Baugrundstücken. Das Plangebiet selber unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Gewerbegebiet** (GE) nach §8 BauNVO getroffen worden, um der Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art nach zu kommen. Mit diesen Festsetzungen soll der gewünschte Charakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der umgebenden Nutzung erreicht werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Weiterhin wird die höchstmögliche Gebäudehöhe mit 15,0 m und die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens mit höchstens 0,5 m festgeschrieben. Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen und insbesondere benachbarten Gegebenheiten anpasst.

Gewerblich nutzbare Baugrundstücke wurden und sollen auch in Zukunft nach dem Willen der Gemeinde Neubörger in ausreichender Zahl vorgehalten werden. Potenziale der Innenentwicklung sind nicht bekannt. Hier wurden seitens der Samtgemeinde Dörpen und der Gemeinde Neubörger in der Vergangenheit schon entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Dabei ergaben sich keine adäquaten Flächen, die sich für eine Innenverdichtung eignen und verfügbar sind. Dieses Ergebnis fand folgerichtig den entsprechenden Niederschlag in der 114. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, der für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen vorsieht.

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

Mit Bekanntmachung vom 26.05.2021 wurde auf die Bürgerbeteiligung am 07.06.2021 im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Hauptstraße 25, Zimmer 408, hingewiesen.

Es waren keine Personen erschienen. Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden nicht vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Neubörger vom 26.05.2021.

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

Die vorliegende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung des Bebauungsplanes ein. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Umweltauswirkungen werden nach den Vorgaben in §§ 1 und 1a BauGB, den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Grundstücken in Ortsrandlage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland bestehend aus beschreibender und zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Demnach ist das Plangebiet in Bezug auf die Raum- und Siedlungsstruktur nicht mit Schwerpunktaufgaben oder als Vorsorgegebiet gekennzeichnet. Für das Plangebiet sind im RROP keine Darstellungen enthalten. Konflikte sind daher nicht zu beschreiben.

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan wird durch die 114. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche darstellt. Somit wird dem nach § 8 (2) BauGB vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

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

5.2a.aa) Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Größe von rund 1,12 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen.

5.2a.bb) 1. Fläche

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt (11.126 m²).

5.2a.bb) 2. Boden

Im Geltungsbereich handelt es sich um den Bodentyp Gley-Podsol mit dem Profiltyp Sand aus glazifluvialen Ablagerungen. Das physikalisch-chemische Filtervermögen ist als gering zu bezeichnen. Das Nitratrückhaltevermögen als gering bis sehr gering. Die mittlere Durchlüftung ist hoch bis sehr hoch. Die Nitratauswaschungsgefahr und die Erosionsempfindlichkeit ist hoch. Die Versauerungsgefahr ist als mittel zu bezeichnen. Das landwirtschaftliche Ertragspotential – bezogen auf dt/ha Wintergerste – ist bei den Flächen des Geltungsbereichs für Acker- als auch Grünlandnutzung als mittel zu bezeichnen. Aus Sicht der o.g. Eigenschaften und Empfindlichkeiten sowie den Vorbelastungen (intensive landwirtschaftliche Nutzung) ist der Boden des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes im unbebauten Zustand von allgemeiner Bedeutung.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Hierbei handelt es sich um Plaggenesch, einem Boden mit kulturhistorischer Bedeutung. Den

Erläuterungen zum Thema „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS Kartenserver) zufolge zählen zu den besonders schutzwürdigen Böden diejenigen Böden, deren natürliche Funktionen sowie deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung sind Dokumente der menschlichen Bodenkultivierung und haben Archivcharakter. Kulturgeschichtlich bedeutsame Böden sind beispielsweise durch ackerbauliche Maßnahmen entstanden, die heute nicht mehr gebräuchlich sind. Für den Geltungsbereich ist jedoch anzuführen, dass der Suchraum im nordwestlichen Bereich durch die jahrzehntelange ackerbauliche Nutzung weitgehend so verändert wurde, dass seine Entstehung und Struktur in der Örtlichkeit nicht mehr zu erkennen ist. Zudem ist festzuhalten, dass es sich bei der Kulisse der schutzwürdigen Böden um eine mittelmaßstäbige Informationsgrundlage handelt. Die ausgewiesenen Areale stellen deshalb Suchräume für schutzwürdige Böden dar und keine exakten Standorte (vgl. GeoBerichte 8, Stand: 2019). Die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche des Suchraumes zur Erweiterung eines schon bestehenden Gewerbebetriebes stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der angesprochenen Archivfunktion dar.

Hinweise auf Altlastenverdacht gibt es auch vor dem Hintergrund der aktuellen und bisherigen Nutzung nicht.

5.2a.bb) 3. Wasser

Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für die Trinkwassergewinnung. Im gesamten Geltungsbereich liegen laut Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (-Grundwasser Grundlagen-, Blatt CC3102 Emden, M. 1:200.000) hinsichtlich der Grundwasserleiter gute Entnahmebedingungen vor (Lockergestein, Gesamt-Transmissivität 20 - 100 m²/h). Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch Auswirkungen der intensiven Landwirtschaft (Düngung, Gülleeintrag), Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) und Straßenabwässer (Spritzwasser) vor.

Das Bearbeitungsgebiet zeigt bezüglich der Oberflächenmorphologie ein relativ homogenes Erscheinungsbild und liegt auf einer Höhe zwischen 13,00 mNN und 13,50 m NN. Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt etwa bei 7,5 – 10,0 mNN und damit bei einer Geländehöhe von um 13 mNN mindestens bei 3 m unter GOK. Die Grundwasserneubildungsrate erreicht im langjährigen Mittel mittlere Werte (251 - 300 mm/a). (vgl. auch <http://nibis.lbeg.de>)

Die Gefährdungseinschätzung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk orientiert sich auf der relevanten, filtrierenden Bodenschicht (mechanische und physikalisch-chemische Filterung) an dem Flurabstand und der Beschaffenheit der Grundwasserüberdeckung. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Empfindlichkeit des Grundwassers als relativ hoch einzustufen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Da keine Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden sind wird auf die weitere Diskussion von Vorbelastungen und Empfindlichkeiten verzichtet.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der umgebenden Bebauung als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden kann. Östlich an das Plangebiet grenzen keine naturnahen Flächen an, sondern Ackerfläche und daran eine landwirtschaftliche Hofstelle. Naturnahe Flächen sind rund um das Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diesen Bebauungsplan ermöglicht werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten.

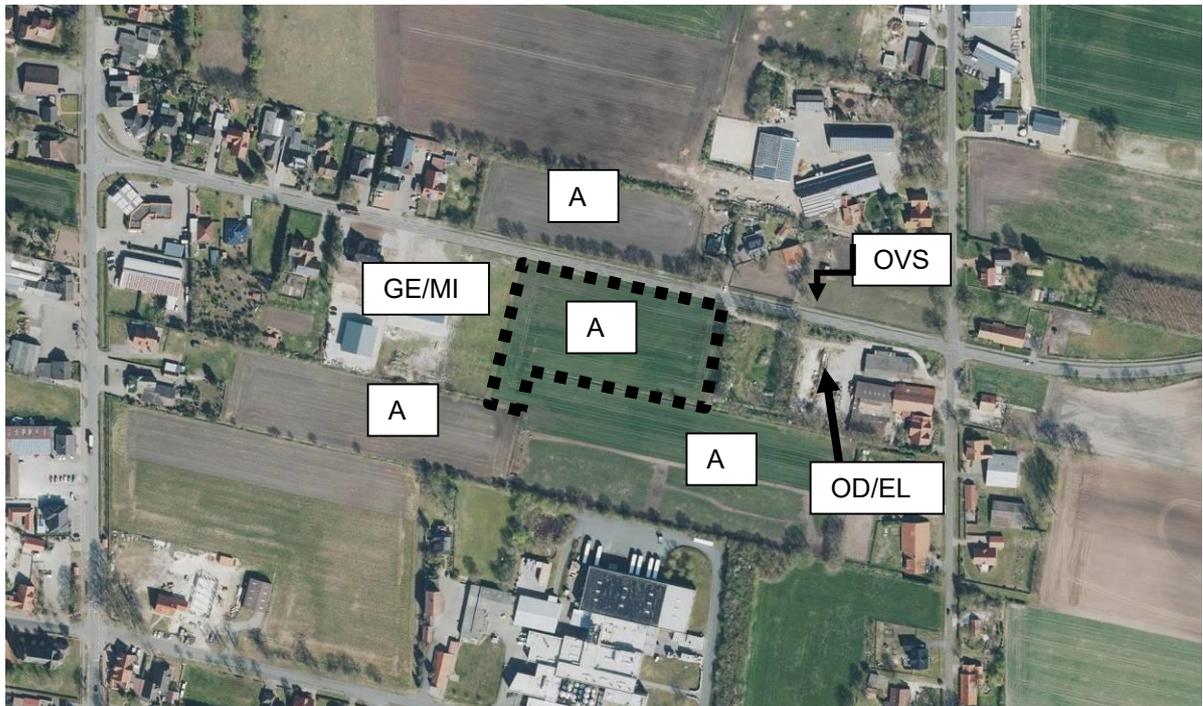
Grundsätzlich ist auszuführen: Wenn die Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Verdachtsprüfung keine Kenntnisse oder Anhaltspunkte hat, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist

die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. Im konkreten Plangebiet können diverse Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle der Umwandlung einer ackerbaulich genutzten Fläche in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Geeignete Bäume mit ausreichendem Stammdurchmesser für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte und daher als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Da diese Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslöst ist die Vollziehung des Bauungsplanes somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

5.2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Natur und Landschaft:

Die Flächen des Plangebietes werden als intensive Ackerfläche (A) genutzt mit umgebender Bebauung im Westen (Gewerbe-/Mischgebiet GE/MI) und Osten entlang der vorhandenen Straßenzüge (siehe nachfolgendes Luftbild). Nördlich angrenzend verläuft die Surwolder Straße (OVS). Südlich und nördlich finden sich noch weitere ackerbaulich genutzte Flächen. Östlich des Plangebietes findet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (OE) mit baulichen Anlagen und landwirtschaftlichen Lagerflächen (EL), die mit einer Baum-/Strauchhecke (Siedlungsgehölze) abgeschirmt ist. Diese wird von dieser Bebauungsplanung nicht tangiert.



(Quelle: NIBIS® Kartenserver (2014) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover)

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten und weiteren Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden.



Bilder von der Surwolder Straße aus in das Plangebiet. Deutlich wird die intensive ackerbauliche Nutzung. Auf dem Foto unten rechts ist die Strauchbaumhecke zu sehen, die einen Teil der landwirtschaftlichen Lagerfläche und die Hofstelle einfasst.

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden.

5.2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich schließt sich direkt an ein vorhandenes Gewerbegebiet in zentraler Ortsrandlage an. Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Neubörger an der Kreisstraße 113 und wird ackerbaulich genutzt. Die Umgebung stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbau), gewerbliche Bebauung und landwirtschaftliche Hofstelle dar.

5.2a.bb) 7. Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebietes nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten/-objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

5.2a.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Kreisstraße 113 (Surwolder Straße). Eine Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. Weitere, zumindest potenziell lärmemittierende Quellen können aus den vorhandenen gewerblichen Bauflächen resultieren. Ansonsten sind keine für eine noch ländlich strukturierte Gemeinde außergewöhnlichen Umstände zu beschreiben. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben.

5.2a.dd) Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

5.2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

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

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

5.2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen und Umweltproblemen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

5.2a.gg) Klima/Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 650-700 mm. Die klimatische Wasserbilanz weist einen hohen Wasserüberschuss von 200-300 mm/Jahr auf bei mittlerem bis sehr hohem Defizit im Sommerhalbjahr (<50-75 mm). Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 8,4 °C (mittel). Die Jahrestemperaturschwankungen sind mit 16,4 °C mittel. Die Vegetationszeit wird als mittel bis lang bezeichnet (Ø 220 Tage/Jahr). Die Hauptwindrichtung ist West.

Überschreitungen der zulässigen Werte für Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀) und Ozon (O₃) sind ausweislich des LÜN-Jahresberichtes 2017 für das Emsland nicht zu erwarten. Die Vorhabenfläche besitzt keine mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

5.2a. 2 - Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung des Status Quo, also ohne die Realisierung des Planvorhabens, lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren. Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf nachhaltige bauliche und damit wirtschaftliche Entwicklung nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde dadurch in Frage gestellt werden müssen.

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

5.2b.aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie eine Erschließungsstraße für eine mögliche spätere Erschließung rückwärtiger Grundstücke. Ansonsten sollen die Baugrundstücke direkt von der Surwolder Straße erschlossen werden. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen, Lagerplätze oder sonstige temporäre Baueinrichtungen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

5.2b.bb) 1. Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,1126 ha, von dem 1,0066 ha für das Gewerbegebiet (0,8053 ha versiegelbar und 0,2013 ha unversiegelt) und 0,106 ha für die Planstraße vorgesehen sind. Die höchstmögliche Gesamtversiegelung liegt bei 0,8689 ha.

5.2b.bb) 2. Boden

Beschreibung: Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und in gewerbliche Baufläche umgewandelt.

Baubedingte Auswirkungen: Potentieller Abtrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder. Die bisherige Hauptfunktion als Standort für die landwirtschaftliche Produktion geht vollständig verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen: Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in Bauflächen vermindert. Durch die Festlegung einer lokalen Versickerung von Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücksflächen wird jedoch ein großer Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

Ergebnis: Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Seine Funktion als landwirtschaftliche Produktionsfläche geht vollständig verloren. Die anderen Funktionen werden durch die Umwandlung ebenfalls abgewertet.

5.2b.bb) 3. Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich sind keine relevanten und regional bedeutsamen Entwässerungsgräben als Oberflächengewässer vorhanden. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Auswirkungen: Auf der Fläche wird durch die Versiegelung von bis zu 0,8 der Grundstücksfläche die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

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

5.2b.bb) 4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Beschreibung: Die Ackerfläche des Plangebietes hat für lokale sowie geschützte Tierarten nur sehr bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen.

Baubedingte Auswirkungen: Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch die Herstellung des Baufeldes und dem dafür erforderlichen Abtrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung vorhanden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potentielle Jagdfläche dar. Die Fläche kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt eher als uninteressant beschrieben werden.

Artenschutz:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der umgebenden Bebauung und Nutzungsstruktur als technisch und verkehrlich erschlossenen beschrieben werden kann. Im konkreten Plangebiet können auf der Ackerfläche diverse Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle der Umwandlung

einer ackerbaulich genutzten Fläche in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Geeignete Bäume mit ausreichendem Stammdurchmesser für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte und daher als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die dafür in Frage kommende Baumbestände entlang der östlich angrenzenden Hofstelle werden von der Planung nicht betroffen. Da diese Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslöst, ist die Vollziehung des Bauungsplanes somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

5.2b.bb) 5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung wird die Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in gewerbliche Bauflächen ermöglicht. Dabei handelt es sich um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Das Umfeld stellt sich in erster Linie als Gewerbe-/Mischgebiet sowie Wohnbereiche entlang örtliche Straßenzüge, der Surwolder Straße und landwirtschaftlichen Nutzflächen dar. Im Osten grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Diese Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von untergeordneter Bedeutung, so dass auf eine eingehendere Betrachtung verzichtet werden kann. In der nachfolgenden Bilanzierung wird der Bestandwert und die Planung gegenübergestellt:

Bestand:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Besonderer Schutzbedarf
A - Ackerfläche	11.126	1	11.126	--
SUMME	11.126		11.126	

Planung/Kompensation:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
Ansatz versiegelbare Flächen (überbaubare Flächen) Gewerbegebiet und Planstraße	8.689	0	0
Ansatz für unversiegelte Flächen Gewerbegebiet und Straßenrandbereiche	2.437	1	2.437
SUMME	11.126		2.437

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	11.126
Flächenwert Kompensation	2.437
Differenz	-8.689

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 8.689 WE verbleibt.

5.2b.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche. In der direkten Umgebung finden sich eine regional bedeutsame Straße, Ackerflächen sowie vorhandene Bebauung und eine Hofstelle.

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baufläche) zu erwarten. Weiterhin ist mit Baulärm temporär zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbe/Mischgebieten und einer Hofstelle. Trotzdem geht eine wenn auch geringe Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

Ergebnis: Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung wird eine optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Allerdings ist aufgrund der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung und der Ortsrandlage eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

5.2b.cc) Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten.

Mit der Übernahme der in dem Lärmgutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen werden die Bestimmungen des vorsorgenden Lärmschutzes eingehalten.

Von der Straßenbeleuchtung geht häufig eine stark attrahierende Wirkung auf nachtaktive Insektenarten aus, wobei in einer offenen Landschaft Tiere auch aus weiteren Entfernungen angelockt werden. Das Insektenauge nimmt überwiegend den UV-Anteil des Lichtes wahr, die nachtaktiven Arten werden von einer derartigen Lichtquelle stark angezogen und vermögen meist nicht, sich dem Bannkreis einer solchen Lampe zu entziehen. Sie umflattern die Lichtquelle bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Weiterhin kann sich bei Vögeln und Säugern der diurnale Rhythmus (Tagesrhythmik bzw. Aktivität nur während der Lichtphase eines täglichen Licht-Dunkel-Wechsels) verschieben. Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001: Verwendung von LEDs⁵² oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind nicht zu erwarten ebenso wie von dem neuen Baugebiet keine Belästigungen verursacht werden.

5.2a.dd) Art und Menge erzeugter Abfälle

In dem neuen Gewerbegebiet fallen neben gewerblichen Abfällen auch Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten in den jeweiligen Betrieben und Haushalten an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

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

5.2b.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Östlich und Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser im Außenbereich. Westlich findet sich Gewerbe- und Mischgebiet. Im Osten schließt sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Lagerflächen an. Das Plangebiet liegt angrenzend an die Kreisstraße 113 (Surwolder Straße). Für das Plangebiet hat das Büro für Lärmschutz aus Papenburg ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches auch die Flächennutzungsplanung berücksichtigt hat. Zum Schutz der vorgenannten Wohnbereiche sind Emissionskontingente vorzusehen. Diese wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgeschrieben.

Bau- oder Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Hierbei handelt es sich demnach um Plaggenesch, einem Boden mit kulturhistorischer Bedeutung. Den Erläuterungen zum Thema „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS Kartenserver) zufolge zählen zu den besonders schutzwürdigen Böden diejenigen Böden, deren natürliche Funktionen sowie deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung sind Dokumente der menschlichen Bodenkultivierung und haben Archivcharakter. Kulturgeschichtlich bedeutsame Böden sind beispielsweise durch ackerbauliche Maßnahmen

entstanden, die heute nicht mehr gebräuchlich sind. Für den Geltungsbereich ist jedoch anzuführen, dass der Suchraum im nordwestlichen Bereich durch die jahrzehntelange ackerbauliche Nutzung weitgehend so verändert wurde, dass seine Entstehung und Struktur in der Örtlichkeit nicht mehr zu erkennen ist. Zudem ist festzuhalten, dass es sich bei der Kulisse der schutzwürdigen Böden um eine mittelmaßstäbige Informationsgrundlage handelt. Die ausgewiesenen Areale stellen deshalb Suchräume für schutzwürdige Böden dar und keine exakten Standorte (vgl. GeoBerichte 8, Stand: 2019). Die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche des Suchraumes zur Erweiterung eines schon bestehenden Gewerbebetriebes stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der angesprochenen Archivfunktion dar.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden

5.2b.ff) Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Die Kumulierung von Umweltproblemen tritt nicht auf und ist nicht zu befürchten. Es sind keine Vorhaben in benachbarten Gebieten bekannt, die das Bebauungsplangebiet tangieren. Umgekehrt werden auch durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen, die sich nachhaltig negativ kumulierend auf die umgebenden Industriegebiete oder landwirtschaftliche Anwesen auswirken.

5.2b.gg) Klima/Luft

Das Vorhaben muss den geltenden gesetzlichen Regelungen zur Wärmedämmung und zur Abgasemission von Heizanlagen entsprechen; damit sind Auswirkungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

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

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

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

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 Immissionsgrenzwerte 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 hier vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine 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.

5.2b.hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Während der Umsetzung der Planung (Bau von Gebäuden und Hallen, Austausch von Boden, Herstellung von Verkehrs-/Pflasterflächen, Anlage von Pflanzungen) ist davon auszugehen, dass im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

In Abhängigkeit von der Art der Gewerbenutzung ist von betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen im geplanten Gewerbegebiet auszugehen. Bei Berücksichtigung aktueller Umweltstandards beim Bau und Betrieb der zugelassenen Gewerbebetriebe ist jedoch voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

7.2b.ii) Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB)

Zwischen den Schutzgütern besteht stets ein weites Netz aus Wechselwirkungen in Form von Stoffkreisläufen und eine enge Abhängigkeit von Lebensräumen und ihrem faunistischem Arteninventar. Eine Sonderrolle nimmt innerhalb der Definition von Wechselwirkungen der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das ökosystemare Wirkungsgefüge integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf Natur und Landschaft werden vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen berücksichtigt. Die Wechselwirkungen wurden, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits bei den einzelnen Betrachtungen der Schutzgüter behandelt und entsprechend berücksichtigt.

Im Plangebiet führt die zukünftig geplante Überbauung von Boden durch Straßen und Gebäude zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen größtenteils (intensiven) Bewirtschaftung der Böden einerseits und der Neuversiegelung bei gleichzeitig möglicher Aufwertung durch Grün-/Anpflanzungsflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Der als Intensivackerland bewirtschaftete Boden bedingt eine artenarme Vegetationsbedeckung und gleichermaßen eine artenarme Fauna. Der gedüngte Boden begünstigt grundsätzlich nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Bereich der bestehenden Bebauungen und Überprägungen sowie durch die Meliorationsmaßnahmen bereits stark verändert worden. Versiegelungen bewirken eine Verminderung der Grundwasserneubildung. Mit der Planumsetzung wird sich das Wirkungsgefüge verändern. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust bzw. Veränderung von gewachsenem Boden, von landwirtschaftlicher Nutzfläche, von Lebensräumen sowie Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die Umweltwirkungen der zukünftigen Nutzung liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	►
	▪ Verlust und Neugliederung des Raumes	►
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teillebensräumen und Möglichkeit zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	►
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	▪ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	▪ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	▪ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	▪ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	►
Landschaft	▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	►
Kultur- / Sachgüter	▪ Veränderung eines historischen Bodenstandortes	►
Wechselwirkungen	▪ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung; (Siedlung = Wohn-, Misch-, Gewerbegebiete)	►

▲ ▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ► weniger/bedingt erheblich, ▼ nicht erheblich

Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten Lärmbelastungen für Anwohner, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben im festgesetzten Gewerbegebiet unvermeidbar sind. Positiv zu werten ist die Gewinnung von dringend benötigten gewerblichen Baupotenzialen und die damit einhergehende Sicherung und Entwicklung wohnortnaher Arbeitsplätze. Letztlich sind davon auch bestehende gemeindliche Infrastruktureinrichtungen positiv betroffen. Mit der dezentralen Versickerung anfallenden Oberflächenwassers werden die Auswirkungen auf das Schutzgüter Wasser deutlich abgemildert. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich einzuschätzen.

5.2c. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Aus der Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Geltungsbereich sowie der Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung können sich folgende umweltbezogene Zielvorstellungen sich für das Plangebiet ergeben:

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, dabei Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Diesem Ziel wird durch eine flächensparende Erschließung, durch Festsetzungen zur Bebauung der Grundstücke Rechnung getragen.

Dauerhafte Sicherung, Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit des Wassers. Diesem Ziel dient die grundsätzliche Verpflichtung, das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

Begrenzung der Flächenversiegelung: 20% des Baugrundstückes sind von Bebauung und Versiegelung freizuhalten (durch Festlegung der GRZ von 0,80). Hier können entsprechende Anlagen für die Regenwasserbehandlung und Grünflächen vorgesehen werden. Die erforderliche dezentrale Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers dient den Schutzgütern Boden und Grundwasser.

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die Umwandlung von Ackerland in gemischte und gewerbliche Baufläche werden keine schützenswerten Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten, sollte auf eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewirkt werden. Dezentrale Versickerungsanlagen sowie Regenversickerungsbecken führen zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und damit zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.

Schutzgut Mensch: Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden bei Beachtung der angesprochenen Lärminderungsmaßnahmen nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet sind bisher keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollen nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es werden Ersatzmaßnahmen gegengehalten. Es sollte geeignete Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 verwandt werden: Verwendung von LEDs52 oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Schutzgut Boden: Der zulässige Versiegelungsgrad soll nicht überschritten werden. Versiegelbare Fahr- und Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden. Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) und fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Schutzgut Landschaftsbild: Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind, soweit zutreffend, ansonsten unter den Punkten 5.2b.aa) bis 5.2b.hh) beschrieben.

5.2d. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ohne Durchführung des Vorhabens müsste der vorhandene Bedarf durch ein anderes, weiter vom Ortskern entferntes, neu zu erschließendes gewerbliches Baugebiet befriedigt werden, was in der Folge zu wesentlich stärkeren Veränderungen in der offenen Landschaft, höherem Verkehrsaufkommen, höheren Eingriffen in Natur und Landschaft und höherem Erschließungsaufwand führen würde. Die Planung trägt somit grundsätzlich zur sparsamen Nutzung von Grund und Boden und sinnvollen Ausrundung der bestehenden Siedlungsstruktur bei. Bei der Standortentscheidung wurden seitens der Samtgemeinde Dörpen und der Gemeinde Neubörger Alternativen unter Zugrundelegung der gesetzlichen Bestimmungen und der Machbarkeit und Flächenverfügbarkeit untersucht.

Gewerbliche Baugrundstücke wurden und sollen auch in Zukunft nach dem Willen der Gemeinde Neubörger bedarfsgerecht vorgehalten werden. Daher wurde in diesem Fall geprüft, welche Bebauungsmöglichkeiten insbesondere vor dem Hintergrund einer sinnvollen randlichen Innenentwicklung derzeit aber auch zukünftig möglich sind. Im Ergebnis ist festzuhalten, das

Potenziale der Innenentwicklung nicht bekannt sind. Aktuell sind keine gewerblich entwickelbaren Flächen im Rahmen einer Innenverdichtung vorhanden und verfügbar. Brachflächen oder Baulücken können für die vorgesehene Nutzung nicht aktiviert werden. Somit ist festzuhalten, dass keine bedarfsgerechten Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund plant die Gemeinde Neubörger die Erschließung dieses Gewerbegebietes. Dabei sollen keine Flächen an der Peripherie, sondern Flächen beansprucht werden, die sich sinnvoll in das Ortsgefüge einbinden lassen.

Die vorgesehene Planung entspricht den Zielen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Neubörger, bedarfsgerecht und an geeigneten Standorten Baugrundstücke für Gewerbeflächen zu ermöglichen. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Überplanung der Flächen unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der öffentlichen Belange. Insoweit ist festzustellen, dass eine Bauflächenausweisung ausschließlich in dem jetzt für eine Beplanung vorgesehen Bereich sinnvoll ist und begründet ist.

5.2e. Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Bauvorhaben erzeugt keine Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB. Durch diesen Bebauungsplan und der Ausweisung als Gewerbegebiet werden somit keine Vorhaben zulässig, für die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3a. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2011) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013). Die Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes wurden beschrieben.

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

5.3b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Gemeinde Neubörger hat mit den Eigentümern des Flurstückes 170 der Flur 1 der Gemarkung Neubörger (Gesamtgröße 14.596 m²) eine Vereinbarung über eine Teilfläche von 10.000 m² getroffen, auf der die Gemeinde Neubörger eine Ersatzmaßnahme in Form einer Aufforstung mit heimischen und standortgerechten durchführen kann.

Das Flurstück unterliegt derzeit einer ackerbaulichen Nutzung. Die Gemeinde Neubörger wird die Ersatzfläche zu einer Größe von 10.000 m² in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und in Zusammenarbeit mit dem Forstamt der Landwirtschaftskammer mit geeigneten heimischen und standortgerechten Laubbäumen aufforsten.

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

5.3c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch Kraftfahrzeugverkehr.

Prognose: Durch die Berücksichtigung der Vorgaben aus dem lärmtechnischen Gutachten sind keine Risiken zu beschreiben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust einer Ackerfläche.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Ausweislich der artenschutzrechtlichen Einschätzung keine erheblichen Beeinträchtigungen, auch da keine wertvollen oder schützenswerten Biotope betroffen sind.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenbruch.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Ersatzmaßnahmen sind erforderlich.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser – Grundwasser – auf.

Prognose: Durch die angestrebte Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen: Es sind kleinflächige Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die punktuelle Bebauung und Betrachtung der umgebenden Nutzungsstruktur sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen: Die vorhandene Ackerfläche wird durch gewerbliche Bebauung ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist anthropogen überformt und schließt sich an vorhandene Bebauung (Misch-/Gewerbegebiet) an. Eine wesentliche Verschlechterung ist nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der archäologischen Vorgaben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

5.3d. Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

NIBIS® Kartenserver (2014): verschiedene Karten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Podbielskistraße 331, 30659 Hannover: www.geobasis.niedersachsen.de

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Niedersächsischer Städtetag, Hannover; 9. überarbeitete Auflage 2013

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz; Stand: Februar 2020

Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G18124.1/02 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 29 "I. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße" in der Samtgemeinde Dörpen, Gemeinde Neubörger; Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Kiefernstr. 14-16, 49808 Lingen, 20.07.2021

Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ der Samtgemeinde Dörpen - Gemeindegebiet Neubörger - BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ Schall - Wärme – Erschütterung Dipl.-Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur - Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärm- und Erschütterungsschutz, Papenburg, 17.07.2018

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat am 11.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „1. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat am 20.07.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 29 „1. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ beschlossen.

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

Mit Bekanntmachung vom 26.05.2021 wurde auf die Bürgerbeteiligung am 07.06.2021 im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Hauptstraße 25, Zimmer 408, hingewiesen. Es waren keine Personen erschienen. Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden nicht vorgebracht.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Gemäß §4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Neubörger vom 26.05.2021.

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

a) Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (28.06.2021)

Text der Stellungnahme:

... in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine

Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes- Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie Plaggenesch

Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.

Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung).

Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit relevant bei der weiteren Bearbeitung dieser Erweiterungsplanung berücksichtigt. Das Schutzgut Boden wird in dem zu erarbeitenden Umweltbericht ausreichend berücksichtigt. Die Gemeinde wird prüfen, inwieweit vorhandene Informationen und Baugrunduntersuchungen in der Umgebung vorhanden und für die Bewertung der lokalen Gegebenheiten herangezogen werden können. Erforderlichenfalls werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Hierbei handelt es sich um Plaggenesch, einem Boden mit kulturhistorischer Bedeutung. Den Erläuterungen zum Thema „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS Kartenserver) zufolge zählen zu den besonders schutzwürdigen Böden diejenigen Böden, deren natürliche Funktionen sowie deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung sind Dokumente der menschlichen Bodenkultivierung und haben Archivcharakter. Kulturgeschichtlich bedeutsame Böden sind beispielsweise durch ackerbauliche Maßnahmen entstanden, die heute nicht mehr gebräuchlich sind. Für den Geltungsbereich ist jedoch anzuführen, dass der Suchraum im nordwestlichen Bereich durch die jahrzehntelange ackerbauliche Nutzung weitgehend so verändert

wurde, dass seine Entstehung und Struktur in der Örtlichkeit nicht mehr zu erkennen ist. Zudem ist festzuhalten, dass es sich bei der Kulisse der schutzwürdigen Böden um eine mittelmaßstäbige Informationsgrundlage handelt. Die ausgewiesenen Areale stellen deshalb Suchräume für schutzwürdige Böden dar und keine exakten Standorte (vgl. GeoBerichte 8, Stand: 2019). Die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche des Suchraumes zur Erweiterung eines schon bestehenden Gewerbegebietes stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der angesprochenen Archivfunktion dar.

Die Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen werden als zusätzliche Hinweise in die Begründung mit aufgenommen: Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.)

b) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (28.06.2021)

Text der Stellungnahme:

Das Plangebiet befindet sich in der Emissionsschutzzone des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Bedenken.

Beschlussempfehlung:

In den Bebauungsplan und die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen: „Das o.g. Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz findet regelmäßig tags und nachts Erprobungsbetrieb statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.“

c) Landkreis Emsland Immissionsschutz (25.06.2021)

Text der Stellungnahme:

Es bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Bauleitplanung in der Gemeinde Börger, sofern im weiteren Verfahren vollständige und aktuelle Gutachten im Sinne der VDI 3782 Blatt 13 zur Bewertung der Geruchs- und Lärmimmissionen vorgelegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Geruchsimmisionsprognose aus dem Jahr 2009 nicht herangezogen werden kann. Da u. a. die dort zugrundeliegenden Emissionsfaktoren mit Veröffentlichung der VDI 3894 Bl. 1 im Jahr 2011 geändert wurden, sind diese Berechnungen überholt.

Beschlussempfehlung:

Der Bauleitplanung von 2018 lag abschließend der Immissionstechnische Bericht Nr. G18124.1/01 über die geruchstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ in der Gemeinde Neubörger der FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH aus Lingen, datiert 22.11.2018, zugrunde. Für die Ermittlungen wurden ausweislich des im Gutachten angegebenen Literaturverzeichnisses die aktuellen Richtlinien herangezogen.

Das Geruchsgutachten soll durch FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH überarbeitet und ggf. erweitert werden.

d) Landkreis Emsland Naturschutz und Forsten (25.06.2021)

Text der Stellungnahme:

Artenschutzrechtliche Belange: Aufgrund der Lage und der Beschaffenheit des Plangebietes ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht zwingend erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Belange sind dennoch im Umweltbericht abzuhandeln, wobei die Abhandlung auf der verbal argumentativen Ebene erfolgen kann.

Forstfachliche Belange: Forstfachliche Belange werden von der Bauleitplanung nicht berührt.

Naturschutzfachliche Belange: Im Sinne des (§ 13 BNatSchG) gilt es vorrangig, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist für den Vorhabenträger verpflichtend. Die Bauleitplanung ist daher grundsätzlich an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, um zum einen vorhandene Gebiete, Bereiche oder Biotope, die einem gesetzl. Schutz nach dem BNatSchG unterliegen, und zum anderen vorhandene Grünstrukturen wie Waldflächen, Baumreihen oder Baumgruppen, Gehölzinseln, Feldhecken, Staudenfluren, Ruderalflächen und Gewässer zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Fall ist das Augenmerk auf die naturnahe Fläche, die unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt, zu legen.

Für die o. g. Bauleitplanung ist eine Umweltplanung durchzuführen. Die entsprechenden Datenerhebungen und Kartierungen sind beizubringen. Als Anforderung an die Umweltplanung ist die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter und eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden und unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Biotoptypen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) zu betrachten.

Aus einer zu erarbeitenden Eingriffsbilanzierung, die sich aus der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ergibt, sind die Art, die Lage und der Umfang der Kompensationsmaßnahmen abzuleiten und konkret sowie detailliert (Plan und Text) darzustellen. Die Kompensationsmaßnahmen haben sich dabei an der Beeinträchtigung und Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen zu orientieren.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Artenschutzrechtliche Belange werden im Umweltbericht verbal-argumentativ berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Östlich an das Plangebiet grenzen keine naturnahen Flächen an, sondern Ackerfläche und daran eine landwirtschaftliche Hofstelle. Naturnahe Flächen sind rund um das Plangebiet nicht vorhanden.

Art und der Umfang interner oder externer Kompensations- und Ersatzmaßnahmen werden nach der Eingriffsermittlung und -bilanzierung dargestellt bzw. nachgewiesen.

e) Landkreis Emsland Wasserwirtschaft (25.06.2021)

Text der Stellungnahme:

Unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegen das o.g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken:

Auflage

1. Im Zuge der Bauleitplanung ist ein schlüssiges Konzept zur Beseitigung des Oberflächenwassers aufzuzeigen. Die gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen oder die Änderung bestehender, sind bei der Unteren Wasserbehörde, parallel zum Bauleitverfahren, entsprechend zu beantragen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Erfordernisse der Wasserwirtschaft Einfluss auf die Gestaltung des Plangebiets und die Flächenverfügbarkeit haben können. Deshalb ist es notwendig, wasserrechtliche Verfahren bis zur Entscheidungsreife voranzubringen, bevor die Bauleitplanung verabschiedet werden kann.

Hinweise:

1. Die Belange der Ver- und Entsorgung können auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden.
2. Zur Reduzierung der Abflüsse sollten Flächen so wenig wie möglich versiegelt und die Verwendung von durchlässigen Befestigungen angestrebt werden.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das anfallende Wasser auf der Planstraße soll in den Straßenseitenräumen versickern. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücksflächen versickert oder in Zisternen (für Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser) gesammelt werden. Bezüglich der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (Dachflächen) wird auf das

Arbeitsblatt 138 und die Information „Regenwasserversickerung“ der Abwassertechnischen Vereinigung verwiesen (ausreichender Abstand zum Grundwasser etc.). Das obere Hauptgrundwasserstockwerk liegt nach Aussagen der Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (-Grundwasser Grundlagen-, Blatt CC3102 Emden, M. 1:200.000) bei <10,0 mNN. Die Grundwassergleiche 10,0 m liegt laut NIBIS Kartenserver etwa 150-200 m westlich des Plangebietes. Die GW-Gleiche 12,5 m liegt ca. 1.300 m südöstlich des Plangebietes, so dass die Lage des Grundwasserspiegels bei 10,0-11,0 mNN angenommen werden kann. Das Gelände im Geltungsbereich bewegt sich bei mehr als 13,0 mNN. Demnach und nach Angaben Ortsansässiger ist innerhalb des Geltungsbereiches mit 2,0 - 3,0 m ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorhanden. Weiterhin handelt es sich bei dem vorliegenden Boden um Flugsand (fluviatile Ablagerungen), die vornehmlich aus feinem Sand bestehen und eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit haben (kf-Wert 10-4 – 10-5). Eine Versickerungsfähigkeit ist gegeben, wenn die Versickerungsanlagen bzw. Drainleitungen ordnungsgemäß und unterhalb der humosen Schicht angelegt werden. Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen ist für belastetes Oberflächenwasser zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Abscheideanlagen erfolgen muss. Die rechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

Der Auflage eines schlüssigen Konzeptes zur Oberflächenwasserbeseitigung soll durch ein Versicherungsgutachten Folge geleistet werden.

Erforderliche wasserrechtliche Anträge werden rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

f) Landkreis Emsland Straßenbau (25.06.2021)

Text der Stellungnahme:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der baugesetzlichen (NStrG) und verkehrsrechtlichen (StVO) Ortsdurchfahrt von Neubörger unmittelbar südlich der Kreisstraße 113 von km 1,290 bis km 1,440. Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Neubörger bestehen aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

- *Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die neu zu widmende Gemeindestraße ist vor Beginn der planungsrechtlichen Nutzung der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau und der Gemeinde Neubörger über die Ausführung des sich daraus ergebenden Ausbaues des Einmündungsbereiches in die Kreisstraße 113 erforderlich. Die Gemeinde Neubörger hat die vorgenannte Vereinbarung beim Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau zu veranlassen und mit dem Antrag rechtzeitig Ausbaupläne des Einmündungsbereiches vorzulegen. Eine vorherige Abstimmung mit der Kreisstraßenmeisterei Dörpen (Tel.: 04963 1790) wird empfohlen.*
- *Mit der planungsrechtlichen Nutzung im Plangebiet darf erst begonnen werden, wenn die aus der Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau und der Gemeinde Neubörger sich ergebenden straßenbaulichen Maßnahmen (Ausbau des Einmündungsbereiches zur Kreisstraße 113) abgeschlossen sind.*
- *Der Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland ist im erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.*
- *Es ist sicherzustellen, dass vom Plangebiet keine Einwirkungen durch Blendung, Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße 113 eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.*
- *Von der Kreisstraße 113 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.*

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Neubörger wird vor Baubeginn der Planstraße eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, abschließen. Da es sich um ein kleines Gewerbegebiet handelt, sind keine außerordentlichen Einwirkungen durch Blendung, Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße 113 zu erwarten. In die Planunterlage und die Begründung wird folgender Hinweis übernommen: „Von der Kreisstraße 113 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“

g) Landkreis Emsland Brandschutz (25.06.2021)

Text der Stellungnahme:

Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:

1. Für das geplante Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 cbm/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet wird. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden.
2. Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
3. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind zu beachten und umzusetzen.
4. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Zu ergänzen ist, dass im Brandfall auch Löschwasser aus dem nahegelegene Dortmund-Ems-Kanal entnommen werden kann.

Weiter wurde eine Anfrage bei dem Wasserverband Hümmling gestellt, um eine Einschätzung zu bekommen, woher Löschwasser bezogen werden kann und ob dieses für den Geltungsbereich ausreichend ist. Nach Einschätzung des Wasserverbandes kann die rechnerische Leistungsfähigkeit der Hydranten zusammen mit bis zu 200 cbm/h angegeben werden. Voraussetzung für größere Entnahmen ist aber, dass mindestens zwei Hydranten tatsächlich auch benutzt werden. Die Deckung des Löschwasserbedarfs ist somit sichergestellt.

h) Landkreis Emsland Denkmalpflege (25.06.2021)**Text der Stellungnahme:**

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Im Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Aus diesem Grunde bitte ich folgende Hinweise in die Planunterlagen aufzunehmen:

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

Beschlussempfehlung:

Es wird folgender Hinweis in die Planunterlage und Begründung aufgenommen:

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

i) Telekom Deutschland GmbH (18.06.2021)**Text der Stellungnahme:**

... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

j) Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (21.06.2021)**Text der Stellungnahme:**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis und das Interesse an einer Leerrohrverlegung werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Neubörger wird bei Interesse erforderlichenfalls einen Ansprechpartner mitteilen.

k) Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden (15.06.2021)**Text der Stellungnahme:**

... gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans bestehen hinsichtlich der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden in diesem Verfahren zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Die auf Grundlage des Lärmgutachtens des Büros für Lärmschutz (Ord.Nr. 18 07 2052) vom 17.07.2018 für das Plangebiet ermittelten Emissionskontingente bitte ich als Festsetzungen in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die hinzugezogenen Geruchsgutachten bitte ich im weiteren Verfahren den Planunterlagen beizufügen. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Beschlussempfehlung:

Die gutachterlich ermittelten Emissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt.

l) Landwirtschaftskammer Niedersachsen (16.06.2021)**Text der Stellungnahme:**

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

Die Gemeinde Neubörger plant die Erweiterung des Gewerbegebietes an der "Surwolder Straße". Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,2 ha. In den Planunterlagen wird auf ein Geruchsgutachten vom Ingenieurbüro FIDES zum Bebauungsplan Nr. 26 vom 22.11.2018 verwiesen. Der o. g. Geltungsbereich ist darin nicht berücksichtigt. Nach unserer Auffassung muss das Geruchsgutachten entsprechend ergänzt werden, um die Immissionssituation im Plangebiet einschätzen zu können.

Das Forstamt Weser-Ems äußert sich zum o. g. Vorhaben wie folgt: Bei dem o. g. Vorhaben bestehen von Seiten des Forstamtes Weser-Ems keine forstfachlichen Bedenken.

Beschlussempfehlung:

Es wird eine Ergänzung des Geruchsgutachten beauftragt. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.

m) EWE Netz GmbH, Netzregion Cloppenburg/Emsland (09.06.2021)**Text der Stellungnahme:**

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der

Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

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

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung ebenso wie evtl. erforderliche Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten werden rechtzeitig vor Bauausführung mit der EWE NETZ GmbH abgestimmt.

n) Wasserverband Hümmling (23.06.2021)

Text der Stellungnahme:

... gegen die o.g. vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken.

Es ist aber zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes erforderlich, seitens des Maßnahmenträgers im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straße des Plangebietes einseitig einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung gestellt zu bekommen, der frei von Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungsstreifens dennoch vorgesehen ist, ist ein wiederverwendbarer Platten- oder Pflasterbelag zu wählen (kein Asphalt). Bei der Durchführung der Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Wasserleitungen insbesondere mit Baumbepflanzungen einzuhalten. Auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind aus Sicht des Verbandes keine Anmerkungen zu machen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise zur Erschließung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung wird rechtzeitig vor Bauausführung mit dem Wasserverband abgestimmt.

o) Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim (30.06.2021)

Text der Stellungnahme:

... die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Gewerbegebietsfläche) keine Bedenken vor. Das Aufstellungsverfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.

Mit der Bauleitplanung wird eine Gewerbegebietsfläche im Plangebiet ausgewiesen, um weitere Möglichkeiten zur Neuansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Mit der Angebotsplanung für neue Gewerbebetriebe wird die Wirtschaftskraft der Gemeinde Neubörger erhalten bzw. weiter gestärkt. Wir begrüßen die Planung im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Wir begrüßen, dass - wie in den Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufgeführt - mögliche Nutzungskonflikte zwischen angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen betrachtet und untersucht werden. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Wir gehen davon aus, dass die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionssschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen geeignet sein werden, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Immissionschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Geruchsbeurteilung als auch des Lärmgutachtens werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Durch die nachstehenden beteiligten Behörden wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert:

1. Staatliches Baumanagement Osnabrück Emsland
2. Gemeinde Rhede
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen
4. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
5. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland- Grafschaft Bentheim
6. Forstamt Ankum
7. Stadt Papenburg

7. Schlussbemerkung/Abwägung

Mit diesem Bebauungsplan trägt die Gemeinde Neubörger als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem von dieser Planung erfassten Bereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Neubörger erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Die Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat schon im Zuge der Aufstellung der 114. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen ergeben, dass die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche für die geplante Misch- und Gewerbegebietentwicklung unausweichlich ist. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ist begründet.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt. Gemäß den Ausführungen zur Entwässerung ist diese Bauleitplanung vollzugsfähig. Auch die Ausführungen zu der landwirtschaftlichen Immissionssituation lassen keine Restriktionen erwarten. Auf der Grundlage der beschriebenen Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes ist das Vorhaben vollzugsfähig. Zum Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizites hat die Gemeinde Neubörger mit den Eigentümern des Flurstückes 170 der Flur 1 der Gemarkung Neubörger (Gesamtgröße 14.596 m²) eine Vereinbarung über eine Teilfläche von 10.000 m² getroffen, auf der die Gemeinde Neubörger eine Ersatzmaßnahme in Form einer Aufforstung mit heimischen und standortgerechten durchführen kann. Damit kann das Defizit ausgeglichen und Restwerteinheiten können für andere städtebauliche Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.

Erhebliche negative und nicht kompensierbare Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen, so dass dieser Bebauungsplan aus Sicht der Gemeinde Neubörger vollzugsfähig ist.

Bearbeitet:

Haren (Ems), den _____



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * info@honnigfort.de

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Neubörger in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 29 „1. Erweiterung Gewerbegebiet an der Surwolder Straße“ als Satzung beschlossen.

Neubörger, den _____

(Müller)
- Bürgermeister -

(Langen)
- Gemeindedirektor -