

**1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)**

**1.1 Sondergebiet "Kompost- und Erdenwerk" (SO 1 und SO 2)**  
Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb eines Kompost- und Erdenwerkes zur Aufbereitung von Torf, Fertigungskompost und Erden zu Substraten, Rindenprodukten und Düngern für den Garten- und Landschaftsbau.

- Folgende Nutzungen sind zulässig:  
im SO 1:
- Anlagen zur Mischung und Produktion von gärtnerischen Erden und Substraten,
  - Anlagen zur Aufbereitung- und Mischung von Torf, Fertigungskompost und Schnittgut aus land- oder forstwirtschaftlichen sowie gartenbaulichen Pflanzenresten,
  - Anlagen zur Aufbereitung von Rindenprodukten,
  - Anlagen zur Brikett-/Brennstoffproduktion,
  - Förder- und Umschlaganlagen,
  - Zweckgebundene Lagergebäude und Lagerflächen, Maschinenhallen oder technische Anlagen
  - Büro- und Verwaltungsgebäude.

- im SO 2:
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
  - Büro- und Verwaltungsgebäude oder -räume.

Darüber hinaus sind im SO 1 und 2 sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, wie Wege- und Stellplatzflächen zulässig.

**1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Nr. 2 BauNVO) sind im nicht überbaubaren Bereich zulässig.

**1.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen**  
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (max. H) ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Für untergeordnete Anlagen und Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z.B. Schornsteine, sind im Sondergebiet 1 (SO 1) ausnahmsweise größere Höhen zulässig. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 20 m festgesetzt.

**1.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)**

**1.4.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10%. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

**Pflanzliste**

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Prunus padus	Heim. Traubenkirsche
Betula pubescens	Moorbirke	Populus tremula	Zitterpappel
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegele	Quercus robur	Stieleiche
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Esche	Viburnum opulus	Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche		

**1.4.2 Private Grünfläche - Gewässerrandstreifen**  
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" ist als Ruderalflur zu entwickeln und darf maximal zweimal pro Jahr gemäht werden.

**2 Hinweise**

**2.1 Bodenfunde**  
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).

**2.2 Oberflächenentwässerung im Sondergebiet (SO 1 und 2)**  
Im festgesetzten Sondergebiet (SO 1 und 2) ist vor Einleitung des anfallenden Dach- und sonstigen Oberflächenwassers in die Vorflut auf den jeweiligen Grundstücken eine Regenwasserrückhalteanlage vorzuschalten, die den Abfluss auf den natürlichen Abfluss drosselt. Für die Versicherungs- und Regenwasserrückhalteanlagen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse einzuholen.

**2.3 Artenschutz**  
Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleppen des Oberbodens) hat außerhalb der Brutzeit boden- und / oder heckenbrütender Vogelarten (d.h. nicht von 1. März bis 31. Juli) zu erfolgen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Notwendige Fällungs- und Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Gehölzrüter und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September) erfolgen. Vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Vor dem Umbau- oder Abriss vorhandener Gebäude sind diese durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen.

Außerdem müssen als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern für die gefällten Bäume 10 Höhlenbrütermiskästen (5 Kästen Kohlmeise/ Kleiber, Schlupflochdurchmesser 32 mm und 5 Kästen Blaumeise/Sumpfmöwe, Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der Umgebung (etwa 50 - 100 m Abstand zum Baufeld) angebracht werden.

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien zu minimieren dürfen Arbeiten an Gewässern nicht zwischen dem 15. Februar bis 31. August stattfinden, sofern der Graben zu dieser Zeit Wasser führt. Diese Bauzeitenregelung entfällt bei trockenengefallenem Graben.

Ergeben sich während der Erschließungsphase des Plangebietes Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten, ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

**2.4 Einfriedigungen**  
Die Grundstücke im Sondergebiet sind entlang der L 62 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStRG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStRG und § 16 NBauO).

**2.5 Sichtdreiecke**  
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

**2.6 Abwasserbeseitigung**  
Anfallendes Schmutzwasser ist über dezentrale Kleinkläranlagen entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

**2.7 Trinkwasserleitung DN 150**  
Auf der Ostseite der Aschendorfer Straße (L 62) verläuft eine Trinkwasser-Verorgungsleitung DN 150 des Wasserversorgeres Hümming. Auf dem Straßen-Grundstück befindet sich zudem ein Schachtbauwerk (Wasserzählerbereich).

Die Trinkwasserleitung ist im weiteren Verlauf nach Süden im westlichen Grenzgebiet des Plangebietes verlegt. Mit Baumbepflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Leitung einzuhalten.



**3 Nachrichtliche Übernahmen**

**3.1 20 m-Bauverbotszone**  
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 24 Abs. 1 NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Gemäß § 24 Abs. 7 NStRG können (z.B. für Abgrabungen zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung) von den Verboten im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden. Die Befreiung von den Verboten des § 24 Abs. 1 innerhalb der Bauverbotszone ist bei der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Lingen - zu beantragen.

**3.2 40 m-Baubeschränkungszone**  
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Gemäß § 24 Abs. 2 NStRG ergeben Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Behagen mit der Straßenbaubehörde, wenn

- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Neulehe diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Kompost- und Erdenwerk Wilsaflor", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neulehe, den 21.10.2021  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Neulehe hat in seiner Sitzung am 12.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Kompost- und Erdenwerk Wilsaflor" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neulehe, den 21.10.2021  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**

Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12  
Werlte, den 21.10.2021

Der Rat der Gemeinde Neulehe hat in seiner Sitzung am 29.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 28.06.2021 bis 30.07.2021 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neulehe, den 21.10.2021  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Neulehe hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neulehe, den .....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Neulehe hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Neulehe, den 21.10.2021  
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Neulehe diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Kompost- und Erdenwerk Wilsaflor" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 19 in Kraft.  
Neulehe, den .....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Neulehe, den .....  
Bürgermeister

**Planunterlage für einen Bebauungsplan**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 5  
Gemarkung: Neulehe  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© L4 - 74 / 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 21.10.2021  
Katasteramt Papenburg

(Unterschrift) (Küncke)

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

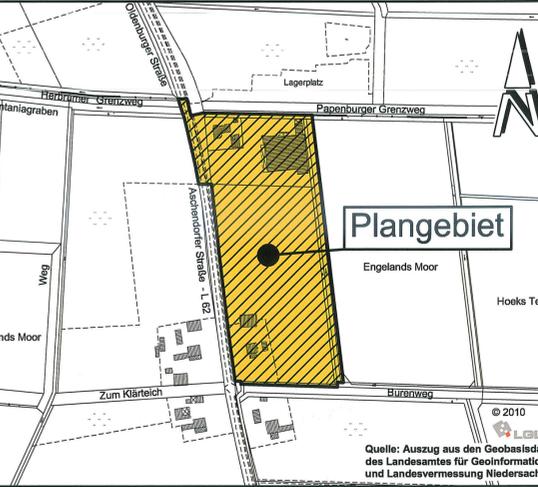
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- SO 1 Sonstige Sondergebiete
- SO 2 Zweckbestimmung: "Kompost- und Erdenwerk"
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- H = 12,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung: GRS = Gewässerrandstreifen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: G = Graben
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Neulehe**  
Landkreis Emsland

**Bebauungsplan Nr. 19**

**" Kompost- und Erdenwerk Wilsaflor "**

Urschrift