

**Planzeichen nach PlanZV 90**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 / 1808) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4  
I  
FH  
SH

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung  
Rad- und Fußweg

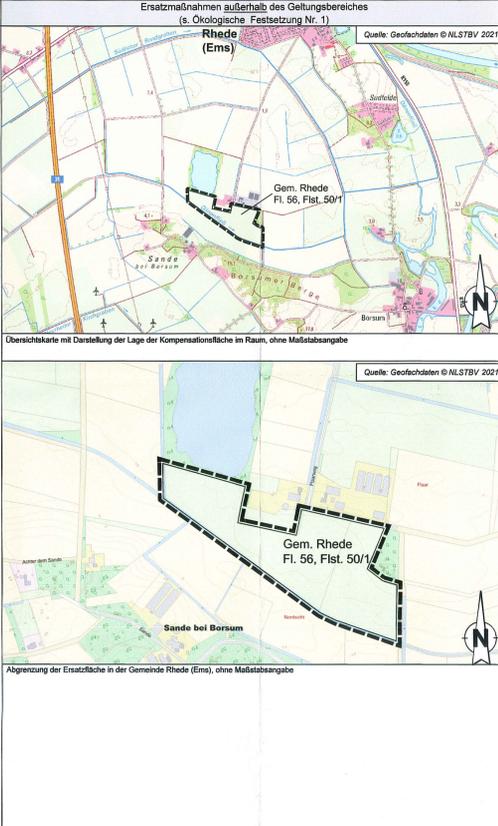
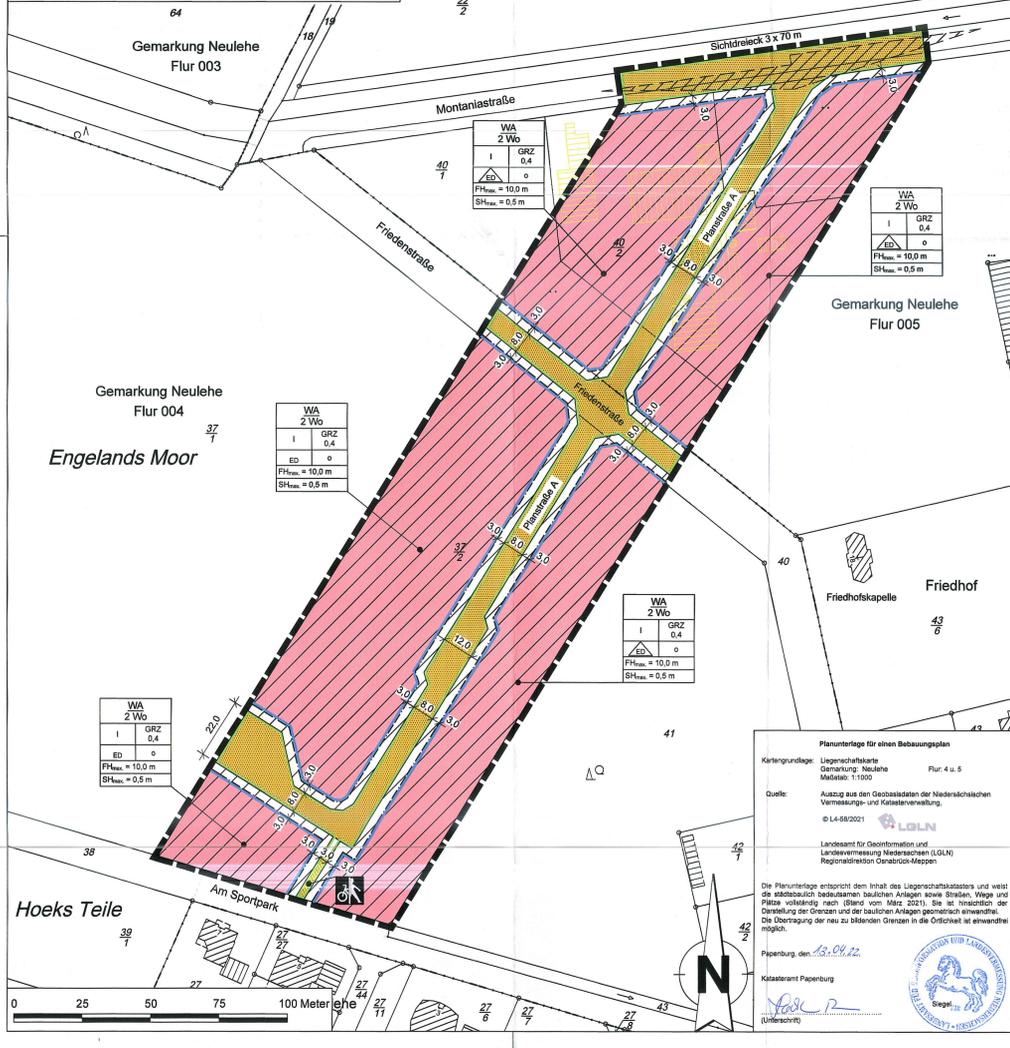
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 u. OK Verkehrsfäche (gem. RAS1 bzw. RAL, Ausgabe 2012). (Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Befäzpfung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahn freizuhalten)

Gebäudeabbruch

**Planzeichnung Bebauungsplan**  
M. 1:1000



**PRÄAMBEL**

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB.) UND DES § 64 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) UND DES § 16 ABS. 2 NR. 4 BAUNVO, § 16 ABS. 1 BAUNVO) UND DES § 9 ABS. 1 NR. 1 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB.) UNTER ZUHILFENAHME DES § 14 ABS. 1 DES NIEDERSÄCHSISCHEN BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) HAT DER RAT DER GEMEINDE NEULEHE DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG MIT UNWELTBERICHT UND ANLAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

28908 NEULEHE, den 30.03.2022  
BÜRGERMEISTERIN

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "AM WALD"**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.03.2021 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 05.07.2021 ÖRTSÖBLICH BEKANNT GEMACHT.

28908 NEULEHE, den 30.03.2022  
BÜRGERMEISTERIN

**PLANVERFASSER**

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON  
ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG, ...  
PLANVERFASSER

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE IN DER ZEIT VOM 09.07.2021 BIS 13.08.2021 DURCH UNTERRICHTUNG UND GEGENWEISE ZUR AUFBEREITUNG UND ERÖRTERUNG.

28908 NEULEHE, den 30.03.2022  
BÜRGERMEISTERIN

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN NACH § 4 ABS. 1 BAUGB AM 09.07.2021 UNTERRICHTET UND ZUR AUSÄUßERUNG AUCH IM HINBLICK AUF DIE UMWELTPRÜFUNG AUFGEFORDERT.

28908 NEULEHE, den 30.03.2022  
BÜRGERMEISTERIN

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.10.2021 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 19.01.2022 ÖRTSÖBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 31.01.2022 BIS 04.03.2022 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

28908 NEULEHE, den 30.03.2022  
BÜRGERMEISTERIN

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDEUTEN UND ANREGENUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 30.03.2022 ALS SATZUNGS (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

28908 NEULEHE, den 30.03.2022  
BÜRGERMEISTERIN

**INKRAFTTRETEN**

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUM BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 22.05.2023 IM AMTSLATT 01/2023 BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 22.05.2023 RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.

28908 NEULEHE, den 30.03.2022  
BÜRGERMEISTERIN

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

28908 NEULEHE, ...  
BÜRGERMEISTERIN

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

28908 NEULEHE, ...  
BÜRGERMEISTERIN

**HINWEISE**

a) **Bodenfunde**  
In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen.  
Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:  
• Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stinkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Otener Straße 15, Tel. 0441 / 205768-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodendenkmale und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (0531) 6505 oder (0531) 44-2173)

b) **Altablagierungen**  
Teilbereiche der angrenzenden Grundstücke Gemarkung Neulehe, Flur 4, Flurstücke 39/1 und 39/2 sind als Altablagierung mit der Bezeichnung „Neulehe Friedenstraße“ unter der Anlagen Nr. 454 401 413 im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland registriert.  
Zur Altablagierung liegt eine Gefährdungsabschätzung mit Stand vom 09.10.2009 vor. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen des Sachverständigen hingewiesen (Altablagierung Samtgemeinde Dörpen, Neulehe, NLO-Anlagen-Nr. 454 401 413, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, Orientierende Standortuntersuchung Wirkungsfeld Boden (Bodenkont.) - Mensch Boden - Grundwasser, Projekt-Nr.: 09.08.2864 / 09.08.2866, Sachverständigenbüro Dr. Lüpkes, 09.10.2009).  
• Eine Schutzgefühdrung auf dem Wirkungspfad Boden - Grundwasser ist aufgrund der anzunehmenden Emission von Laugungsprodukten des Sachverständigen in den lokalen Aquifer des südlichen Abgabungsabschnittes nicht auszuschließen, kann jedoch bei der derzeitigen Ausweisung von Wohnbauflächen ausschließlich auf den nördlich des Flurstücks 39 gelegenen Flächenabschnitt und der nachgewiesenen west-nordwestlichen Grundwasserfließrichtung außer Betracht bleiben.  
• Bei Bauvorhaben ist ein präventiver Bauabstand von 10 m zum eingemessenen und kartierten Abgabungskörper zu wahren. Dies bezieht sich auch auf die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die zur Herstellung von Hausanschlüssen dienen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 1 BauNVO)  
Die Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. Bezugsfläche ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

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

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

4. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind **generell zulässig**:  
- Wohngebäude  
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Anlagen für Verwaltungen  
Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind **unzulässig**:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen

5. **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)  
Die gem. BauNVO § 19 (Abs. 4) mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % wird ausgeschlossen.

**ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN**

1. **Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:**  
**Ersatzmaßnahme E:**  
Die Gemeinde Dörpen hat in der Gemeinde Rhede anteilig folgende Fläche gesichert:  
Gemeinde: Rhede  
Gemarkung: Rhede  
Flurstück: 50/1  
Größe: 120.000 m²  
Heutige Nutzung: Intensivgrünland  
**Maßnahme:** Das vorhandene Grünland wird extensiviert.

2. **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**  
Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:  
• Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich für die betroffene Rauchschnabelkolonie sind mindestens 6 Nisthilfen für Rauchschnabel an geeigneten Gebäuden im näheren Umfeld anzubringen.  
• Ausgleichsmaßnahme A2: Zum Ausgleich für den Verlust von Brutstätten insbesondere an Gebäuden sind insgesamt 14 Ersatzbrutstätten aus Holzbohlen an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang und der Begründung haben vom 31.01.2022 bis 04.03.2022 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Dohle/Hohltaube (Zx), Star (Zx), Hausrotschwanz / Bachstelze (Zx) und Haussperling (Bx)  
Die Anzahl der Nisthilfen kann sich nachträglich erhöhen und ist abhängig von den Ergebnissen der ökologischen Baubegleitung.  
• Ausgleichsmaßnahme A3: Zum Ausgleich für die potenziell vorkommenden Quartiersstandorte (unterschiedliche Modelle aus Holzbohlen) im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.

3. **Baumrodung**  
Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 10 cm zu erhalten. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:  
• Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stinkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Otener Straße 15, Tel. 0441 / 205768-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodendenkmale und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (0531) 6505 oder (0531) 44-2173)

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**  
(gem. § 84 NBauO)

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken**  
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.**

3. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.**

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

28908 NEULEHE, ...  
BÜRGERMEISTERIN

**HINWEISE**

a) **Bodenfunde**  
In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen.  
Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:  
• Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stinkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Otener Straße 15, Tel. 0441 / 205768-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodendenkmale und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (0531) 6505 oder (0531) 44-2173)

b) **Altablagierungen**  
Teilbereiche der angrenzenden Grundstücke Gemarkung Neulehe, Flur 4, Flurstücke 39/1 und 39/2 sind als Altablagierung mit der Bezeichnung „Neulehe Friedenstraße“ unter der Anlagen Nr. 454 401 413 im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland registriert.  
Zur Altablagierung liegt eine Gefährdungsabschätzung mit Stand vom 09.10.2009 vor. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen des Sachverständigen hingewiesen (Altablagierung Samtgemeinde Dörpen, Neulehe, NLO-Anlagen-Nr. 454 401 413, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, Orientierende Standortuntersuchung Wirkungsfeld Boden (Bodenkont.) - Mensch Boden - Grundwasser, Projekt-Nr.: 09.08.2864 / 09.08.2866, Sachverständigenbüro Dr. Lüpkes, 09.10.2009).  
• Eine Schutzgefühdrung auf dem Wirkungspfad Boden - Grundwasser ist aufgrund der anzunehmenden Emission von Laugungsprodukten des Sachverständigen in den lokalen Aquifer des südlichen Abgabungsabschnittes nicht auszuschließen, kann jedoch bei der derzeitigen Ausweisung von Wohnbauflächen ausschließlich auf den nördlich des Flurstücks 39 gelegenen Flächenabschnitt und der nachgewiesenen west-nordwestlichen Grundwasserfließrichtung außer Betracht bleiben.  
• Bei Bauvorhaben ist ein präventiver Bauabstand von 10 m zum eingemessenen und kartierten Abgabungskörper zu wahren. Dies bezieht sich auch auf die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die zur Herstellung von Hausanschlüssen dienen.

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

c) **Baugrund**  
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.  
Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2012-12 und nationaler Anhang DIN EN 1997-1NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-12 mit ergänzenden Regelungen DIN 402:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

d) **Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen der Landwirtschaft**  
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Anwohner nicht gestellt werden.

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

f) **Brandschutz**  
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dörpen gewährleistet.  
Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Samtgemeinde Dörpen errichtet und unterhalten.  
Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 und der §§ 1 und 2 DVO-NBauO werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.  
Zur Sicherstellung des abweichenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:  
1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.  
2. Die Löschwasserversorgung wird so errichtet, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm).  
3. Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.  
4. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

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

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

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

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

k) **Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 81, Moppen/Tierflugkorridor)**  
Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen.  
Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrisseinstellung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Schläge hingewiesen werden. Abwehrmaßnahmen gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet der Wohnbaufläche ein Tierflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche geltend gemacht werden.

l) **Ökologische Hinweise zum Artenschutz**

- **Vermeidungsmaßnahme V1:** Die notwendigen Abriss- und Räumungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäubrittern.
- **Vermeidungsmaßnahme V2:** Vor Beginn der Abriss- und Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeteile auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.
- **Vermeidungsmaßnahme V3:** Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- **Vermeidungsmaßnahme V4:** Der Gehölzerschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- **Vermeidungsmaßnahme V5:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleppen des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.  
Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollen sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen, ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollen sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

m) **Belange der Deutschen Bahn AG**

- Teilflächen des Geltungsbereiches sind mit einem Recht der DB Energie GmbH belastet. Bei Änderungen der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 110-KV-Bahnstromleitung liegen.
- Im Hinblick auf durchzuführende Bauarbeiten wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass jede Annäherung an die stromführenden Teile der 110-KV-Bahnstromleitung, insbesondere mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist. Die DB Energie GmbH übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die mit den noch auszuführenden Bauarbeiten in Zusammenhang stehen.
- In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge Witterungseinflüsse z.B. von Stromseilen herabfallendes Eis, auftreten.

n) **Bauliche Nutzung**  
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

o) **Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Baumart Zimmer 408, eingesehen werden.

p) **Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrigkeit handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, vor vorstzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.  
Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.  
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

**Gemeinde Neulehe**  
Landkreis Emsland

**BAULEITPLANUNG**  
Bebauungsplan Nr. 20  
"Am Wald"  
(mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung)

**- URSCHRIFT -**

Datum: 30.03.2022

Telefon: 048631942-0 - Telefax: 048631942-59 - mail@neulehe.de - E-Mail: Kue@neulehe.de

Telefon: 048631402-48 - Telefax: 048631402-49 - E-Mail: Kue@neulehe.de

**GEMEINDE NEULEHE (SG DÖRPEN)**

Bathofstraße 6-10 · 0-28671 Papenburg  
Postfach 1148 · 26868 Dörpen

Planbereich: 1701 | Spalte: Nr. 32 | Am Wald (Geltungsbereich der 110-kV-Bahnstromleitung) | Änderung des Pflanzplans | Datum: 30.03.2022