Gemeinde Neulehe

SAMTGEMEINDE DÖRPEN
LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 21

„AM FRIEDHOF“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

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: 15.09.2022

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG 3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN 4
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG 4
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE 4
3.2 RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 4
Rechtsgrundlagen 4
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ 5
Regionales Raumordnungsprogramm 5
Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete 5
3.3 INHALT DER PLANUNG 5
3.3.1 Art der baulichen Nutzung 5
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung 5
3.3.3 Textliche Festsetzungen 6
3.3.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung 6
3.3.5 Hinweise 7
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG 7
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES 8
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG 13
5.1 AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS 13
5.2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB 13
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB 13
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 13
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB 13
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG 13

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „AM FRIEDHOF“

---

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

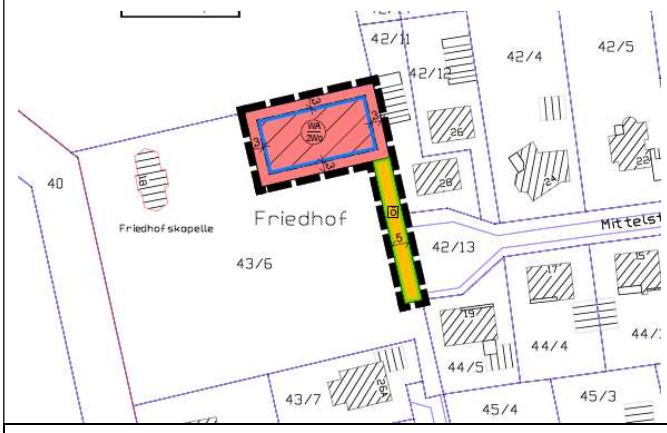
Die Gemeinde Neulehe hat in den vergangenen Jahrzehnten um den bestehenden Friedhof herum mehrere Wohngebiete ausgewiesen, um im Zuge der Arrondierung um den vorhandenen Ortskern Baugrundstücke für die bauwillige Interessenten zu entwickeln und anbieten zu können. Es handelt sich hierbei um folgende Bebauungspläne:

- B-Plan Nr. 3 (Inkrafttreten 12.04.1978) östlich des Friedhofes,
- B-Plan Nr. 4 „Am Wäldchen“ (Inkrafttreten 16.08.1983) nordöstlich des Friedhofes,
- B-Plan Nr. 5 „Friedensstraße“ (Inkrafttreten 14.12.1982) südwestlich des Friedhofes,
- B-Plan Nr. 16 „Erweiterung Friedensstraße“ (Inkrafttreten 31.01.2013) südlich des Friedhofes.

Den Friedhof in Neulehe gibt es seit über 50 Jahren. Der Friedhof liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1, 1.Änderung (Inkrafttreten 12.04.1978) und ist dort ebenso wie in der Ursprungsplanung (1967) als Friedhof ausgewiesen.

Er ist zu einem großen Teil belegt. Aufgrund der immer häufiger werden Urnenbestattungen ist ein Teil des Friedhofsgeländes, der ursprünglich einmal für eine Erweiterung vorgesehen war, nicht mehr erforderlich und soll nun in diesem nordöstlichen Teil des Friedhofsgeländes für eine Wohnbebauung neu überplant werden.

Hintergrund ist die allgemeine Veränderung der Bestattungsnachfrage. Veränderungsprozesse finden statt aufgrund der Zunahme von Feuerbestattungen und weil Angehörige aufgrund der Entfernungen zu deren Wohnorten die Grabpflege nicht mehr leisten können oder wollen. Daher sind die ursprünglich vorgesehenen Erweiterungsflächen nach Berechnungen der Gemeinde Neulehe nicht mehr für Bestattungen erforderlich und können vom Friedhof abgetrennt, entwidmet und anderen Nutzungen zugeführt werden.

	Vorgesehene Planung
	Luftbild (www.geobasis.niedersachsen.de; Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN))

Die Nachfrage an Baugrundstücken ist auch in Neulehe noch hoch. Die Gemeinde Neulehe ist daher bemüht, an sinnvollen und geeigneten Stellen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen und einer Bebauung zuzuführen. Die Gemeinde Neulehe stellt daher den Bebauungsplan Nr. 21 „Am Friedhof“ auf,

um einen nicht mehr erforderlichen Teil eines Friedhofsgeländes in Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Die Gemeinde Neulehe kommt den Planungserfordernissen mit dieser Bebauungsplanänderung nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Gemeinde Neulehe sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als sinnvoll und erforderlich an, diese Planung durchzuführen, damit die Flächen im Rahmen der Innenverdichtung als Baugrundstück ausgewiesen werden können.

Aus diesen Vorgaben heraus hat der Rat der Gemeinde Neulehe für den Geltungsbereich am 21.07.2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Friedhof“ beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1.048 m².

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 21 „Am Friedhof“ wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.1, 1.Änderung (rechtswirksam seit dem 11.04.1978) überplant, der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt.

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (dient u.a. zur Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1, 1.Änderung (Inkrafttreten 12.04.1978) und ist dort ebenso wie in der Ursprungsplanung (1967) als Friedhof ausgewiesen. Er ist potenzielle Erweiterungsfläche, liegt brach und wird regelmäßig gemäht. Der Friedhof selbst ist mit einer Buchenhecke eingefasst. Vor der einfassenden Buchenhecke befinden sich entlang der östlichen Friedhofsgrenze acht jüngere und etwa 20-25 Jahre alte Laubholzbäume. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich ein kleineres Waldgrundstück. Die Fläche der vorgesehenen Erschließungsstraße zum Wendehammer in der „Mittelstraße“ wird derzeit als Fußweg genutzt.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Geltungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	**Geltungsbereich Gesamtfläche**	**1.048**	100%
2.	**WA - Allgemeines Wohngebiet**	**837**	79,9%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	513	
	überbaubar bei GRZ 0,4	335	
	Verkehrsfläche Planstraße	**211**	20,1%
3.	**Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche**	**335**	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	502	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	**148**	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	63	

3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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)

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen stellt für den Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Da der vorliegende Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit 335 m² weit unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „Bauleitplanerisch gesicherte Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete

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. Naturschutzfachlich wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.3 Inhalt der Planung

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind analog zur bestehenden Umgebung Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO getroffen worden, um die Bebauung des Geltungsbereichs mit Einzelhäusern in offener Bauweise zu ermöglichen. Die Zahl der Wohnungen ist aus städtebaulichen Gründen auf max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus beschränkt.

Mit diesen Festsetzungen soll der gewollte Wohncharakter dieses Gebietes im Einklang mit der umgebenden Wohnnutzung gesichert werden. Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei offener Bauweise und höchstens zwei Vollgeschossen, da eine zweigeschossige Bauweise auch im direkt östlich angrenzenden Bebauungsplan zulässig ist und dies somit nicht der städtebaulichen Zielsetzung entgegensteht. Die Begrenzung der Gebäudehöhe mit höchstens 10,0 m sichert die Einbindung in das vorhandene Ortsbild. Weiterhin wird eine Höhe von 0,60 m für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens als Höchstmaß festgesetzt.

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.

3.3.3 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. Es werden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

1. **Zahl der Wohnungen**: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Begründung: Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung sichert eine einheitliche Bebauung und orientiert sich an den jeweiligen Festsetzungen in den Ursprungsplänen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden.

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

   2.1. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**: Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 2.3) liegen.

   2.2. **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**: Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 2.3), 10,0 m.

   2.3. **Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**: Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung: Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Der Bezugspunkt ist ausreichend sicher gewählt, da die Straßen im Baugebiet vorhanden sind. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.

3. **Nebenanlagen / nicht überbaubare Grundstücksfläche**: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und offene Kleingaragen (Carports/ überdachte Stellplätze) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

4. Die **Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen** in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

5. **Außerkrafttreten von Bebauungsplänen**: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 1 1. Änderung, rechtswirksam seit dem 12.04.1978 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieses Planes liegen.

3.3.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. **Dachgestaltung**: Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- und/oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 43° zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs.3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

2. **Oberflächenwasser**: Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind im Übergang der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Privatgrund Linienentwässerungsanlagen (z.B. Drainrinne) einzubauen, die sicherstellen, dass kein Oberflächenwasser oberflächig von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Mit der Festlegung zur Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken soll erreicht werden, dass anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort versickert und dem Grundwasser zugeführt wird. Die im NIBIS-Kartenserver dargestellten Bodenverhältnisse und der Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m lassen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zu, da auch unter Einhaltung einer Mindestüberdeckung ein ausreichender Flurabstand eingehalten werden kann. Die anstehenden Sande sind für eine Versickerung geeignet. Gemäß DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren

Grundwasserhöchststand i.d.R. eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen.

3.3.5 Hinweise

1. **Denkmalschutz**: 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
2. **Versorgungsleitungen**: Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) 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.
3. **Abfallentsorgung**: 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.

   Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
4. **Artenschutz**: Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten sind (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. 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. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten; diese gelten unmittelbar.
5. **Wehrtechnische Dienststelle:** Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.
6. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

4. Wesentliche Auswirkungen dieser Änderung

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planaufstellung werden anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert.

4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet werden

nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen. Auch der Friedhof wird nicht weiter beeinträchtigt, da es eine vorhandene Abschirmung durch die Buchenhecke gibt und auch die schon vorhandenen angrenzenden Wohngrundstücke keine Beeinträchtigung darstellen. Eine sozialgerechte Bodennutzung lässt sich nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung der Innenentwicklung steht. Mit den Planungen wird eine Freifläche im Rahmen der Innenverdichtung einer Nutzung als Wohngebiet zugeführt. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu beschreiben.

Immissionen

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

Schießbetrieb WTD

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

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 hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage nur gering vorbelastet.

Lärm

Grundsätzlich wird durch jede Neuausweisung von Wohngebieten mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens, je nach Umstand auch in bestehenden Gebieten, zu rechnen sein. Da es sich um ein sehr kleines Baugebiet handelt, ist von einer sehr untergeordneten Steigerung auszugehen. Die von den gemeindeeigenen Erschließungsstraßen in der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für das innerörtliche Wohnquartier einer noch ländlich geprägten Gemeinde. Daher ist eher von typischen, jedoch für die Wohngebietsnutzung noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

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. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

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 Geländenutzungen 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 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Nach § 1 (5) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Nahbereich eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches. Die Erschließung erfolgt über eine entsprechende separate Anbindung an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Mittelstraße“. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) grundsätzlich möglich.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche mit rund 335 m² deutlich weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Laut Umweltkarten Niedersachsen (www.umwelt.niedersachsen.de) befindet sich in der nahen und weiteren Umgebung weder geschützte Bereiche noch Natura 2000-Gebiete.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Menschen

Das Plangebiet befindet sich in einem bestehenden innerörtlichen Wohnquartier von Neulehe. Das Umfeld des Geltungsbereichs wird durch die bestehende Wohnbebauung sowie umliegende Erschließungsstraßen geprägt. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festlegung als „Allgemeines Wohngebiet“ werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

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

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund des derzeitigen Bestandes, der bestehenden umgebenden Bebauung mit Gebäuden und der vorhandenen Straßen sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Der Bestandsaufnahme zufolge dominieren Gebäude und teilweise versiegelte Freiflächen sowie das Friedhofsgelände das Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet hat aus Sicht von Natur und Landschaft aufgrund der einer regelmäßigen Mahd unterliegenden Brachfläche (bisherige Erweiterungsfläche für den Friedhof) eine potenzielle, jedoch aufgrund der Umgebungsnutzung und der derzeit schon möglichen Friedhofsnutzung eine eingeschränkte Bedeutung für das lokale Klima und die lokale Vogelwelt. Ansonsten ist die Fläche anthropogen überformt und daher von geringem Wert.

Diese Innenverdichtung in einem bestehendem Wohnquartier ist aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereiche vermieden werden kann. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

Betrachtungen aus Sicht des Artenschutzes:

Das Plangebiet stellt grundsätzlich einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich dar. Die vorhandenen Habitate (temporäre Brachfläche, keine Bäume oder Sträucher vorhanden) im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Diese Aussage wird von den Aussagen Ortsansässiger gestützt. 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.

Es sind benachbarte mitteljunge und teilweise ältere Bäume sowie eine Buchenhecke auf dem Friedhofsgelände vorhanden, die von der Maßnahme jedoch, weil sie außerhalb des Plangebietes liegen, nicht betroffen sind. Es können dort diverse baum- und gebäudeaffine 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 einer Beseitigung einzelner Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung (z.B. im Bereich der Hausgärten oder in das nördliche Waldgebiet) auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit eher nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist folgendes zu beachten:

Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern) sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten; diese gelten unmittelbar.

Insbesondere vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage und der schon vorbelasteten Umgebung sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich, wenn vorstehender Hinweis beachtet wird.

Boden

Gegenüber der Bestandssituation ergibt sich durch die Festsetzungen analog zu den Festsetzungen der umgebenden Wohngebiete eine GRZ von 0,4. Durch die Planung sind aufgrund des moderaten Versiegelungsgrades keine erheblich über das bestehende Maß hinausgehenden Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen zu erwarten. Bei Neubauten kann es während der Bauphase zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen wird.

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 Geländenutzungen 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 Plangebietes sind jedoch keine Altlasten bekannt.

Fläche

Durch die Planung wird eine rund 1.048 m² große Fläche innerhalb eines schon bestehenden Wohnquartiers neu erschlossen. Der festgesetzte überbaubare Bereich hat eine Größe von 513 m².

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und der Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers aufgrund von Schadstoffeinträgen durch Niederschläge („Saurer Regen“) vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeitig schon zulässige Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund des möglichen Versiegelungsgrades von GRZ 0,4 ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als marginale Auswirkung zu beurteilen.

Klima / Luft

Durch die Planung ergeben sich im Vergleich zur Bestandsituation keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Der Luftaustausch im Plangebiet wird nicht eingeschränkt.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der Umgebung von Wohnhäusern und dem Friedhof von Neulehe angrenzend an das Plangebiet geprägt. Der Geltungsbereich befindet sich am Rande eines bestehenden Wohnquartiers in der Ortslage von Neulehe. Insgesamt ist das Landschaftsbild deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von geringer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch aufgrund der aktuellen und möglichen Nutzung weitestgehend überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen und auch umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der zulässigen Versiegelung, der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches, der vor allem in der Umgebung schon bestehenden Vorbelastung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet durch diese Planänderung nicht zu erwarten.

4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Wohnquartiers in Ortslage von Neulehe, an das mehrere Erschließungsstraßen angrenzen bzw. das Quartier durchziehen. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen ähnlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klima: Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 BauGB 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. Wichtige Handlungsfelder sind u.a. die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO2-Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation. Bauherren müssen u. a., wenn sie neu bauen, parallel das seit November 2020 geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG) berücksichtigen und beachten. Das Gebäudeenergiegesetz, das neben der Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Werk vereint, ist ein wichtiger Bestandteil der bundespolitischen Zielperspektive zur Energieeinsparung.
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, Erdwärme und Luft-Wärme-Tauscher, 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 Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Luft: Dem LÜN-Jahresberichtes 2020 vom 17.06.2021 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahrsmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO2) und Stickstoffoxide (NOX) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Die Grenzwerte wurden in der Regel eingehalten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich aufgrund der Bestandssituation nicht gravierend verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

4.7 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da landwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden. Ebenso sind die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da von diesem Bebauungsplan forstwirtschaftliche Belange nicht tangiert werden. Auch durch die Nähe zum nördlichen angrenzenden Wald sind keine forstwirtschaftlich relevanten Eingriffe oder Nachteile zu erwarten.

Im Niedersächsischen Waldgesetz werden keine Mindestabstände von Gebäuden zu Waldrändern festgesetzt. Weiterhin befindet sich die Fläche des Bebauungsplanes innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1, 1.Änderung. Die Fläche ist als „Grünfläche: Friedhof“ festgesetzt.

Grundsätzlich liegt bei Bäumen die Verkehrssicherungspflicht beim jeweiligen Grundstücksbesitzer. Das bedeutet, dass dieser dafür Sorge zu tragen hat, dass durch seine Bäume keine Gefahren ausgehen. Diese sind beispielsweise durch herabhängende oder abgeknickte Zweige, abgestorbene oder überhängende Äste oder morsche Baumteile gegeben. Diese Verkehrssicherungspflicht ist für den Grundstückseigentümer derzeit de facto schon gegeben, da südlich an das Waldgebiet der festgesetzte Friedhof angrenzt. Insofern ändert sich die Verkehrssicherungspflichtigkeit grundsätzlich nicht.

Eigentümer des Waldstückes ist die Gemeinde Neulehe. Die Gemeinde wird im Rahmen ihrer schon bestehenden Verkehrssicherungspflicht regelmäßige Kontrollen durchführen und die an den Friedhof und das zukünftige Wohngebiet/-grundstück angrenzenden Bäume überprüfen und erforderlichenfalls entsprechende Maßnahmen ergreifen. Die Gemeinde Neulehe wird prüfen, ob ein neuer Waldmantel am Wald geschaffen wird, so dass sich auch hieraus ein verringertes Risiko ergibt.

Mindestabstand zum Wald: Auf eine konkrete Regelung hinsichtlich notwendiger Mindestabstände zwischen Bebauung und Wald zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand hat der Landesgesetzgeber verzichtet. In §3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021, Nds. GVBl. S. 739) wird ausgeführt: „Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere

Leben und Gesundheit, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht gefährdet werden. Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.“ Aus bauordnungsrechtlicher Sicht dürfte bei baulichen Anlagen nah am Wald kein Verstoß gegen § 3 NBauO vorliegen, da die Voraussetzung dafür eine Gefahr wäre. Es kann offenbleiben, ob diese abstrakt oder konkret sein muss. Maßgeblich ist jedenfalls, dass ein auf der Grundlage des § 3 NBauO einhergehender bauaufsichtlicher Eingriff wie z.B. eine hierauf gestützte Versagung einer Baugenehmigung voraussetzt, dass die Grenze zur Gefahr überschritten ist und nicht allein nur das Risiko, d. h., dass zwar eine Schadensmöglichkeit angenommen, Schadensverlauf und Eintrittswahrscheinlichkeit aber nicht hinreichend sicher beurteilt werden können. Dies folgt daraus, dass ein bloßer Schadensverdacht nicht hinreicht, wie ebenso wenig der Vorsorgegrundsatz von der baurechtlichen Generalklausel erfasst ist. Eine über ein bloßes Risiko hinausgehende Gefahr liegt hier also nicht vor.

4.8 Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet wird über eine kleine Stichstraße vom Wendehammer in der „Mittelstraße“ an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan ist aufgrund der Ermöglichung einer Einzelhausbebauung nicht zu erwarten. Erforderlich Stellplätze werden auf dem Grundstück vorgehalten.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

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. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neulehe hat am 21.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Friedhof“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Neulehe hat am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Friedhof“ beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Friedhof“ und die Entwurfsbegründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Friedhof“ und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Neulehe vom _____ beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Neulehe als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die

Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht, hier eine zusätzliche Wohnbebauung im Rahmen der Innenverdichtung zu ermöglichen.
Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Ebenso wird durch diesen Bebauungsplan das Funktionieren des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Bzgl. Natur und Landschaft und Artenschutz sind bei Beachtung der entsprechenden Hinweise keine Risiken zu erkennen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Straßen gesichert. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

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 Neulehe in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 21 „Am Friedhof“ als Satzung beschlossen.

Dörpen, den _____

_____
Hanna Thomann
(Bürgermeisterin)