



Gemeinde Lehe

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „ERWEITERUNG HOFBREHN“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)
BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13 B 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: 02.05.2023

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	5
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	5
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE.....	5
3.2 RECHTLICHE VORGABEN.....	5
3.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
3.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010).....	6
3.3.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen.....	6
3.3.3 Schutzgebiete	6
3.3.4 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001).....	6
3.3.5 Landschaftsplan	6
3.3.6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	7
3.3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	7
3.3.2 Art der baulichen Nutzung.....	7
3.3.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	8
3.3.4 Textliche Festsetzung	8
3.3.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	9
3.3.6 Hinweise.....	10
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1 DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	10
4.1.1 Immissionen	11
4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen	11
4.1.1.2 Lärm	11
4.1.1.3 Schadstoffe	12
4.1.2 Alllasten	12
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	12
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	12
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG.....	13
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	13
4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	16
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	16
4.7.1 Lärmschutz.....	16
4.7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	16
4.7.3 Luftschadstoffe.....	17
4.7.4 Bodenschutz	17
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	18
4.9 BELANGE DES VERKEHRS	18
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE	18
5. VERFAHRENSVERMERKE	18
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	18
5.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	19
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	19
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB.....	19
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB.....	19
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	19

- Anlage 1: Skizze Bebauungsvorschlag
- Anlage 2: Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- Anlage 3: Immissionstechnischer Bericht Nr. G23040.1/01 über eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsmissionssituation für das geplante Wohngebiet westlich des Hofbrehnweges (Flurstücke 9/3 und 10/3 der Flur 6) in der Gemeinde Lehe; Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen 23.03.2023
- Anlage 4: Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 15 Erweiterung „Hofbrehn“ in der Gemeinde Lehe, Projekt-Nr.: 6098, Ulpts Geotechnik, 04.11.2022
- Anlage 5: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Hofbrehn, Planungsbüro Thomas Honnigfort, Haren (Ems), 20.03.2023

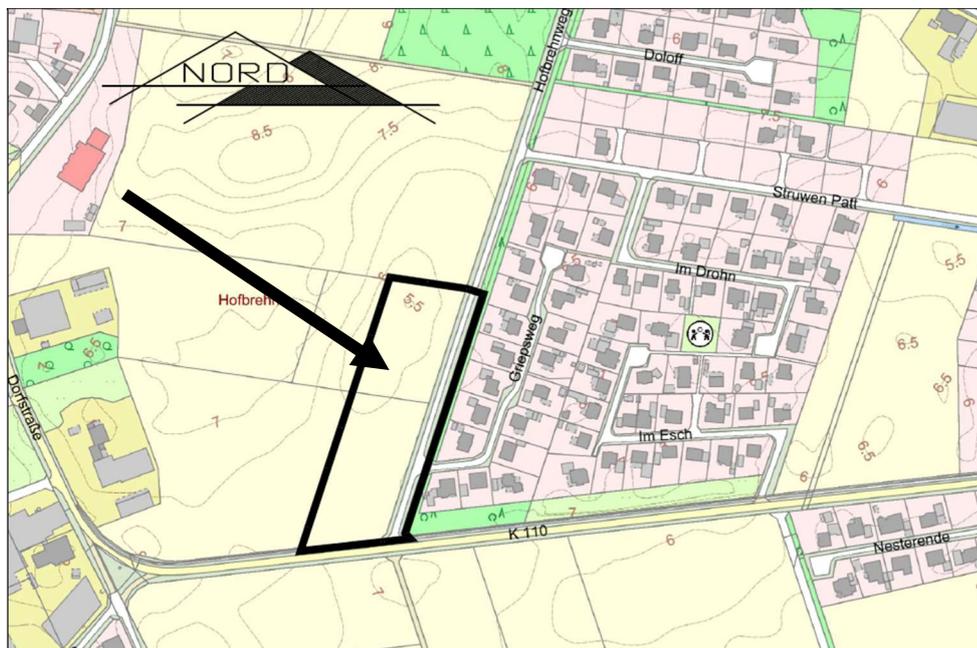
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Am 08.12.2022 hat der Rat der Gemeinde Lehe für einen Bereich westlich des Ortskernes von Lehe die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hofbrehn“ beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,4 ha.



Lageskizze Plangebiet Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Hofbrehn“

(Quelle: Nibis Kartenserver LBEG <http://nibis.lbeg.de>; <https://www.geobasis.niedersachsen.de>)



Lehe ist eine Gemeinde im Landkreis Emsland in Niedersachsen. Sie gehört der Samtgemeinde Dörpen an, die ihren Verwaltungssitz in der Gemeinde Dörpen hat. Lehe wird erstmalig 1400 in einer richterlichen Beurkundung erwähnt. Ein altes, gesundes und fleißiges Bauerntum bestimmte Jahrhunderte das Leben der Gemeinde. Die Zahl der Einwohner in der Gemeinde ist im Laufe der Jahrhunderte langsam und permanent gestiegen. Während sie im Jahr 1652 noch bei 182 lag, ist sie bis 2017 auf 1011 gestiegen.

Die Gemeinde Lehe ist als ländliche Gemeinde bestrebt, in Lehe attraktive Wohnbaugrundstücke vorzuhalten. Damit werden auch Bedingungen geschaffen, die es den vielen gewerblichen und industriellen Betrieben in den lokalen und regionalen Gewerbe- und Industriegebieten einfacher

machen, Arbeitnehmer anzuwerben. Der Wohnstandort Lehe hat sich bewährt und es sollen entsprechend der gemeindlichen Entwicklung und dem örtlichen Bedarf ausreichend erschlossene Wohngrundstücke vorgehalten werden.

Für die Gemeinde Lehe ist es ein besonderes städtebauliches Ziel, Wohnbaugrundstücke zu sozialverträglichen Preisen für Bauwillige vorzuhalten, wobei die Nutzung nicht bebauter Bereiche in der Ortslage von Lehe sowie mögliche abschließende innerörtliche Randbebauungen im besonderen Fokus stehen. Im konkreten Fall hat die Gemeinde Lehe nun die Möglichkeit, bisher unbebaute und unbeplante Flächen direkt an ein bestehendes Wohngebiet angrenzend für wohnbauliche Zwecke zu erschließen und ein weiteres kleines Baugebiet zu entwickeln. Konkrete Bauinteressenten sind der Gemeinde bekannt, so dass hier aufgrund dieser Nachfrage Handlungsbedarf besteht.

Östlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend findet sich der

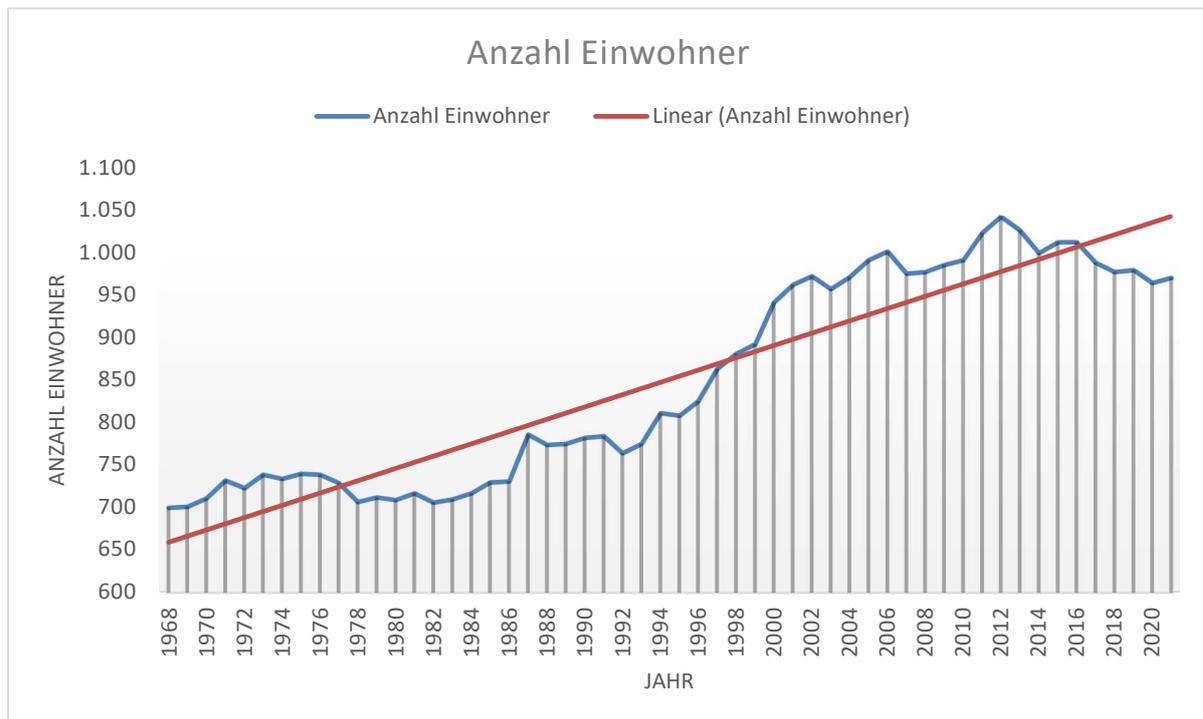
- Bebauungsplan Nr. 8 „Hofbrehn“ (WA, 2000) und daran östlich anschließend das Wohngebiet
- Bebauungsplan Nr. 7 „Drohn“ (WA, 1995),

Nordöstlich befindet sich das Wohngebiet

- Bebauungsplan Nr. 10 „Am Schwarzenberg II“ (WA, 2005).

Die Gemeinde Lehe sieht derzeit die einzige Entwicklungsmöglichkeit für die Ausweisung von Wohngebieten am westlichen Rand des Ortskerns von Lehe. Seit etwa 2012 ist die Gemeinde bestrebt, hier in diesem an den Bebauungsplan Nr. 8 angrenzenden Bereich Wohnbauflächen auszuweisen.

Lehe hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr erfolgreich entwickelt. Neben kleineren gewerblichen Bauflächen wurden ausreichend Wohnbaugrundstücke vorgehalten und bedarfsgerecht entwickelt. Diese Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung der Einwohner in Lehe. Die Einwohnerzahlen stiegen von 700 im Jahre 1968 auf 970 in 2021 (siehe nachfolgendes Diagramm in blau; eigene Darstellung). Die Prognose weist weiterhin eine kontinuierliche Steigerung der Einwohner aus (Trendlinie orange). (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN, www1.nls.niedersachsen.de)



Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird auch anhand der Entwicklung der verkauften Grundstücke deutlich. Seit 2000 hat die Gemeinde Lehe insgesamt 63 Grundstücke verkauft, im Durchschnitt somit rund 3 Grundstücke pro Jahr. Derzeit sind im Baugebiet „Struwen Patt“ nur noch 6 von 18 Bauplätzen frei. Damit hat die Gemeinde Lehe nur noch die Möglichkeit, den voraussichtlichen Bedarf, der sich unter günstigeren Umständen (Inflation, Zinsentwicklung) noch steigern wird, von höchstens 2 Jahren zu decken. Daher besteht dringender Handlungsbedarf zur Schaffung eines weiteren Baugebietes, wenn man die Abwanderung vor allem der jungen Generation verhindern und die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur erhalten und stärken will.

Die Gemeinde Lehe möchte aus städtebaulichen Gründen die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur stärken und für die Zukunft sichern. Ziel ist der Erhalt der dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindeglieder zu gewinnen. Hierzu wurde in der Vergangenheit eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen.

Die vorliegende Planung entspricht somit den städtebaulichen Absichten der Gemeinde Lehe, Wohngrundstücke für den anstehenden Bedarf vorhalten zu können und dabei vornehmlich innerörtliche Randbereiche zu angrenzenden Wohngebieten einer Bebauung zuzuführen (Innenentwicklung). Die jetzt für die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Lehe und soll nun über diese Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hofbrehn“ bauleitplanerisch abgesichert werden.

Das Verfahren soll nach §13b BauGB durchgeführt werden, da bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, auch Flächen im bisherigen Außenbereich gemäß § 13b i.V.m. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) einbezogen werden können. Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB aufgestellt, da es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde Lehe kommt den Planungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Es handelt sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die im Osten an ein bestehendes Wohnquartier anschließt. Nördlich und westlich finden sich noch angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen, die ackerbaulich genutzt werden. Im Süden verläuft die „Dorfstraße“ (K 110), an die sich ackerbaulich genutzte Flächen anschließen.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	13.964	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	10.324	73,93%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	8.109	
	überbaubar bei GRZ 0,4	4.130	
	Verkehrsflächen	2.699	19,33%
	Grünfläche (privat)	941	6,74%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche	4.130	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	6.194	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	1.889	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	810	

3.2 Rechtliche Vorgaben

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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)

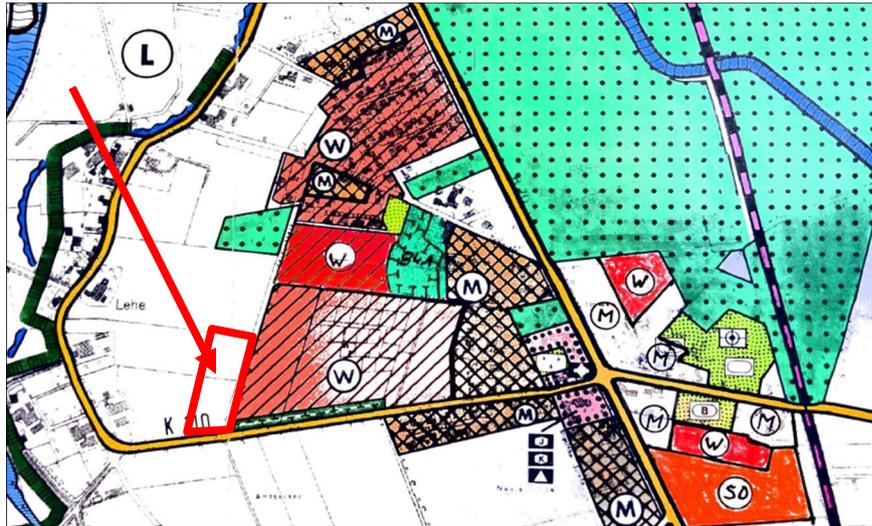
3.3 Übergeordnete Planungen

3.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010)

Der Geltungsbereich liegt dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 2010 nach in einem Bereich ohne Darstellung direkt angrenzend an einen Bereich, der als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt ist.

3.3.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten.



Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird, kann er, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche berichtigt (siehe Anlage 2).

3.3.3 Schutzgebiete

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. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die Entwicklung eines Wohngebietes als geeignet anzusehen.

3.3.4 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.3.5 Landschaftsplan

Die Gemeinde Lehe bzw. die Samtgemeinde Dörpen haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

3.3.6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Dem § 13 b BauGB zufolge kann bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich der § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m² festgesetzt und
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß § 13 a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Mit der vorliegenden Planung soll auf einer ca. 10.324 m² großen Wohngebietsfläche (WA) eine ergänzende Wohnnutzung in Anlehnung an die bestehende Wohnnutzung in der Umgebung ermöglicht werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 4.130 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind somit bei der vorliegenden Planung gegeben. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.3 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen Wohnnutzungen entwickelt werden, die die vorhandene Wohnbebauung ergänzen. Das Plangebiet wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2023) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Einfügung des neuen Baugebietes in die angrenzend vorhandene, durch Wohnnutzung geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z. B. nicht störende Gewerbebetrieb oder Tankstellen sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Nach einer Entscheidung des VGH München zum § 13b BauGB sind grundsätzlich auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen in einem nach § 13b BauGB entwickelten Baugebiet möglich, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotenzial hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt. Im Urteilstext wird ausgeführt:

„Weder Gesetzeswortlaut des § 13b S.1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein“ (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018- 2 NE 17.2528)

Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig, da es sich um ein Wohngebiet handelt und sich als solches entwickeln soll. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht der Gemeinde Lehe war und ist die Schaffung eines Wohngebietes. Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials nicht vorgesehen. Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt worden. Mit diesen Festsetzungen soll der gewollte Wohncharakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der angrenzenden Wohnquartiere erreicht

werden. Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

3.3.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine maximale Geschossflächenzahl von 0,6 bei offener Bauweise als Einzelhäuser. Zulässig sind im WA-Gebiet Gebäude mit 1 Vollgeschoß. Weiterhin wird eine Höhe von 0,5 m für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens sowie 10,0 m für die Firsthöhe jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

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 einer zu starken Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so 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.

3.3.4 Textliche Festsetzung

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

1. **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO:** Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung: Diese textliche Festsetzung erfolgt zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht der Gemeinde Lehe war und ist die Schaffung eines Wohngebietes. Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials nicht vorgesehen.

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

Begründung: Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Allgemeinen Wohngebiet soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung sichert eine einheitliche Bebauung und spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wider. Insbesondere soll die Entstehung von Mehrfamilienhäusern in diesem ländlich geprägten Bereich mit Einfamilienhäusern und damit Ansätze zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung verhindert werden. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen wie erhöhte Verkehrsintensität und Stellplatzbedarf vermieden. Eine Einliegerwohnung entsprechend §44 NBauO hingegen ist in einem Einzelhaus zulässig und mit den örtlichen Gegebenheiten vereinbar.

3. **Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (=vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
4. **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. 6) liegen.
5. **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6), 10,0 m.
6. **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 der Bezugspunkte in dem Allgemeinen Wohngebiet wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu beugen. 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.

7. **Private Grünflächen:** Zweckbestimmung Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen sowie Anlagen gem. § 12 BauNVO sowie § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.
8. **Sichtdreiecke** sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs (einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen), welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante wird, dauernd freizuhalten.

3.3.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. **Dachgestaltung:** Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- und/oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 48° zulässig. Ausgenommen hiervon sind zweiseitig geneigte Pultdächer, 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 als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. 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 Lehe erreichen, dass anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort versickert und dem Grundwasser zugeführt wird. Die im Rahmen von Baugrunduntersuchungen ermittelten Daten (kf-Wert von $1,1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$), sowie der Abstand der Geländeoberfläche zum Grundwasser von ca. 2,00 – 2,70 m) zeigen, dass nach Austausch der oberflächlich anstehenden humosen Schichten, der Planungsraum gute Voraussetzungen für eine Versickerung mitbringt. Gemäß DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhöchststand bzw. einer wasserstauenden Schicht i.d.R. eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen.

3. **Grundstückszufahrten:** Je Gebäude / Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt bzw. ein Grundstückszugang über den Straßenseitenraum zulässig. Die maximal zulässige Breite beträgt insgesamt 5,00 m.

Begründung: Hiermit soll erreicht werden, dass ein Teil des anfallenden Regenwassers in den Straßenseitenräumen versickern kann. Dazu sollen die Grundstückszufahrten beschränkt und offene Seitenräume mit einem Mindestmaß freigehalten werden.

4. **Private Grundstücksflächen:** Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplitbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

Begründung: Neben den gestalterischen Anforderungen sind ebenso aus umweltrechtlicher Sicht Ansprüche an die Gestaltung der Gärten zu berücksichtigen. Die Maßnahme dient dazu, monotone Kies- und Schottergärten zu minimieren oder gänzlich zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Weiterhin stellen sie im Sinne der Bauordnung eine Versiegelung dar, die dem Grunde nach einem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen. Aus diesem Grund sind die Flächen bei der Ermittlung der Grundfläche mitzuberechnen. Dies kann zu einer verringerten Ausnutzung des Grundstückes führen.

5. **Ordnungswidrigkeiten:** Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-Euro geahndet werden.

3.3.6 Hinweise

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der in der Umgebung befindlichen Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
2. 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
3. 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.
4. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
5. Von der Kreisstraße 110 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.
6. Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. 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 sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), 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.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

- 4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs
- 4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher 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 mit den

festgesetzten Einschränkungen werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

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 steht. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden. Weiterhin muss es das Ziel der Planung sein, Wohnbaugrundstücke zu sozial gerechten Preisen anzubieten, damit eine stabile Bevölkerungsstruktur erreicht werden kann. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Lehe wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen.

4.1.1 Immissionen

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

4.1.1.1 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 vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH hat in 2023 eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsmissionssituation für das geplante Wohngebiet westlich des Hofbrehnweges (Flurstücke 9/3 und 10/3 der Flur 6) in der Gemeinde Lehe durchgeführt (vgl. Anlage 3). In der Zusammenfassung wird ausgeführt:

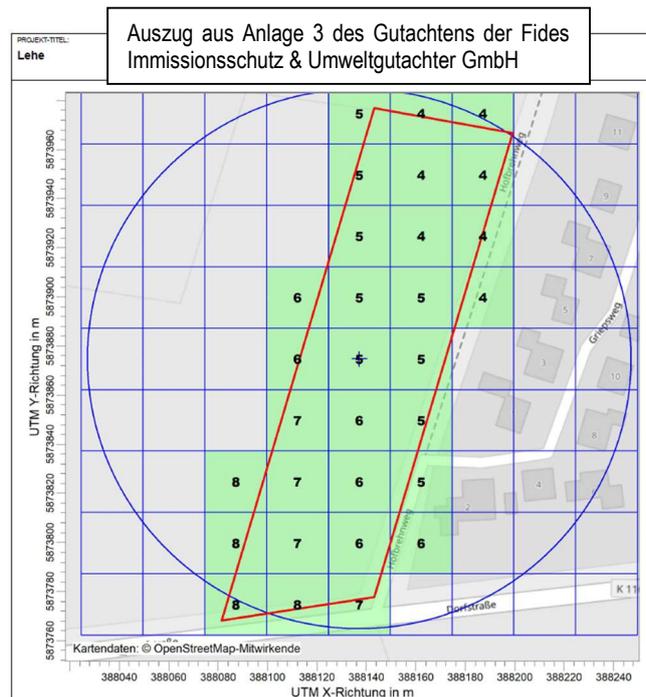
„Die Gemeinde Lehe plant die Ausweisung eines Wohngebietes westlich des Hofbrehnweges (Flurstücke 9/3 und 10/3 der Flur 6). Eine Übersichtskarte ist in der Anlage 1 dargestellt. Für das Bauleitplanverfahren sollte eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsmissionssituation erfolgen.

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen werden alle Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m Radius um das Plangebiet befindlichen Betriebe. Die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen ist in der Anlage 3 dargestellt.

Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Plangebiet maximal 8 % der Jahresstunden. Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 10 % der Jahresstunden wird eingehalten. Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die geplante Ausweisung eines Wohngebietes westlich des Hofbrehnweges (Flurstücke 9/3 und 10/3 der Flur 6) in Lehe zu erwarten.“

4.1.1.2 Lärm

Als lärmemittierende Quellen sind in erster Linie die gemeindeeigenen Straßen in der Umgebung sowie die „Dorfstraße“ (K110) im Süden zu nennen. Hierbei handelt es sich um eine Kreisstraße, die neben dem landwirtschaftlichen Verkehr insbesondere vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche in Anspruch genommen wird und die Randlagen von Lehe erschließt. Die



bestehenden Baugebiete liegen ebenso an dieser Kreisstraße. Auf dieser ist die Verkehrsbelastung relativ gering, so dass keine unzulässigen Lärmemissionen zu erwarten sind.

Durch jede Neuausweisung von Wohngebieten wird mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen sein. Da es sich um ein kleines Baugebiet handelt, ist von einer nur sehr geringen Steigerung auszugehen. Die von den Straßen ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für das Wohnquartier am innerörtlichen Rand einer immer noch ländlich geprägten Gemeinde. Daher ist eher von typischen, jedoch für die Wohngebietsnutzung noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

4.1.1.3 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.

4.1.2 Altlasten

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle 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 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

Im Rahmen einer 2012/2013 vorgesehenen, jedoch nicht weiterverfolgten Bauleitplanung auf der westlichen Seite des Hofbrehnweges bis kurz vor der Einmündung der Straße „Doloff“ (vgl. nebenstehenden Kartenausschnitt) wurde seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Referat Archäologie (18.04.2013), angemerkt, dass das Plangebiet (Größe 4 ha) aufgrund seiner topografischen Lage in der erhöhten Randzone der Emsniederung ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial aufweist. „Insbesondere im Norden des Areals sollte ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.“ Im weiteren Verlauf wurde einvernehmlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland nur für den nördlichen Teilbereich der 4-ha-Fläche vereinbart, dass dort im Falle von Tiefbauarbeiten aufgrund der Höhenlage archäologische Untersuchungen erforderlich sind.



Die jetzt anstehende Wohngebietsfläche befindet sich im südlichen Teil des Areals. Hier sind keine Untersuchungen erforderlich.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Daher ist 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Hinweis Gasanschluss: Die EWE weist auf ihrer Internetseite darauf hin, dass sie ab 2023 im Grundsatz auf strombasierte Lösungen in Neubaugebieten setzt, außer die Planung einer Gas-Erschließung ist bereits fortgeschritten.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder örtlich vertretene Anbieter. Die Erschließung des Baugebietes wird rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Schmutzwasser: Das innerhalb der geplanten Bauflächen anfallende Schmutzwasser wird über in der angrenzenden Straße befindliche Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abgeführt.

Regen-/Oberflächenwasser: Entwässerungskonzeption

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Dach- und Oberflächenwasser soll vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück ober- oder unterirdisch versickert werden. Die Stichstraßen werden über eine mittig gelegene, offene Entwässerungsrinnen mit entsprechendem Gefälle über den „Hofbrehweg“ und von dort in eine 20 cm tiefe Sickermulde im östlichen Straßenseitenraum entwässert.

Die ermittelten Daten (kf-Wert von $1,1 \cdot 10^{-5}$ m/s), sowie der Abstand der Geländeoberfläche zum Grundwasser von ca. 2,00 – 2,70 m zeigen, dass nach Austausch der oberflächlich anstehenden humosen Schichten, der Planungsraum gute Voraussetzungen für eine Versickerung mitbringt. Die geplante, Versickerungsmulde bietet bei einer Versickerungsfläche von 305 m² und einer geplanten Einstauhöhe von 0,16 m ein ausreichend großes Speichervolumen, um den eingeleiteten Oberflächenabfluss von den Straßen aufzunehmen und schadlos zu versickern. Die Bewertung der Regenwasserabflüsse nach ATV- DVWK-Merkblatt M 153 ergab eine „zu erwartende Verschmutzung von geringem Ausmaß“. Die Passage des Oberflächenwassers durch eine Schicht 10 cm bewachsenen Oberboden ist als Vorbehandlung zum Schutz des Grundwassers ausreichend (vgl. Anlage 5).

Die wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Emsland liegt vor (Erlaubnis zur Versicherung anfallenden unbelastetem Oberflächenwassers Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Hofbrehn" Gemeinde Lehe; Schreiben Lkr. Emsland vom 24.04.2023; AZ: 671/220-30.2023.72).

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind wie folgt zu beachten:

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeister festzulegen.

Abfallbeseitigung: 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 der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 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, bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer insgesamt ca. 13.964 m² großen Fläche (Geltungsbereich) eine ergänzende Wohnnutzung in Anlehnung an die bestehende östlich angrenzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante 10.324 m² große Allgemeine Wohngebiet (WA) und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 4.130 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, so dass das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

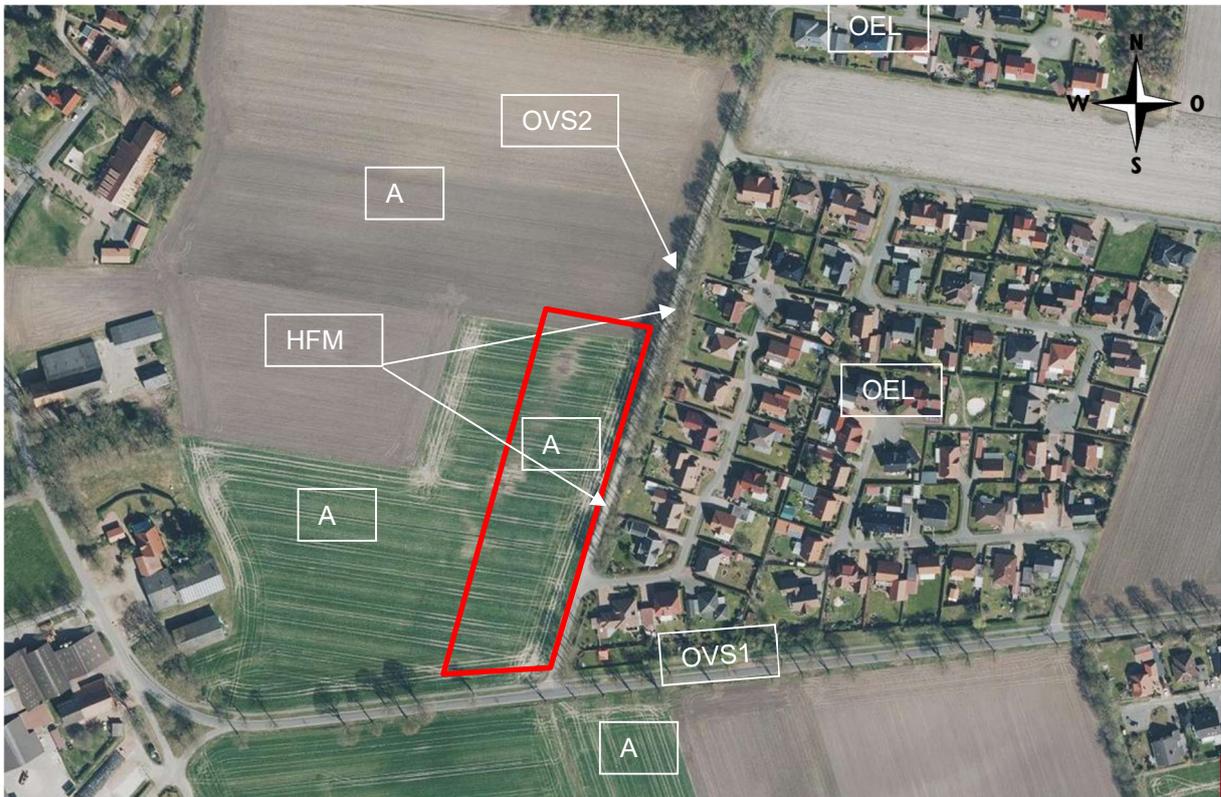
Als Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind der Verlust und die Überprägung der Ackerflächen zu bewerten. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt und war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Getreide bestanden (vgl. nachstehendes Foto, links).



Östlich des „Hofbrehnweges“ findet sich eine zwischen Weg/Straße und Wohngebiet verlaufende Strauch-/Baumhecke (HFM) (vgl. Foto oben rechts und unten rechts: Blickrichtung Nord, unten rechts Blickrichtung Süd). Entwässerungsgräben sind nicht vorhanden. Während ansonsten Ackerflächen angrenzen, findet sich im Osten Wohnbebauung und im Süden verläuft die Kreisstraße 110 „Dorfstraße“.

Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit der zu überplanenden Fläche als gering anzusehen ist. Lediglich die Strauch-/Baumhecke entlang des

Weges, die von der Planung nicht tangiert wird, hat eine Bedeutung für das Landschaftsbild und die ökologische Funktion eines Lebensraumes und Nahrungshabitates. Auch die kleinklimatische Bedeutung ist hier mit anzuführen.



A	Acker
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
OVS1	„Dorfstraße“ K110
OVS2	„Hofbrehnweg“, im Südteil asphaltiert, ansonsten nach Norden hin Schotterweg
HFM	Strauch-/Baumhecke (Hecken aus Sträuchern und Bäumen) zwischen dem geschotterten Hofbrehnweg und dem Wohngebiet; Eichen mit St.Durchmesser 20-40 cm, intensiv beschnitten (Pflegeschnitte); im Unterwuchs Traubenkirsche, Schwarzer Holunder und ansonsten neben Traubenkirsche neuzeitliche und standortfremde Ziergehölze und Scherrasen zum Wohngebiet hin

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung, den Wegen und Straßen sowie der intensiven Ackernutzung als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden kann. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich (Ackerbau) lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Da die wegbegleitende Strauch-/Baumhecke von der Planung nicht tangiert wird, sind keine erheblichen Auswirkungen zu beschreiben.

Folgende artenschutzrechtliche Aspekte sind zu berücksichtigen und zu befolgen: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. 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 sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen

Nestern), 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.

Insgesamt betrachtet sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorhanden, damit dieser Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Hofbrehn“ im Sinne des Artenschutzes vollzugsfähig ist.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Wohnhäusern sowie den Ackerflächen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der durch Wege und Straßenzüge erschlossenen Randlage deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von allgemeiner Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind, da die Strauch-/Baumhecke erhalten bleibt, nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst gemäß § 13 b BauGB Maßnahmen zur Schaffung von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Gemäß §13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.7.1 Lärmschutz

An den Geltungsbereich grenzt eine gemeindeeigene Straße/Weg an. Hierbei handelt es sich um Wege bzw. Straßen, die in erster Linie dem Individualverkehr sowie partiell auch dem landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr dienen. Da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt und durch diese Planung nicht wesentlich verändert wird, ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Die lokal wichtige Kreisstraße 110 „Dorfstraße“ liegt südlich des Geltungsbereiches. Potenzielle Lärmimmissionen sind zu erwarten. Diese sind jedoch aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens hinnehmbar. Aus dem direkt östlich angrenzenden Wohngebiet sind diesbezüglich keine Beschwerden bekannt. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

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, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; 20.07.2022) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

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 Holz hackschnitzelanlagen) 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.

4.7.3 Luftschadstoffe

Dem LÜN-Jahresberichtes 2020 vom 17.06.2021 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. Die Grenzwerte wurden eingehalten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. 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.

4.7.4 Bodenschutz

Der Geltungsbereich liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Hierbei handelt es sich um Plaggenesch, einem Boden mit potenziell 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 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 Wohnquartiers stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der angesprochenen Archivfunktion dar.

Bergbau: Den Angaben aus dem NIBIS® Kartenserver zufolge sind Erlaubnisse gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten nach entsprechender Recherche offensichtlich nicht verzeichnet.

Hinweis: Vorhandener Oberboden sollte gem. § 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.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht und umgewandelt wird. Da es sich hier jedoch um eine im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche handelt, dessen Verfügbarkeit gegeben ist und dieser Wegfall aus der potenziellen landwirtschaftlichen Produktion nicht wesentlich erheblich ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Ebenso sind ausweislich des Geruchsgutachtens keine Immissionsproblematiken oder infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) zu erkennen oder zu berücksichtigen.

Die Nutzer des zukünftigen Baugebietes 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 ländlichen Lage und der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Schwengelrecht: Das Schwengelrecht ermöglicht es dem Eigentümer eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, seine Fläche bis an die Grenze heran zu bewirtschaften. Als Schwengel bezeichnet man den rund einen halben Meter breiten Querbalken, der früher an dem Geschirr eines Zugtieres befestigt worden ist, um dieses daran beispielsweise vor einen Pflug zu spannen. Der Schwengel überragte die Ausmaße des Zugtieres und des dahinter befestigten Geräts. Um die volle Breite des Ackers bearbeiten zu können, war es in der Regel erforderlich, mit dem Zugschwengel die Grenze des eigenen Grundstücks zu überragen und das Nachbargrundstück mit dem Zugtier zu betreten. Das sogenannte Schwengelrecht ist im Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz geregelt. Darin heißt es: Die Einfriedung eines Grundstücks muss von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücks auf Verlangen des Nachbarn 0,6 m zurückbleiben, wenn *beide Grundstücke außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen* und *nicht in einem Bebauungsplan als Bauland* ausgewiesen sind. Mit der Ausweisung des Geltungsbereiches als Baugebiet erlischt der Anspruch auf das Schwengelrecht.

Belange der Forstwirtschaft: sind nicht betroffen, da weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind.

4.9 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet soll über die angrenzende Straße „Hofbrehnweg“ erschlossen werden. Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

4.10 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. Verfahrensvermerke

5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lehe hat am 08.12.2022 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hofbrehn“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Lehe hat am _____ die öffentliche Auslegung gemäß §13b Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hofbrehn“ beschlossen.

5.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §13b BauGB i.V.m. § 13a und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hofbrehn“ und die Entwurfsbegründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 „Erweiterung Hofbrehn“ und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Lehe vom _____ beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt

Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der Forderung des BauGB, 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.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Innenverdichtung wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die Entwässerung des Gebietes über Versickerungsanlagen auf den Grundstücken sowie die Ableitung des auf den Straßentrassen anfallenden Oberflächenwassers in seitliche Mulden ist ausweislich der Entwässerungskonzeption und der vorliegenden Erlaubnis des Landkreises Emsland möglich. Die verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzende gemeindeeigene Straße sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Hofbrehn“ ist demnach als vollzugsfähig einzustufen. 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

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Lehe vom _____ gemäß § 13 b i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Lehe, _____

Johann Mardink
(Bürgermeister)