

Gemeinde Neubörger

Samtgemeinde Dörpen, Landkreis Emsland

➤ **Bebauungsplan Nr. 31 „Erweiterung Nördlich Kirchstraße“**

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Inhalt

1.	Allgemeines	2
2.	Geltungsbereich.....	2
3.	Planungsanlass und Ziele.....	2
4.	Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen.....	4
4.1	Bestehende und geplante Nutzungsstruktur.....	4
4.2	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP).....	4
4.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland.....	5
4.4	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	5
4.5	Schutzgebiete	5
4.6	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001).....	5
4.7	Landschaftsplan.....	5
5.	Erschließung, Versorgung, Auswirkungen.....	6
5.1	Verkehrliche Erschließung	6
5.2	Ver- und Entsorgung.....	6
5.3	Geruchsimmissionen.....	6
5.4	Boden, Oberflächen- und Grundwasser.....	7
5.5	Natur und Landschaft.....	7
5.6	Artenschutz	7
6.	Weiteres Verfahren	8

Stand 30.07.2024

Grundzüge der Planung

1. Allgemeines

In der Gemeinde Neubörger soll direkt an bestehende Baugebiete angrenzend ein weiteres Baugebiet entwickelt werden.

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um eine zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) westlich des zentralen Ortskerns von Neubörger und nördlich der „Kirchstraße“ (Kreisstraße 112). Diese Flächen sind baurechtlich als Außenbereichsflächen nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen.

Ziel der Gemeinde Neubörger ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur, das Verhindern von Abwanderungen junger Familien und die Förderung und Unterstützung der älteren Generation im Ort. Hierzu soll ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen werden.

In der Gemeinde Neubörger stehen derzeit keine Bauplätze mehr zum Verkauf zur Verfügung. Der Rat der Gemeinde Neubörger hat daher in seiner letzten Sitzung am 07.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung nördlich Kirchstraße“ beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 31 liegt westlich des zentralen Ortskerns von Neubörger und nördlich der „Kirchstraße“ (Kreisstraße 112).

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,7636 ha.

3. Planungsanlass und Ziele

Nachdem die Einwohnerzahl der Gemeinde Neubörger bis 2023 stetig gewachsen ist, liegt diese aktuell bei 1.614 Einwohnern.

Die schwankende Entwicklung besonders um die Jahre 2017/2018 herum ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass aufgrund der intensiven lokalen Landwirtschaft und den damit einhergehenden einschränkenden Geruchsimmissionen sowie der Nichtverfügbarkeit von ortskernnahen Flächen eine Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in Ortslage nicht möglich war. Es gab lediglich die Möglichkeit nordöstlich der Ortslage und weiter vom Ortskern entfernt Bauplätze zu entwickeln.

Die Schaffung von Wohnbauplätzen hatte für die Gemeinde Neubörger eine sehr hohe Priorität, da viele Personen abgewandert sind oder abzuwandern drohen. Neuzuzüglern konnte oft kein Baugrundstück angeboten werden, so dass die Planungen zur Entwicklung des Baugebietes am „Jümburg“ unausweichlich waren.

Der bisherigen zwangsgeführten Entwicklung möchte die Gemeinde nun zukünftig mit einem möglichst nachhaltigen und zentral zum Ortskern gelegenen Baulandentwicklungskonzept entgegenwirken, welches für einen langen Zeitraum ausgelegt ist.

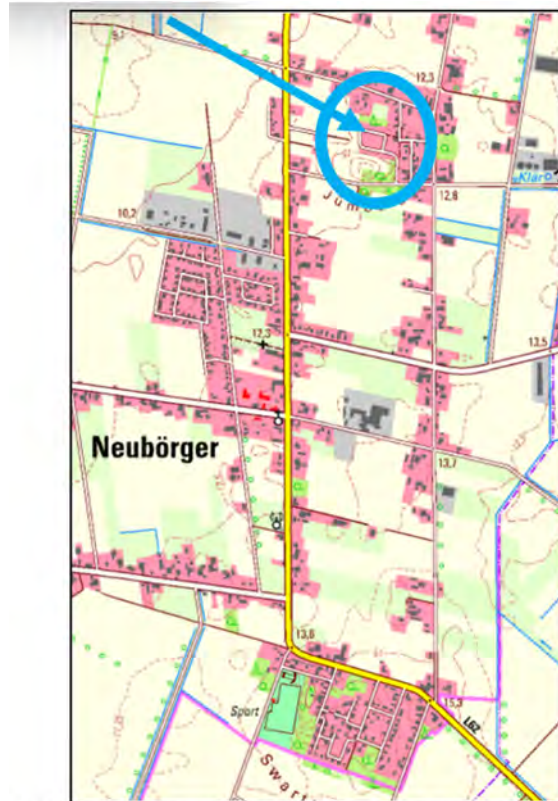
In Neubörger konnten in den vergangenen 24 Jahren (2000-2023) insgesamt 60 Baugrundstücke aus den bisherigen Baugebieten veräußert werden. In dem zuletzt erschlossenen Wohngebiet „Erweiterung Jümburg“ sind wie auch in allen anderen keine Baugrundstücke mehr verfügbar, so dass hier Handlungsbedarf besteht.

Wenngleich seit etwa 2 Jahren der bisherige Bauboom aufgrund Inflation und der Baupreientwicklung de facto zum Erliegen gekommen ist, geht die Gemeinde Neubörger davon aus, dass die Nachfrage sich spätestens in 2025 in konkrete Kaufabsichten äußern wird.

Es gibt weiterhin eine stetige Nachfrage an Bauplätzen. Es sind der Gemeinde Neubörger Bewerber bekannt und es kommen immer wieder Interessenten, die jedoch noch auf günstigere Zeiten warten. Die Nachfrage wird sich nach Überzeugung der Gemeinde in den kommenden 1-2 Jahren wieder erholen.

Um dann der Nachfrage auch nachkommen zu können, sollen nun die wegweisenden Schritte hinsichtlich einer längerfristigen und nachhaltigen Baulandentwicklung beschritten werden.

Aktuell sind keine Bauplätze verfügbar. In den Jahren 2000 bis 2023 wurden insgesamt 60 Bauplätze verkauft. Das entspricht einer Veräußerungsquote von 2,5 Grundstücken pro Jahr.



Zuletzt ausgewiesene Wohnbauflächen im Bereich „Jümburg“

Um einer zu erwartenden weiteren Nachfrage nach Bauplätzen zu sozial verträglichen Preisen nachkommen zu können, sind rechtzeitig entsprechende Bauleitplanungen einzuleiten.

In Neubörger gibt es eine Grundschule und eine katholische Kindertagesstätte. Weiterhin gibt es noch aktive gastronomische Betriebe und um die 15 Vereine und Verbände, die das Dorfleben gestalten und die Grundlage einer aktiven Dorfgemeinschaft bilden.

Diese soziale dörfliche Infrastruktur kann nur überleben und nachhaltig gesichert werden, wenn es neben möglichen Maßnahmen der Innenentwicklung auch eine zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Ausweisung von Neubauland erfolgt. Ohne einer derartigen städtebaulich vorausschauenden gemeindlichen Planung würde nach einem Stillstand auf Dauer das Vereinsleben und die soziale Bindung in der Dorfgemeinschaft aufgrund von Nachwuchssorgen zurückgehen.

Die Gesamthematik wurde schon in der Planungsphase der „Dorferneuerung Neubörger“ im Arbeitskreis und in der Gemeinde diskutiert. Im Dorferneuerungsplan „Dorferneuerung Neubörger“ (April 2010; S.85) wird u.a. dazu ausgeführt, dass von einer Zersiedelung durch die Ausweisung von zentrumsfernen Wohngebieten abgesehen und der Ortskern weiterentwickelt werden. „Die Ortskernentwicklung rund um die Kirche und den anderen hier befindlichen, öffentlichen Einrichtungen hat oberste Priorität.“ Auch wurde damals schon festgestellt, dass die einzuhaltenden Emissionsradien der landwirtschaftlichen Betriebe problematisch für eine wohnbauliche Innenentwicklung sind.

Mit diesem Baugebiet, der voraussichtlich in Abschnitten erschlossen werden soll, kann der potenzielle Baugrundstücksbedarf für die nächsten 17-20 Jahre gedeckt werden.

Geltungsbereich B-Plan Nr. 31	47.636 m ²
Ansatz für Straßenflächen und Fußwege	8.837 m ²
Ansatz für Wohngrundstücke (WA-Fläche)	38.799 m ²
mögliche Anzahl an Grundstücken	51 St.
durchschn. Größe der Baugrundstücke	761 m ²

Insofern ist die jetzt angestrebte nachhaltige Baulandentwicklung städtebaulich sinnvoll, konsequent und nachvollziehbar.

Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung ist die 150. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen.

4. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

4.1 Bestehende und geplante Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich umfasst eine zusammenhängende rund 4,3925 ha große landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) sowie einen Gehölzstreifen am Eichenweg mit 0,1189 ha und der Verkehrsfläche der K112 mit 0,2522 ha. Umgeben wird der Geltungsbereich von Wohnbebauung im Osten (Bebauungsplan Nr. 19 „Nördlich Kirchstraße“, 1997) und Norden (Bebauungsplan Nr. 15 „Borger Land III“, 1992). Im Süden grenzt die „Kirchstraße“ (K112) an das Plangebiet, während sich im Westen Ackerflächen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle befinden. Die Flächen des Plangebietes wurden von der Gemeinde Neubürger erworben und stehen für die vorgesehenen Entwicklung als Wohnbauland zur Verfügung.

Geplant ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA; gem. § 4 BauNVO). Die Erschließung der Bauflächen soll von der südlich anschließenden „Kirchstraße“ (K112) heraus erfolgen.

Die folgenden städtebaulichen Daten wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt:

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	47.636	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	38.799	81,4%
	davon: überbaubare Fläche	31.615	
	überbaubar bei GRZ 0,4, mit Überschreitung 0,6	23.279	
	Verkehrsfläche	8.837	18,6%
	davon: Planstraßen	8.204	
3.	Fuß- und Radweg	633	
	Versiegelbare Baugebietsfläche WA	23.279	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	15.520	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	6.186	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	2.651	

In dem Baugebiet soll ein Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden, jedoch ohne die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) möglichen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO. Die Grundflächenzahl soll 0,4 betragen mit der grundsätzlichen Möglichkeit der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. (siehe auch Anlage 3)

4.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten. Diese Verordnung enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Die Gemeinde Neubürger ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP 2017 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

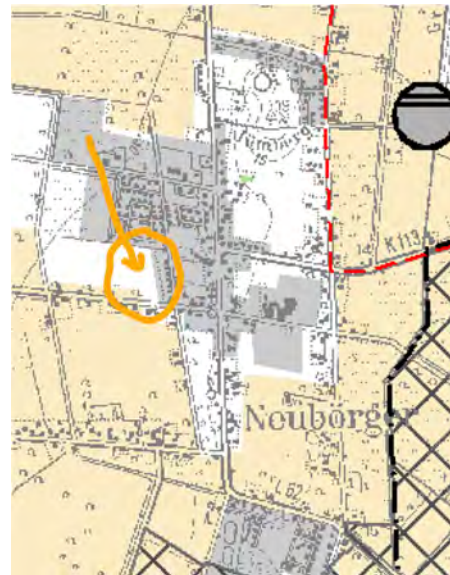
4.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland

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.

Für das Plangebiet sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) keine Darstellungen vorhanden.

Der Entwicklungsplanung stehen somit keine raumordnerischen Darstellungen entgegen.

Es ist gerechtfertigt, von den Darstellungen im RROP 2010 abzuweichen, zumal es sich um eine Fläche handelt, die an zwei Seiten unmittelbar an im RROP 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellte Flächen grenzt. Die Fläche ist für die Landwirtschaft entbehrlich, da sie nicht zur Sicherung der Existenz einer landwirtschaftlichen Hofstelle erforderlich ist.



4.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen sind für das Plangebiet Flächen keine Darstellungen vorhanden.

Grundlage für eine bauleitplanerische Entwicklung ist die 150. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 Landschaftsplan

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

5. Erschließung, Versorgung, Auswirkungen

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das neue Baugebiet soll über innere Planstraßen von der angrenzenden „Kirchstraße“ (K112) her erschlossen werden. Zu der östlich angrenzenden Straße „Eichenweg“ ist eine fußläufige Verbindung vorgesehen. Stellplätze werden auf den Baugrundstücken vorgehalten.

5.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet / Geltungsbereich werden berücksichtigt und eine Abstimmung mit den jeweiligen Trägern rechtzeitig vor Ausbaubeginn durchgeführt.

5.3 Geruchsmissionen

Eine Baulandentwicklung wurde in der Vergangenheit immer wieder von immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bestimmt.

Daher wurde durch das Büro Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH aus Lingen ein „Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G22158.1/01 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für ein geplantes Wohngebiet im Bereich der Gemarkung Neubörger, Flur 13, Flurstücke 88 und 89 im Ort Neubörger in der Samtgemeinde Dörpen“ (Berichtsdatum 28.02.2024) erstellt.

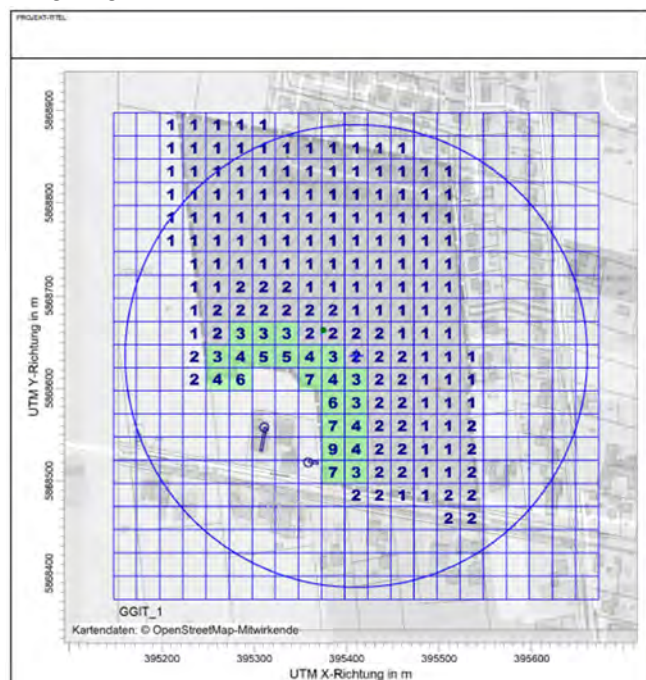
In der Zusammenfassung der Ergebnisse wird ausgeführt:

„Die Samtgemeinde Dörpen plant die Ausweisung eines Wohngebietes im Bereich der Gemarkung Neubörger, Flur 13, Flurstücke 88 und 89 im Ortsteil Neubörger. Eine Übersichtskarte ist in der Anlage 1 dargestellt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollte eine immissionsschutztechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsmissionssituation erfolgen. Mittels Ausbreitungsrechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsemissionen die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen berechnet und in der Anlage 3 dargestellt. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen werden alle landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m Radius gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe. Die Geruchsmissionen wurden unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren berechnet.

Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen an den umliegenden Immissionspunkten maximal 9 % 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.

Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht berücksichtigt. Da zu den landwirtschaftlichen Betrieben jeweils schon vorgelagerte Bebauung vorhanden ist, werden die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe durch diese Plangebiete in möglichen Erweiterungsabsichten nicht weiter eingeschränkt als durch die bereits vorhandene Bebauung.“



Dem Ergebnis zufolge ist die Entwicklung eines Wohngebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht machbar.

Dazu ist ergänzend auszuführen, dass der Betrieb Kirchstraße 28 aufgrund seiner vertraglichen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag mit der Gemeinde Neubürger seine Schweinehaltung aufgibt. Der Betrieb reduziert seine Tierhaltung und betreibt nur noch Bullenhaltung. Dem Betrieb Kirchstraße 28 ist damit auch klar, dass er sich an seinem Standort in Bezug auf Tierhaltung nicht weiterentwickeln kann. Damit entfällt ein wesentlicher Emittent. Die gutachterlich betrachteten Betriebe liegen bis auf den o.g. alle weit abseits des Plangebietes:

LW 1 = liegt direkt südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend (Kirchstraße 28); gibt seine Schweinehaltung auf

LW 2 = liegt etwa 300 m südöstlich des Geltungsbereiches (Hermann-Zurlage-Straße 30)

LW 3 = liegt etwa 590 m südöstlich des Geltungsbereiches (Hauptstraße 48); keine Tierhaltung ersichtlich und prüffähigen Daten verfügbar

LW 4 = liegt etwa 580 m südöstlich des Geltungsbereiches (Hauptstraße 48)

Es ist unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung, der Abstände zum Plangebiet und der zwischenliegenden Wohnbebauung nicht ersichtlich oder erkennbar, dass durch die Darstellung des neuen Wohngebietes Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe generiert werden können.

Die weitere Wohnbebauung im Umfeld dieses Betriebes befindet sich im Außenbereich und unterliegt einem geringeren Schutzanspruch (Richtwert 20 - 25 %). Hierbei handelt es sich um eine Bestandssituation, die durch die vorgesehenen Wohnbauflächen nicht verändert wird. Insofern bestehen ausreichend Gründe, die die Annahme stützen, dass die o.g. und mehr als 300 m entfernt liegenden Betriebe nicht durch die Entwicklung der Wohnbauflächen eingeschränkt werden.

5.4 Boden, Oberflächen- und Grundwasser

Gemäß der geologischen Übersichtskarte M.: 1:25.000 (Nibis - Kartenserver), handelt es sich im Bearbeitungsgebiet hauptsächlich um fein - bis mittelsandige, fluviatile Ablagerungen der Weichselkaltzeit.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll zum einen auf den privaten Grundstücken (Dachflächenwasser) ober - oder unterirdisch versickert werden. Das im Bereich der Erschließungsstraßen anfallende Wasser wird in im Straßenseitenraum gelegenen Mulden versickert. (vgl. Anlage 9 Entwässerungskonzept)

5.5 Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben wird eine Ackerfläche sowie ein Gehölzstreifen am „Eichenweg“ in Wohnbaufläche für ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und in Teilen durch Straßenbau und Wohngebäude versiegelt. Dabei handelt es sich um einen weniger bedeutsamen Biotop. Eine Eingriffsbilanzierung wird durchgeführt und eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ermittelt und nachgewiesen.

5.6 Artenschutz

Die Durchführung einer voll umfänglichen saP wird aus artenschutzrechtlicher Sicht als nicht zwingend erforderlich erachtet. Die Abhandlung der artenschutzrechtlichen Belange kann sich in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Emsland auf eine Potentialanalyse beschränken. Der Diplom-Biologe Wecke hat daraufhin eine „Potenzialabschätzung und Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (UsaP) 2024“ durchgeführt (vgl. Anlage 8). Zusammengefasst führt er aus:

„Durch das geplante Vorhaben der 150. FNPÄ „Wohnbaugebietserweiterung nördlich Kirchstraße“ ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht auszuschließen. Im Kapitel 6.1 wurde aufgeführt, welche

Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse durch die Planung auftreten können (vertiefende Prüfung). Andere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen (Tiere und Pflanzen) lassen sich aufgrund der in der Vorhabenfläche vorherrschenden Lebensraumtypen und der Lage im Raum ausschließen. Im Ergebnis der vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden Fledermäuse und Brutvögel als prüfungsrelevant ermittelt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S. des § 44 kann für beide Artengruppen nicht ausgeschlossen werden (s. Kap. 6.2) Für die im UG vorkommenden europäischen (wildlebenden, heimischen) Vogelarten ergibt die vertiefende Prüfung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (Bauzeitenbeschränkung / ökologische Baubegleitung und Kompensation von Habitatstruktur) kein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Für die im UG vorkommenden Fledermausarten ergibt die vertiefende Prognose unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (Kompensation von Jagdhabitatstruktur) kein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG.“

6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Neubürger, 30.07.2024

Anlagen:

- Anlage 1) Übersichtskarte Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 31
- Anlage 2) Vorentwurf des Bebauungsplans (nur Planzeichnung)
- Anlage 3) Vorentwurf des Bebauungsplans (Planentwurf mit Festsetzungsvorschlägen)
- Anlage 4) Bebauungsskizze für die mögliche Wohnbebauung
- Anlage 5) Lärmschutzgutachten zur 150. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung Nördlich Kirchstraße“ in 26909 Neubürger; Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing A.Jacobs, Papenburg, 13.06.2024
- Anlage 6) Allgemeine Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 31 „Erweiterung nördlich Kirchstraße“ Gemeinde Neubürger, ULPTS GEOTECHNIK, 26897 Bockhorst, 11.04.2023
- Anlage 7) Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G22158.1/01 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für ein geplantes Wohngebiet im Bereich der Gemarkung Neubürger, Flur 13, Flurstücke 88 und 89 im Ort Neubürger in der Samtgemeinde Dörpen, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, 18.02.2024
- Anlage 8) 150. Flächennutzungsplanänderung „Wohnbaugebietserweiterung nördlich Kirchstraße “ in Neubürger, Potenzialabschätzung und Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (UsaP) 2024; Dipl. Biologe Christian Wecke, 26655 Westerstede
- Anlage 9) Entwässerungskonzept