



# **Gemeinde Lehe**

Samtgemeinde Dörpen  
Landkreis Emsland

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „STRUWEN PATT“, 1.ÄNDERUNG**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)  
BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN 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: 21.07.2025**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....</b>	<b>5</b>
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE .....	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i> .....	5
3.2.1.1 Rechtsgrundlagen .....	5
3.2.1.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen.....	6
3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
3.2.1.4 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen.....	6
3.2.1.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001).....	6
3.2.1.6 Landschaftsplan.....	6
3.2.1.7 Umwelt / Schutzgebiete.....	6
3.2.1.8 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).....	6
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	7
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i> .....	7
3.2.4 <i>Festsetzungen</i> .....	8
3.2.4.1 Textliche Festsetzungen.....	8
3.3.4.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	9
3.2.5 <i>Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise</i> .....	10
<b>4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>11</b>
4.1 DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG .....	11
4.1.1 <i>Immissionen</i> .....	11
4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen.....	12
4.1.1.2 Lärm.....	12
4.1.1.3 Schadstoffe.....	12
4.1.2 <i>Altlasten/Kampfmittel</i> .....	12
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	13
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE .....	13
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG.....	13
4.4.1 <i>Verkehrliche Erschließung</i> .....	13
4.4.2 <i>Ver- und Entsorgung</i> .....	13
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG .....	14
4.5.1 <i>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt</i> .....	14
4.5.2 <i>Artenschutz</i> .....	15
4.5.3 <i>Landschaft</i> .....	16

---

4.6	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	16
4.7	TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ .....	16
4.7.1	Lärmschutz .....	16
4.7.2	Klimaschutz .....	16
4.7.3	Luftschadstoffe.....	17
4.7.4	Bodenschutz.....	17
4.7.5	Hochwasserschutz, Risikogebiete.....	18
4.7.5.1	Überschwemmungsgebiet.....	18
4.7.5.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.....	18
4.8	BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....	19
4.9	BELANGE DER NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE DIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE .....	19
4.10	DARSTELLUNGEN VON LANDSCHAFTSPLÄNEN UND SONSTIGEN PLÄNE .....	20
4.11	BELANGE DES VERKEHRS.....	20
4.12	SONSTIGE BELANGE.....	20
<b>5.</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG.....</b>	<b>20</b>
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS .....	20
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB.....	21
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB.....	21
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB.....	21
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB.....	21
<b>6.</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK .....</b>	<b>22</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeinde Lehe hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Struwen Patt“ 2019 ein neues kleines Baugebiet erschlossen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ein Vorhabenträger plant im östlichen Teil dieses Baugebietes ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Für die Umsetzung des Vorhabens muss die geplante Stichstraße weiter nach Osten verlegt werden.

Das Vorhaben entspricht nicht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Struwen Patt“ (Inkrafttreten 29.11.2019). Um die Umsetzung des Vorhabens ermöglichen hat der Rat der Gemeinde Lehe am 02.07.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 für einen östlichen Teilabschnitt zu ändern. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6.293 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Lehe unterstützt das Vorhaben, weil die Bebauung von Flächen im Innenbereich und die Entwicklung von innerörtlichen Flächen ein wichtiges städtebauliches Ziel ist. Weiterhin ist der Bedarf an Wohnraum in Lehe immer noch ungebrochen, insbesondere die Nachfrage von kleineren mietbaren Wohneinheiten. Im Wohnungsmarktbericht der NBank („Heute und in Zukunft Wohnen gestalten, Perspektiven für Niedersachsen bis 2040“; Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank, 2021) wird u.a. ausgeführt: *„Vielfältige Wohnraumangebote im marktgerechten Preissegment sind vor allem innerörtlich nötig, jedoch nicht überall in gleicher Form. In Wohnungsmärkten mit steigenden Preisen werden Wohnungswechsel zur Herausforderung. Dies betrifft vor allem Situationen, die mit einer Veränderung der Lebenssituation einher gehen (Starterhaushalte, im Alter, bei Trennung etc.)... „Eigenheimgebiete durch integrierten Geschosswohnungsbau ergänzen. Auch Gemeinden und Städte, die überwiegend von Eigenheimen geprägt sind, sollten bei zusätzlicher Nachfrage nach Wohnraum Mehrfamilienhaus Typologien in den Blick nehmen. Mehrfamilienhäuser, die sich gestalterisch in die Eigenheimumgebung einpassen, können die Mischung vor Ort forcieren und wichtige Umzugsketten anstoßen. Ältere Menschen finden so in direkter Umgebung bedarfsgerechte Wohnangebote und ziehen Bestandsobjekte im Eigenheimsegment für die nachfolgende Generation früher frei. Diese lokalen Umzugsketten zu aktivieren, ist eine langfristige Aufgabe der Gemeinden.“* Ein dort aufgeführtes Ziel ist auch Flächen effizient zu nutzen: *„Auch die verschärften Klimaschutzanforderungen verlangen eine effizientere Flächennutzung. Das bedeutet insbesondere in wachsenden Gemeinden mehr bauliche Dichte beim Wohnungsneubau. Dabei sind die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und ein konsequent hoher Geschosswohnungsanteil zwei Bausteine, die nicht nur in den Großstädten im Fokus stehen sollten.“*

Die Gemeinde Lehe möchte mit der Änderung dieses Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine begrenzte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Lehe schaffen, um entsprechenden Wohnraum in diesem Segment zu ermöglichen.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Lehe. Es sind keine gegenstehenden Aspekte erkennbar.

Ziel der Gemeinde Lehe ist es, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Bereitstellung von Wohnraum auch außerhalb von Eigenheimen nachhaltig zu unterstützen und zu fördern. Dieses Planungsziel kann nur erreicht werden, wenn – wie in diesem Fall – seitens der Gemeinde Lehe entsprechende städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Vorhaben unterstützt werden.

## **2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen**

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um eine innerörtliche und noch unbebaute Fläche.



Das Plangebiet stellt sich als noch unbebaute, ackerbaulich genutzte Fläche dar. Sie ist im Ursprungsbebauungsplan Nr. 17 „Struwen Patt“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Westlich finden sich die erschlossenen und zum größten Teil schon bebauten Flächen des vorgenannten Bebauungsplanes. Prägend sind neben der vorhandenen Wohnbebauung die vorhandenen Gemeindestraßen „Struwen Patt“ im Süden sowie die „Sprenkelder Straße“ im Osten und angrenzende, noch ackerbaulich genutzte Flächen.

### **3. Darstellung der geplanten Nutzung**

#### **3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte**

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

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	<b>Geltungsbereich Gesamtfläche</b>	<b>6.293</b>	100%
2.	<b>WA - Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>6.147</b>	97,68%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	5.123	
	<b>überbaubar bei GRZ 0,4 plus 50%Überschreitung = 0,6</b>	3.688	
	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>146</b>	2,32%
3.	<b>Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche GE</b>	<b>3.688</b>	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	2.459	
	<b>Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)</b>	<b>102</b>	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	44	

#### **3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

##### **3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen**

###### **3.2.1.1 Rechtsgrundlagen**

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)

### **3.2.1.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen**

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

### **3.2.1.3 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. Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

### **3.2.1.4 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche (W) da (Berichtigung des Flächennutzungsplanes anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Struwen Patt", Gemeinde Lehe, im beschleunigten Verfahren). Diese Änderungsplanung sieht weiterhin Allgemeines Wohngebiet vor, so dass den Vorgaben des Flächennutzungsplans weiterhin entsprochen wird.

### **3.2.1.5 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.

### **3.2.1.6 Landschaftsplan**

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

### **3.2.1.7 Umwelt / 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 näheren Umgebung nicht vorhanden.

### **3.2.1.8 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. 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 3.688 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. 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. Das

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

Dementsprechend erfüllt das vorliegende Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB entfallen.

- Nichtvorliegen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB)

*Eine Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie dem Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) besteht nicht. Das Planungsvorhaben wird von der Liste der Vorhaben, die nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung bedürfen (Anlage 1 zu § 2 NUVPG), nicht erfasst. Ebenso wird das Planungsvorhaben nicht in der Anlage 1 UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) aufgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.*

- Sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB)

*Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft.*

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

### **3.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Es erfolgt analog dem Ursprungplan weiterhin die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig, da sie dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Lehe, Wohnraum zu schaffen, entgegenstehen:

### **3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen**

#### **Baugrenzen/Bauweise**

Die Baugrenzen wurden analog dem Ursprungplan in einem Abstand von 3 m zur Grenze des Geltungsbereichs festgelegt. Im Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgeschrieben. Die Anzahl der Wohnungen werden gegenüber dem Ursprungplan dahingehend geändert, das maximal 6 Wohnungen pro Einzelhaus und bei Doppelhäusern maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig sind.

### **Zahl der Vollgeschosse**

An der ursprünglich festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal 1 Vollgeschoss festgehalten, da eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse aufgrund der Lage und der benachbarten Wohnbebauung nicht gewollt ist und den städtebaulichen Zielsetzungen widerspricht. Damit ist nach Auffassung der Gemeinde Lehe eine nachbarschaftliche Verträglichkeit gegeben.

### **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen wird verzichtet, da mit den übrigen festgesetzten Werten zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) eine ausreichende Festlegung erfolgt.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Unter Berücksichtigung des Bestandes und der anstehenden Neubauplanungen wird die Grundflächenzahl weiterhin auf 0,4 festgesetzt und eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausgeschlossen. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

Eine Überschreitung soll nicht ausgeschlossen werden, weil die Bebauung von Flächen im Innenbereich und die Nutzbarmachung von innerörtlichen Freiflächen wichtige städtebauliche Ziele sind. Damit soll ein ausreichender Spielraum für die Entwicklung dieses Innenquartiers ermöglicht werden. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die intensive Ausnutzung dieser innerörtlichen gut erschlossenen Lage für Wohnhäuser geboten. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erkennen, da die Gebäude die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Grenzabstände einhalten müssen.

## **3.2.4 Festsetzungen**

### **3.2.4.1 Textliche Festsetzungen**

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

*Begründung:* Diese textliche Festsetzung erfolgt zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht der Gemeinde Lehe war und ist die Schaffung eines Wohngebietes. Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials nicht vorgesehen.

**1.2 Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 6 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

*Begründung:* Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wider. Insbesondere soll die Entstehung von Mehrfamilienhäusern und die Schaffung von Wohnraum gefördert werden. Eine in diesem ländlich geprägten Bereich unerwünschte städtebauliche Entwicklung einer überbordenden Mehrfamilienhausbebauung wird mit diesen Festsetzungen verhindert. Gleichzeitig sind in einem überschaubaren Rahmen größere Wohneinheiten durchaus im Sinne der Gemeinde Lehe, damit auch Einzelpersonen oder kleinen Familien alternative Wohnräume angeboten werden können.

**1.3 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.

*Begründung: Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO freizuhalten. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs vermieden und ein aufgelockerter öffentlicher Straßenraum erreicht.*

- 1.4 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. 1.6) liegen.
- 1.5 Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.6), 10,0 m.
- 1.6 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 wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung und die Einbindung der Gebäude in das Ortsbild zu erreichen.*

- 1.7** 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.

### **3.3.4.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

- 2.1** Dachgestaltung: Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- und/oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und höchstens 48° zulässig. Ausgenommen hiervon sind einseitig 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.

*Begründung: Mit diesen vorgenannten örtlichen Bauvorschriften sollen Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht, aber auch aktuelle und moderne Bauweisen ermöglicht werden. Damit die freie Auswahl der Dachform durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit dem Landschaftsbild führt, wurde für die Gestaltung die Dachform entsprechend festgesetzt.*

- 2.2** 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 möglichst am Entstehungsort versickert und dem Grundwasser zugeführt wird. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken kann durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsanlagen u.a.) auf den Grundstücken dezentral versickert werden.*

- 2.3** 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 m<sup>2</sup> 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.*

### **3.2.5 Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise**

- 3.1 Geruchsimmissionen Landwirtschaft: 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 und des dörflichen Charakters 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.
- 3.2 Denkmalschutz, Archäologie: 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.
- 3.3 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.
- 3.4 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.
- 3.5 Lärmemissionen: Von der B 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 3.6 Artenschutz: 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.
- 3.7 Ordnungswidrigkeit: 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. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

### **3.8 Hochwasserrisiko/Hochwasserangepasste Bauweise**

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein östlicher Teil des Geltungsbereiches in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HQextrem ~5,70 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potenziellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>). Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Ems. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.

## **4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten 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

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 Beibehaltung der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit den Festsetzungen 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. 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

Der Geltungsbereich liegt in der Ortsmitte von Lehe und ist von bestehenden Wohngebieten umringt. Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen sind nicht zu erwarten.

Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefährdet werden könnten, sind aufgrund der innerörtlichen Lage und im Verbund mit umgebenden Wohngebieten her nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich ist zweiseitig von Bebauung und Wohnbebauung umgeben. Aus diesem Grund und da auch in der gesamten umgebenden Wohnbebauung der Gemeinde Lehe keinerlei Beschwerden über Geruchsbelastungen bekannt sind, hält die Gemeinde Lehe die Erstellung eines Geruchsgutachtens für nicht zwingend erforderlich.

Das Plangebiet ist trotz der innerörtlichen Lage aufgrund des ländlich strukturierten Raumes und vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im unmittelbaren und weiteren Umkreis vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt. Die Gemeinde Lehe ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

#### 4.1.1.2 Lärm

Als lärmemittierende Quellen sind in erster Linie die gemeindeeigenen Straßen in der Umgebung („Struwen Patt“, „Sprenkelder Straße“) zu nennen. Hierbei handelt es sich um Straßen, die neben dem landwirtschaftlichen Verkehr insbesondere vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche in Anspruch genommen wird.

Die Bundesstraße 70 befindet sich Luftlinie 100-120 m östlich des Geltungsbereichs. Da auch andere Wohnbereiche in gleichem Abstand zur B70 vorhanden sind und keine Beschwerden bekannt sind, ist eher von typischen, jedoch noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

Hinweis: Von der B 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

#### 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/Kampfmittel

**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.

**Kampfmittel:** Der Geltungsbereich wurde schon seit Jahrzehnten bebaut und liegt im Ortskern von Lehe. Bisher gab und gibt es in der direkten Umgebung (Wohngebiete, Ackerland) keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel. Auch in der weiteren Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

## **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. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## **4.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

### **4.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt grundsätzlich über die südlich angrenzende Straße „Struwen Patt“. Von dieser Straße ist eine erschließende Stichstraße in das Baugebiet vorgesehen. Es wird empfohlen, ausreichende Pkw-Stellflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzuhalten.

### **4.4.2 Ver- und Entsorgung**

**Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich fast vollständig erschlossenen Bereiches. Die innere Erschließung erfolgt über eine noch anzulegende Stichstraße mit Anbindung an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „Struwen Patt“ oder „Sprenkelder Straße“. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Das Plangebiet soll an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes „Hümmling“ angeschlossen werden. Es kann zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung der Wasserbezugs- und Beitragsordnung des Wasserverbandes „Hümmling“ ergeben, angeschlossen werden.

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann durch den Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Elektrizität kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen. Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung nicht ausgeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Anlieger müssen ihre Abfallbehälter an der

nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

#### Hinweise zum Brandschutz:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Die Gebäude auf dem Grundstück sind so zu errichten, dass sämtliche erste und zweite Rettungswege sichergestellt sind.

## **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 und bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

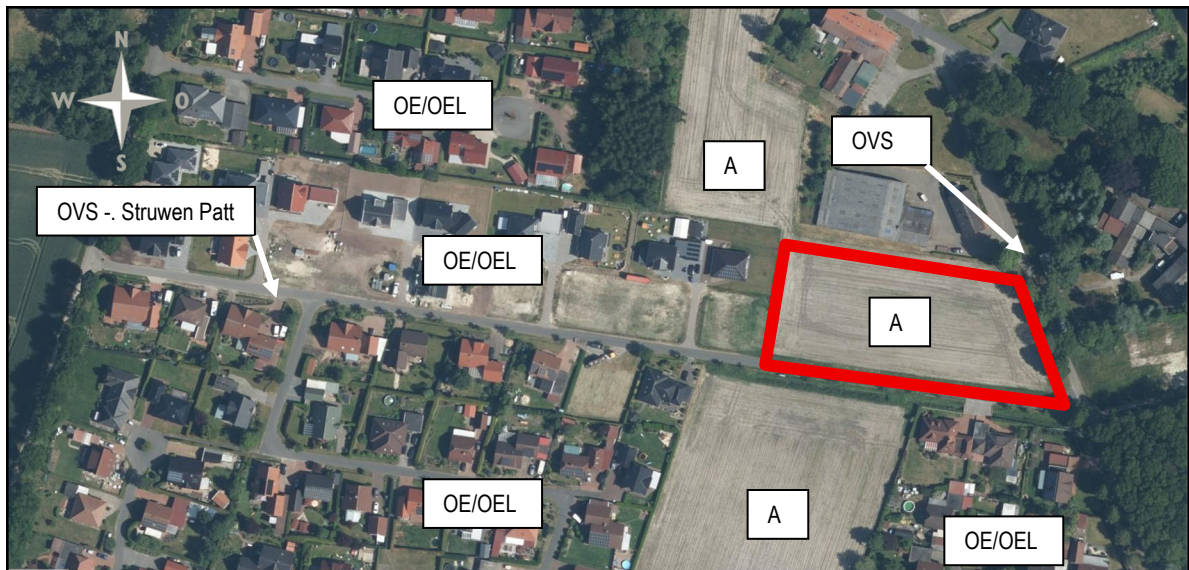
Mit der vorliegenden Planung soll auf einer insgesamt rund 6.293 m<sup>2</sup> großen Fläche (Geltungsbereich) eine verdichtende Bebauung ermöglicht und die Stichstraße umgelegt werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante 6.147 m<sup>2</sup> große Allgemeine Wohngebiet (WA) und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 3.688 m<sup>2</sup> (einschließlich einer möglichen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2) wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich 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 a BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

### **4.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt**

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt innerhalb eines innerörtlichen Bereiches, der aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der anliegenden öffentlichen Straßen als technisch und verkehrlich voll erschlossen beschrieben werden kann. Die vorhandenen naturfernen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten.

Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches aufgrund der Überprägung und der aktuellen Nutzungsstruktur mit den entsprechenden Vorbelastungen sowie der innerörtlichen Lage insgesamt als gering und deutlich anthropogen überformt anzusehen ist. Neben einzelnen Bäumen im Trassenbereich der „Sprengleider Straße“ sind keine nennenswerten Biotope herauszustellen. Im Wesentlichen können folgende Habitate und Bereiche beschrieben werden:



**OE/OEL** Wohngebiete aus vorwiegend ein- bis zweigeschossigen (zusätzlich evtl. ausgebautes Dachgeschoss) Einzel-, Doppelhäusern; Gebiete mit größeren Hausgärten. Privat genutzte Zier- und Nutzgärten; im Gegensatz zu sonstigen Grünanlagen (12.12) i.d.R. jeweils nur zu einem Haus gehörig und durch Hecken oder Zäune von anderen Gärten getrennt. Biotopkomplexe aus Rasen, Beeten und Gehölzbeständen, Haus- oder kleingartenähnliches Grundstück (mit Hütte, Rasen, diversen Gehölzen). Zwei Teilflächen wurden als intensive Weide genutzt.

**OVS** Kleine bis mittelgroße, meist einspurige Gemeindestraßen.

**A** Ackerflächen (AS – Sandacker)

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

#### 4.5.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bereiches, der im Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Er kann aufgrund der vorhandenen und umgebenden Bebauung sowie angrenzenden Straßen als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden.

Der Geltungsbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt. Entlang der östlich angrenzenden „Sprenkelder Straße“ finden sich einzelne Bäume, die von der Planung nicht betroffen werden. Weiter östlich findet sich privates Gartenland mit Siedlungsgehölzen sowie ein kleiner mit Eichen bestandener Gemeindegewald. Letztgenannte Strukturen sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

Dort können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen zu erwarten. Abrissarbeiten werden durch diese Änderungsplanung nicht ausgelöst. Reptilien und Amphibien sind im und am Geltungsbereich aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Baumhöhlen als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten sind nach augenscheinlicher Betrachtung im östlichen angrenzenden Bereich nicht vorhanden. Ein Bestand ist jedoch nicht auszuschließen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung (das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Lehe, das Umfeld ist besonders geprägt von Wohnhäusern, Ackerflächen und Straßen) sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich einzuschätzen.

**Hinweis:** 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 potentiellen 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. Ergeben sich vor und während der Erschließungs- und Bauphasen Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten, ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

### **4.5.3 Landschaft**

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Wohngebieten sowie den angrenzenden Verkehrsflächen geprägt. Im östlich angrenzenden Bereich sind wertbestimmende Grünstrukturen vorhanden, die von der Planung nicht tangiert werden. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der innerörtlichen Lage und Nutzungsstruktur deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung im Geltungsbereich ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes lediglich 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 aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

## **4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Dieser Bebauungsplan umfasst gemäß § 13 a BauGB Maßnahmen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a 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 angrenzend befinden sich Straßen, die vor allem lokal bedeutsam sind. Diese innerörtlichen lokal wichtigen Straßen dienen in erster Linie dem Individualverkehr. Die Bundesstraße 70 befindet sich Luftlinie 100-120 m östlich des Geltungsbereichs. Da auch andere Wohnbereiche in gleichem Abstand zur B70 vorhanden und keine Beschwerden bekannt sind, ist eher von typischen, jedoch noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen. Von der B 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### **4.7.2 Klimaschutz**

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich 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, dass ab dem 01.01.2024 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“

(Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023, BGBl. 2023 I Nr. 280) 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 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 anzuwenden.

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, Wärmepumpen, 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 Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

### 4.7.3 Luftschadstoffe

Dem LÜN-Jahresberichtes 2024 vom 22.05.2025 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst 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. 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. Ergänzend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung des Plangebietes und der Größe des Plangebietes sowie innerörtlichen Lage durch die Ausweisung des Wohngebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

### 4.7.4 Bodenschutz

Laut Nibis-Kartenserver befindet sich der Geltungsbereich in der Bodenlandschaft Talsandniederungen und ist der Bodengroßlandschaft Talsandniederungen und Urstromtäler zugewiesen. Bei dem Boden handelt es sich mittlere Gley-Podsole der Bodenregion Geest.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden. Die Überplanung stellt daher keine Beeinträchtigung der 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.

Hinweise Bodenschutz:

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (01, Bitumenreste, Müll u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastete und unbelastete Materialien zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landkreis Emsland zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als

Auffüllmaterial benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken (z.B. durch häufiges Befahren) und ggf. sollten mechanische und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenversiegelungen sollten dort, wo nicht Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (z.B. Fahrzeuge) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

- Gegebenenfalls vorhandener Mutterboden soll aufgrund § 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. Überfahrungsverbotszonen, 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.

## **4.7.5 Hochwasserschutz, Risikogebiete**

### 4.7.5.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### 4.7.5.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein östlicher Teil des Geltungsbereiches in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HQextrem ~5,70 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potenziellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>). Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Ems. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.

Bauliche Anlagen in Risikogebieten (§ 78b WHG) sollen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Gem. § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen. Hierzu ist insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt und Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB können Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich durch Starkregen dienen sowie die Art dieser Maßnahmen, festgesetzt werden. Bauliche Maßnahmen sind z. B. Vorkehrungen wie Fundamente (z. B. Wannengründungen), Bodenplatten oder die Verortung von Heizölanlagen oder ähnlichen technischen Anlagen in einem hochwassersicheren Obergeschoss und nicht im Keller sowie die Größe von Wandöffnungen für Fenster und Türen im Kellerbereich oder die Höhe, in der sie realisiert werden dürfen. Weiterhin können auch Maßnahmen, die den Rückstau von Hochwasser zu Lasten von benachbarten Gebäuden verhindern, wie die Errichtung von Gebäuden

auf Stelzen, festgesetzt werden. Technische Maßnahmen können insbesondere Verschluss- und Abschottungsmaßnahmen im Bereich von Fenster-, Tür- und sonstigen Wandöffnungen (Stichwort: wasserdichte Kellerfenster) sein. Allerdings sind diese bautechnischen Vorgaben für den Geltungsbereich unverhältnismäßig und wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher wird von konkreten Maßnahmen und Vorgaben abgesehen, weil es sich um ein ansonsten hochwasserfreies Baugebiet handelt. Zudem besteht im Falle eines statistisch alle 100 Jahre vorkommen Hochwassers (HQ100 liegt bei ca. 4,84 mNHN) kein Risiko.

Das Überschwemmungsgebiet der Ems zieht sich von der westlich verlaufenden Ems über die angeschlossenen Gewässer und Gräben bis in die östlichen Randbereiche des Geltungsbereiches. Das Flussgebiet der Ems der südlich liegenden Orte Dörpen und Lathen sowie die Städte Haren, Meppen und Lingen befinden sich im Oberlauf der Gemeinde Lehe, sodass im Falle eines voraussichtlichen Extremhochwassers dieses ausreichend lange vorhergesagt werden kann (einige Stunden bis Tage). Hieraus lässt sich für den Geltungsbereich eine ausreichend lange Vorlauf- bzw. Vorwarnzeit ableiten, in der der Katastrophenschutz der Samtgemeinde Dörpen Schutzmaßnahmen anordnen bzw. konkrete Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser umsetzen und die Bewohner des Plangebietes rechtzeitig informieren bzw. evakuieren kann.

#### 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

**Belange der Landwirtschaft** werden nicht berührt, da es sich um bauleitplanerisch gesicherte Wohnbauflächen handelt, die für die Wohnnutzung verfügbar sind.

Der Geltungsbereich liegt im Ortskern von Lehe und ist zweiseitig von bestehenden Wohngebieten und nördlich von einer ehemaligen Hofstelle sowie dem neuen Mehrgenerationenhaus umringt. In der näheren Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Betriebe mit landwirtschaftlicher Tierhaltung oder genehmigten Tierhaltungsplätzen vorhanden. Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefährdet werden könnten, sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist aufgrund des ländlich strukturierten Raumes und vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im weiteren Umkreis vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt. Die Gemeinde Lehe ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

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

#### 4.9 Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Mit dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälterzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020; BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023; BGBl. 2023 I Nr. 280) werden Rahmenbedingungen für bestehende Gebäude und Neubauten festgelegt. „Mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Umsetzung der sog. 65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig grundsätzlich nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen. Die neuen Vorgaben des GEG zum erneuerbaren Heizen gelten seit dem 1. Januar 2024. Schrittweise wird damit der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung eingeleitet, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.“ (www.bmwsb.bund.de)

Mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde der bisher geltende Neubaustandard im Hinblick auf den Jahres-Primärenergiebedarf angehoben (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent) und mit der zweiten Novelle wurde zudem der Einsatz erneuerbarer Energien beim Einbau neuer Heizungen verbindlich geregelt.

Die Stromerzeugung durch Photovoltaik leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und zum Erreichen der Klimaschutzziele. Daher ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien anzustreben. Sonnenenergie stellt im Vergleich zur Energiegewinnung mit Öl oder Kohle, v. a. durch die Vermeidung von Treibhausgasemissionen eine klimaschonendere Stromgewinnung dar. Die Festsetzung von wohngebäudegebundenen Photovoltaikanlagen ist nicht geplant, sie werden jedoch auch nicht ausgeschlossen. Bei der Planung soll der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 beachtet werden. Im öffentlichen sowie im privaten Außenbereich sollten nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen eingesetzt werden.

#### **4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne**

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

Die Samtgemeinde Dörpen hat 2024 einen Planungsprozess für eine klimaneutrale Wärmeversorgung gestartet. Weiterhin hat sie einen Lärmaktionsplan (28.02.2019) gemäß § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetz erstellt, der ein Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm darstellt, um schädliche Auswirkungen und Belästigungen zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern.

Sonstige Pläne und Gebietsausweisungen (u.a. Neu- / Ausbau von Wasserstoffnetzausbaubereichen, Pläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht) liegen für das Gebiet der Samtgemeinde Dörpen noch nicht vor.

#### **4.11 Belange des Verkehrs**

Das Plangebiet soll über die angrenzenden Straßen erschlossen werden. Es wird empfohlen, eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

#### **4.12 Sonstige Belange**

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse 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 Lehe hat am 02.07.2025 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Struwen Patt“, 1.Änderung, beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Lehe hat am 02.07.2025 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplans Nr. 17 „Struwen Patt“, 1.Änderung, 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 Bebauungsplans Nr. 17 „Struwen Patt“, 1.Änderung, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

## **5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Struwen Patt“, 1.Änderung, 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 verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzenden Straßen 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 unter Berücksichtigung der aufgeführten Hinweise nicht entgegen.

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Struwen Patt“, 1.Änderung, ist demnach insgesamt als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

## **7. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Struwen Patt“, 1.Änderung, einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Lehe ausgearbeitet.

Haren (Ems), den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_  
Dipl.-Ing Thomas Honnigfort

-----  
Planverfasser

### **Verfahrensvermerk**

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Lehe vom \_\_\_\_\_  
gem. § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde gelegen.

Lehe, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

-----  
Johann Mardink  
(Bürgermeister)