



26904 Börger
Waldstraße 4

Telefon 05953 / 323
Telefax 05953 / 472

Datum: 02.10.2018

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Börger

Bebauungsplan Nr. 26 „Großer Sand III“ der Gemeinde Börger

Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13a Baugesetz (BauGB) und öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 17.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Großer Sand III“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 26 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hiermit bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Großer Sand III“ der Gemeinde Börger liegt nordöstlich angrenzend zur bebauten Ortslage von Börger. Es schließt direkt nördlich an eine vorhandene größere Wohnsiedlung an.

Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung im anliegenden Übersichtsplan.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Großer Sand III“ und die Begründung liegen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

12.10.2018 bis einschließlich 12.11.2018

(Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr
und Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr)

bei der Samtgemeinde Sögel, Flur im I. Obergeschoss, Ludmillenhof, 49751 Sögel sowie bei der Gemeindeverwaltung Börger, Waldstraße 4, 26904 Börger zu den dortigen Dienstzeiten öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

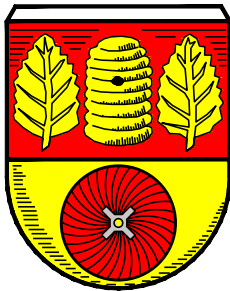
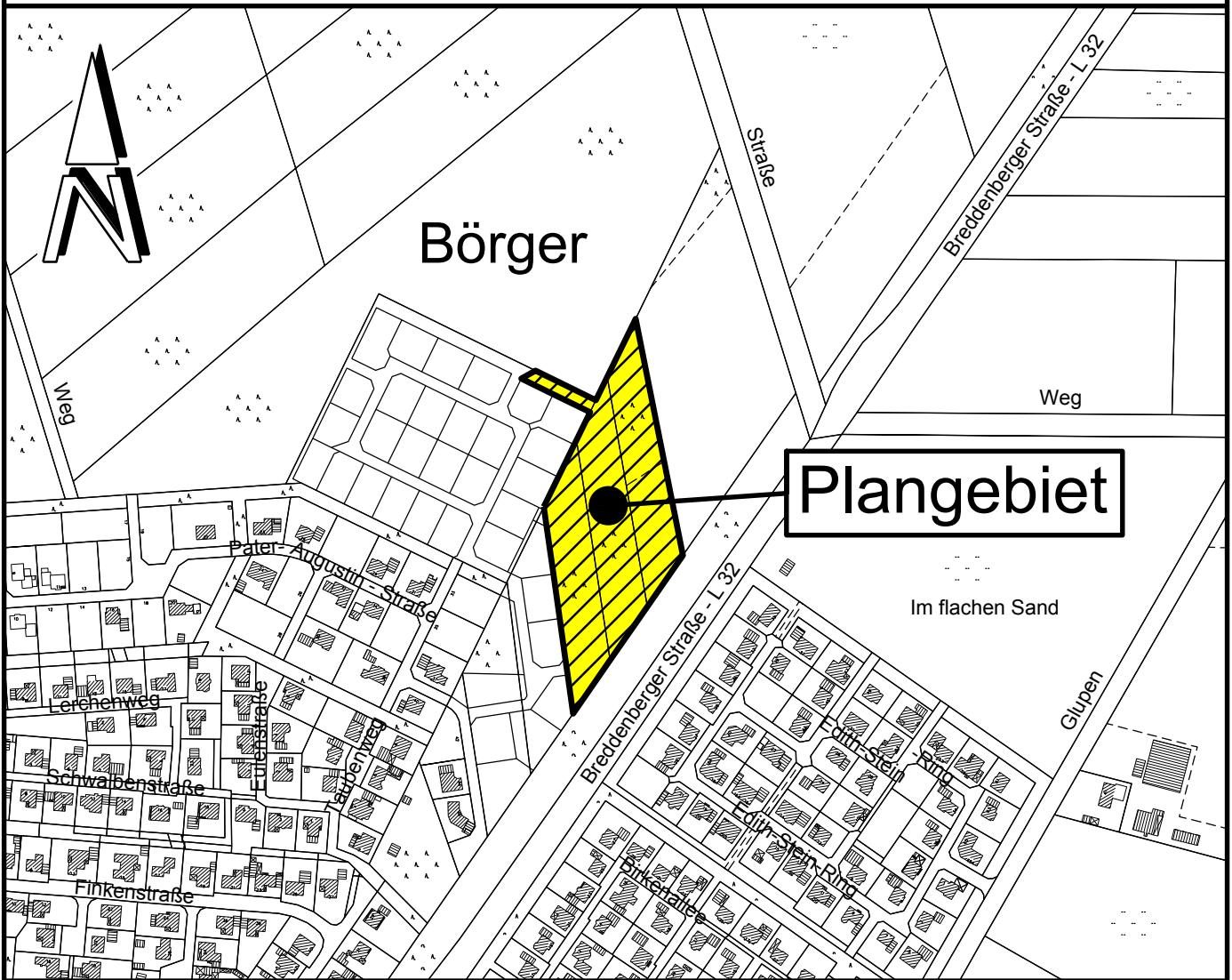
Darüber hinaus können während dieser Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 26 unberücksichtigt bleiben.

Ich weise daraufhin, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB ausliegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind. Diese sind im Internet unter „<http://www.soegel.de/samtgemeinde/oeffentliche-bekanntmachungen>“ veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Gößling

Aushang:	02.10.2018
Abnahme:	13.11.2018



Gemeinde Börger

Waldstraße 4

26904 Börger

Stand: 27.09.2018

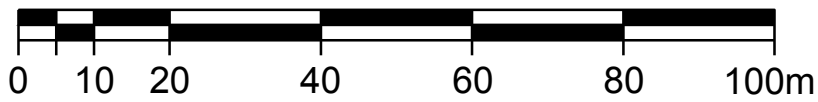
Bebauungsplan Nr. 26

" Großer Sand III "

Mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

- Entwurf -



M. 1 : 1000 $\frac{156}{69}$



WA	—
—	0,4
I	O $\triangle$ ED
SH = 0,50 m	

Füllschema der Nutzungsschablone:

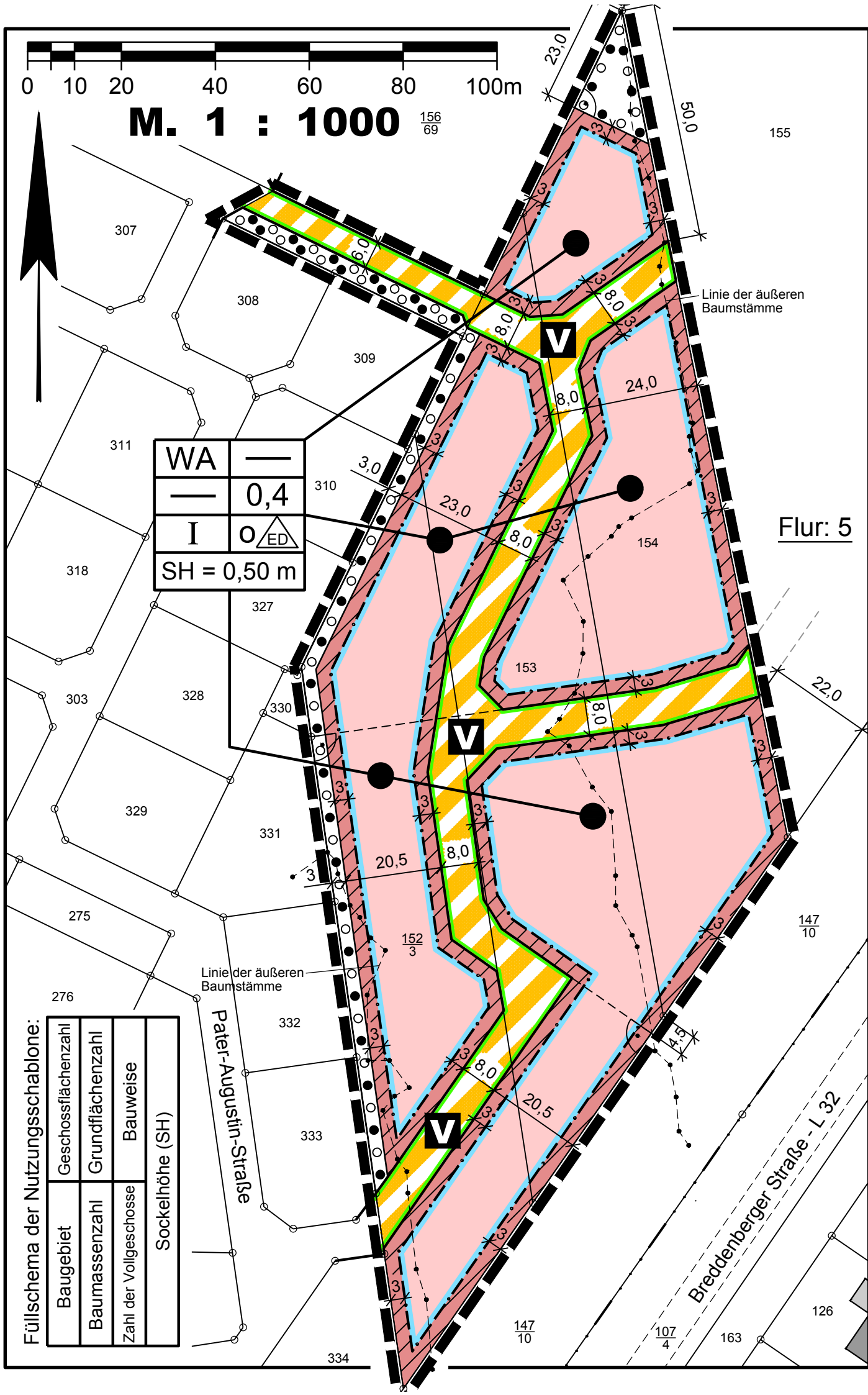
Baugebiet	Geschossflächenzahl	Baumassenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Sockelhöhe (SH)

Linie der äußeren Baumstämme

Pater-Augustin-Straße

Bredenberger Straße - L 32

Flur: 5

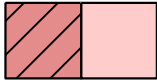


Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

1. Art der baulichen Nutzung



WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

GRZ

Grundflächenzahl (siehe textl. Fests. 1.2)

I

Z

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

SH = 0,50 m

SH

Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

3. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen - öffentlich -



Straßenbegrenzungslinie

auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

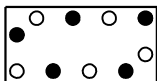


Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



= Verkehrsberuhigter Bereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP Nr. 26

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

1.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

1.2 Zulässige Grundfläche

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen

1.3.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Auf den gehölzfreien Flächen sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Auf den am nördlichen und westlichen Rand verlaufenden Flächen, sowie der am östlichen Rand liegenden Fläche, ist eine Unterpflanzung der vorhandenen Gehölze vorzunehmen, so dass ein geschlossener Waldmantel entsteht.

Innerhalb der Flächen sind zusätzlich naturnah gestaltete flache Mulden zum Sammeln, Ableiten oder Versickern von Regenwasser zulässig.

Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Hängebirke	Quercus petraea	Traubeneiche
Corylus avellana	Haselnuss	Quercus robur	Stieleiche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel		

1.3.2 Begrünung der Baugrundstücke

Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

1.3.3 Straßenbegrünung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste anzupflanzen.

Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Hängebirke	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche		

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Einfriedung

Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2.2 Dach- und Oberflächenwasser

Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Die Einleitung und oberflächige Versickerung von Oberflächenwasser in den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist zulässig.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 "Großer Sand III" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 "Großer Sand II", rechtskräftig seit dem 13.01.2017, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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).

3.3 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

3.4 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.5 Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 26 in der Begründung vom dargelegt sind.

3.6 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Börger diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Großer Sand III", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Börger, den

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke / Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Großer Sand III" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Börger, den

.....
Gemeindedirektor

Erarbeiten des Planentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das

Büro für Stadtplanung, Giesermann und Müller GmbH

Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den

Zustimmung zum Planentwurf und öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 und der Begründung haben vom bis (einschl.) gemäß § 13 b Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Börger, den

.....
Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Börger, den

.....
Gemeindedirektor

Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen / Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Börger hat den Bebauungsplan Nr. 26 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Börger, den

.....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 26 "Großer Sand III" der Gemeinde Börger ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 26 ist mit Bekanntmachung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Börger, den

.....
Gemeindedirektor

Verletzungen von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Börger, den

.....
Gemeindedirektor

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



**Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2017

Planunterlage erstellt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen

Auftragsnummer: 171427

Gemarkung: Börger **Flur:** 5

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand vom 13.12.2017**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

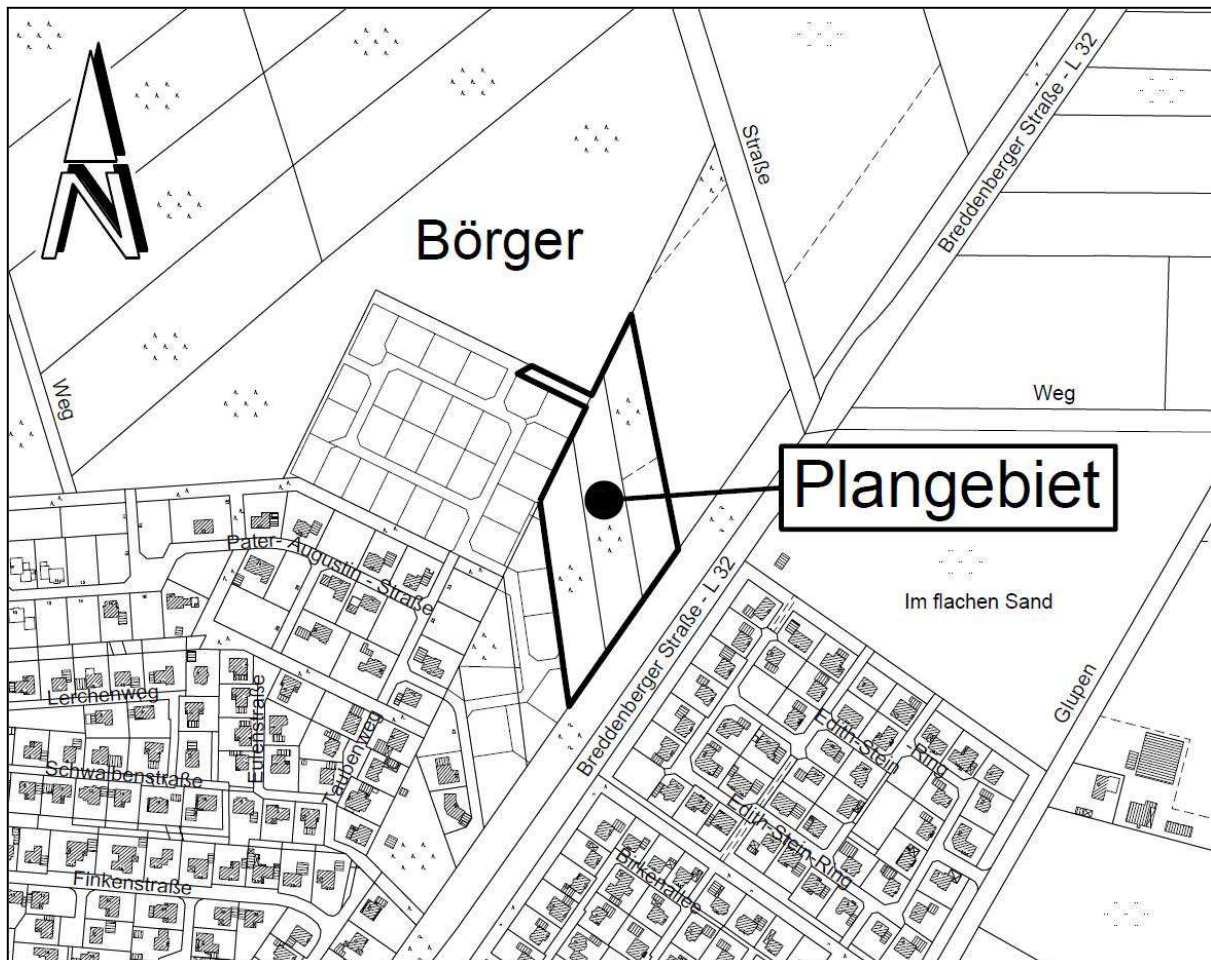
Dörpen, den

ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....
(Unterschrift)



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 26
„Großer Sand III“
Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB
- Entwurf -



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 FESTSETZUNGEN	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	7
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 NBAUO	7
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
5.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	10
5.2 NATUR UND LANDSCHAFT	10
6 HINWEISE	13
7 PLANUNGSSTATISTIK	14
8 VERFAHREN	14
9 ANLAGE	15

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 „Großer Sand III“ liegt am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Börger.

Südöstlich des Plangebietes verläuft die Breddenberger Straße (L 32).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 152/3, 153, 154 sowie einen Teil des Flurstückes 303 der Flur 5, Gemarkung Börger und hat eine Größe von ca. 1,65 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

In der Gemeinde Börger liegt eine rege Nachfrage für Wohnbaugrundstücke vor. Der Gemeinde stehen jedoch kaum noch Grundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen für eine Einfamilienhausbebauung anbieten könnte.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Großer Sand II“ seit 2016 entwickelte Wohngebiet ist bereits fast vollständig vergeben und teilweise bebaut. Die Gemeinde beabsichtigt daher, vor dem Hintergrund einer weiter vorliegenden

Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, das Wohngebiet am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Börger zu erweitern und damit eine geordnete Wohnbauentwicklung in der Gemeinde sicherzustellen.

Innerhalb der Ortslage stehen keine Flächen zur Verfügung, die für eine Wohnbebauung vorgesehen werden könnten, da die Ortslage mit landwirtschaftlichen Betriebsstandorten durchsetzt ist und daher in weiten Teilen stark mit landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen belastet ist. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Börger aus dem Jahre 2006 wurde bereits festgestellt, dass nur im Westen und Nordosten der Ortslage größere Bereiche ohne erhebliche landwirtschaftliche Immissionen vorhanden sind.

Leerstehende Bausubstanz, die für eine Wohnnutzung herangezogen werden könnte, ist innerhalb der Ortslage ebenfalls nicht vorhanden. Es werden daher neue Wohnbauflächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern benötigt.

Die Fläche des vorliegenden Plangebietes hat eine Größe von ca. 1,65 ha und liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Börger, östlich angrenzend zum Bebauungsplan Nr. 23 bzw. bezieht zum Teil Flächen dieses Bebauungsplanes mit ein.

Da der Bereich des Plangebietes eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der angrenzend bestehenden Wohngebiete darstellt und die Fläche gleichzeitig der Gemeinde für eine Bebauung zur Verfügung steht, soll ein entsprechendes Baugebiet ausgewiesen werden. Die Fläche liegt jedoch gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Daher ist für die geplante wohnbauliche Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) 2017 wurde der § 13 b neu eingeführt. Danach kann bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich der § 13 a BauGB angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind;

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

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

Mit der vorliegenden Planung soll im bisherigen Außenbereich auf einer ca. 1,65 ha großen Waldfläche bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche eine ergänzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Das Gebiet schließt im Süden und Westen an die bebaute Ortslage an bzw. bezieht diese teilweise mit ein. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 5.000 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² erheblich unterschritten.

Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind somit bei der vorliegenden Planung gegeben.

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

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (Anlage 1)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist einschließlich der nordöstlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche südöstlich des Plangebietes entlang der Breddenberger Straße (L 32) ist als Grünfläche dargestellt. Die südwestlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen nördlich des Plangebietes stellen sich im Flächennutzungsplan als Waldfläche dar.

Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche berichtigt (s. Anlage 1).

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist unbebaut und liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Börger.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist eine Forstfläche, die überwiegend mit Lärchen bestanden ist. Ca. das östliche Drittel des Plangebietes stellt sich als Ackerfläche dar. Östlich schließt sich Ackerfläche an das Plangebiet an. Südöstlich des Plangebietes verläuft die Breddenberger Straße (L 32) von Süden nach Norden. Diese ist durch einen ca. 25 m breiten Gehölzstreifen vom Plangebiet abgegrenzt. Östlich der Breddenberger Straße befindet sich südöstlich ein vollständig bebautes Wohngebiet. Westlich des Plangebietes gren-

zen weitere Wohngebietsflächen an das Plangebiet. Südlich davon liegt die weitere bebaute Ortslage von Börger. Nordwestlich und nördlich des Plangebietes schließt sich großflächig Wald an das Plangebiet an.

2.5 Immissionssituation

Verkehrsimmissionen (L 32)

Die Landesstraße 32 als nächstgelegene Hauptverkehrsstraße verläuft östlich des Plangebietes. Der geplanten Bebauung ist zur L 32 ein ca. 25 m breiter Grünstreifen vorgelagert. Der Abstand der geplanten Bebauung zur Mitte der Fahrbahn der L 32 beträgt deshalb mindestens ca. 45 m.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23, rechtskräftig seit dem 13.01.2017, wurde das Wohngebiet östlich und südlich des vorliegenden Plangebietes entwickelt. Die geplante Wohnbebauung dieses Bebauungsplanes weist im südlichen Bereich ebenfalls einen Abstand von ca. 45 m zur Fahrbahnmitte der L 32 auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde daher die zu erwartende Verkehrslärsituation ermittelt. Die Berechnungen ergaben, dass im Abstand von 45 m die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB (A) tags/nachts um ca. 0,5 dB (A) unterschritten werden.

Im Plangebiet sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm somit nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange gleichermaßen zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher insgesamt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des westlich und südwestlich angrenzenden Wohngebietes dar. Aufgrund der konkreten Nachfrage nach Wohnbauflächen zur Errichtung von Eigenheimen wird das Plangebiet daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbe-

triebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Mit der Änderung des BauGB und der BauNVO 2017 wurde in die BauNVO der § 13 a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen. Dadurch ergeben sich für ein allgemeines Wohngebiet Änderungen, nach denen Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu zählen sind. Diese Nutzungen sind somit in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig.

Für das vorliegende Plangebiet werden einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog nicht getroffen, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben. Damit sind im Plangebiet u.a. auch Ferienwohnungen i.S.d. § 13 a BauNVO ausnahmsweise zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Um die angrenzend vorhandene Einfamilienhausstruktur homogen weiterzuentwickeln und aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden wird eine derartige Bebauung für das Plangebiet vorgesehen.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Plangebiet der im § 17 (1) BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannte Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Baulandes auch bei kleineren Grundstücken ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegen gewirkt werden. Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dazu, insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Der Ausschluss des § 19 (4) BauNVO begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ. Damit wird eine sinnvolle Verdichtung und Nutzung des Gebietes gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse, Sockelhöhe

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 wurde für das östlich angrenzende Wohngebiet die Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss begrenzt. Um sich an die angrenzend vorhandene Bebauung anzupassen, wird für das vorliegende Plangebiet die Zahl der Vollgeschosse daher ebenfalls auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 2017 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Damit bleibt die Geschossfläche in anderen Geschossen, wie z.B. in Dachgeschossen, die

kein Vollgeschoss darstellen, unberücksichtigt. Somit erübrigt sich im Plangebiet die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird zusätzlich die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) festgesetzt. Die Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der Tradition bzw. der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet. Darüber hinaus sollen damit größere Geländeaufschüttungen und die damit verbundenen Probleme der Oberflächenentwässerung reduziert werden. Eine geringe Sockelhöhe lässt weniger Gefälle auf den Grundstücken zu. Das anfallende Oberflächenwasser kann besser versickern und wird nicht auf Nachbargrundstücke bzw. nicht auf die Straßenverkehrsfläche abgeleitet.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Für das vorliegende Plangebiet wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der vorhandenen Bebauung anpasst. Darüber hinaus ist nach den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung überwiegend ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden, der sich in diesem Rahmen realisieren lässt. Diese Festsetzung entspricht auch der im angrenzenden Wohngebiet getroffenen Regelung.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeweils 3 m Breite festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur.

Zu den geplanten Pflanzstreifen im Westen des Plangebietes werden zu deren Schutz ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Breite festgesetzt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sollen im Plangebiet nur bis zu einer Höhe von 0,8 m hergestellt werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen ausgeschlossen.

Außerdem wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich, zu versickern ist. Damit wird eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate vermieden und gleichzeitig außerhalb des Plangebietes z.B. Abflussverschärfungen in Gewässern ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen entsprechen ebenfalls den für das benachbarte Wohngebiet getroffenen Regelungen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Zu diesem Zweck wird die zur Abrundung der Grundstücksflächen festgesetzte Restfläche im nördlichen Eckbereich des Plangebietes als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Fläche wird mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt und übernimmt eine Pufferfunktionen für die hier angrenzende Forstfläche.

Der Pflanzstreifen am westlichen Rand des Plangebietes dient als Puffer zu den westlich angrenzend bestehenden Wohngrundstücken und zur Durchgrünung des Wohngebietes. Diese Fläche wird ebenfalls als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt.

Im östlich angrenzend aufgestellten Bebauungsplan Nr. 23 sind für die Straßen und die einzelnen Baugrundstücke Baumbepflanzungen in Abhängigkeit von der versiegelten Grundfläche festgesetzt. Diese werden für das vorliegende Plangebiet ebenfalls festgesetzt. Derartige Bepflanzungen verbessern die innere Durchgrünung und damit auch die kleinklimatische Situation im Plangebiet und tragen gleichzeitig zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft bei.

3.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Nordosten und im Südosten von der Pater-Augustin-Straße angebunden. Mit der vorliegenden Planung wird eine Verbindung dieser Straße im Plangebiet geschaffen. Die zukünftig geplante Bebauung im Plangebiet kann über diese Straßenverbindung erschlossen werden und ist somit an die innerörtlichen Erschließungsstraßen angebunden. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

Die geplante Straßenverbindung hat nur eine Bedeutung für die Anlieger des Plangebietes und der angrenzenden Wohngebiete und soll, wie die angrenzenden Straßen, verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Sie wird daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

3.6.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Wasserversorgung

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

b) Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit gewährleistet.

c) Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten, sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Bei der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 23 ist vom Büro für Geowissenschaften Meyer & Overesch GbR eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführt worden. Dabei wurde festgestellt, dass der untersuchte Standort, aufgrund der vorgefundenen sandigen Böden, für den Betrieb von Versickerungsanlagen generell geeignet ist. Auch die gemäß DWA (2005) erforderliche Sickerstrecke von mindestens 1 m zum mittleren Grundwasserhöchststand kann sicher eingehalten werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll daher auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, wobei auch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern zur Versickerung genutzt werden können.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die erforderlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

d) Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

3.6.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen.

3.6.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.6.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, erfolgen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 17 Baugrundstücken ermöglicht. Die Planung erweitert die hier bestehende Wohnsiedlung und ergänzt die westlich angrenzend vorhandene Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll und rundet den Siedlungsrand in nordöstlicher Richtung ab.

Da die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes an die des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 23 angepasst sind und die vorhandene Bebauungsstruktur damit im Plangebiet homogen weiterentwickelt wird, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt. Durch die geplante ergänzende Wohnbebauung am Siedlungsrand ergeben sich somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Durch die Planung am vorliegenden Standort kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Durch die Erhaltung bzw. Neuanlegung von Gehölzstrukturen am Westrand und im Norden sowie innerhalb der Grundstücks- und Straßenverkehrsflächen ergeben sich insgesamt jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im

Sinne des § 1 a Abs.3, S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Nach § 13 b BauGB gilt auch für, bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitete Verfahren auf Flächen im Außenbereich, der § 13 a BauGB auch für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 1,65 ha großen Bereich und schließt an zwei Seiten an die bebaute Ortslage an bzw. bezieht diese teilweise mit ein. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 5.000 m². Die Voraussetzung des § 13 b BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die mit der Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Da jedoch mit der vorliegenden Planung Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in Anspruch genommen wird, ist der Wald nach dem NWaldLG mindestens im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Von der insgesamt 1,65 ha großen Plangebietsfläche ist ein Anteil von 11.809 qm als Wald zu bewerten.

Beschreibung der vorhandenen Waldfläche

Der Wald stellt sich als stark durchforsteter Bestand dar. In der Baumschicht dominiert die Lärche, vereinzelt ist aber auch die Kiefer vertreten. Mit der Durchforstung hat sich in der Strauchschicht die Späte Traubenkirsche stark ausgebreitet.

Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland am 15.04.2015 ist der vorhandene Wald in der Gemeinde Börger, aufgrund des hohen Waldanteils in der Gemeinde, grundsätzlich im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Es muss somit im Rahmen der vorliegenden Planung eine Ersatzwaldfläche in der Größe von 11.809 qm bereitgestellt werden.

Beschreibung des Waldausgleichs (Anlage 2)

Der Waldausgleich erfolgt im Bereich der Flurstücke 7/1 und 7/3 der Flur 6 in der Gemarkung Börger. Diese beiden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Börger und werden unterschiedlich genutzt.

Flurstück 7/1, Flur 6, Gemarkung Börger

Vom Flurstück 7/1 wird ein Anteil von 19.170 qm als Ackerfläche intensiv genutzt. Ein Anteil von 14.380 qm stellt sich als Waldfläche dar und bei einem Anteil von 16.450 qm handelt es sich um eine ehemalige Sandabbaufäche, die sich spontan zu einem Gehölzbestand entwickelt hat.

Von der 19.170 qm großen Ackerfläche wurde ein Anteil von 10.872 qm als Waldersatzfläche dem Bebauungsplan Nr. 23 zugeordnet, so dass in diesem

Bereich noch eine Fläche von 8.298 qm als Waldersatzfläche zur Verfügung steht. Nach Abstimmung mit der Bezirksförsterei und der Unteren Waldbehörde des Landkreises Emsland erfolgt auf dieser Fläche eine Aufforstung mit ausschließlich standortgerechten, heimischen Laubgehölzen. Die Anpflanzung wird gegen Wildverbiss- und Fegeschäden mit einem Wildschutzzaun eingezäunt. Diese Fläche wird dem vorliegenden Bebauungsplan vollständig als Waldersatz zugeordnet. In diesem Bereich steht somit noch eine Kompensation nach Naturschutzrecht in Höhe von 16.596 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

Die vorhandene 14.380 qm große Waldfläche wurde mittels Unterpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen aufgewertet und als Kompensation nach Naturschutzrecht ebenfalls dem BBP Nr. 23 zugeordnet. Die 16.450 qm große Sandabbaufäche hat sich zu einem noch jungen standortgerechten Gehölzbestand entwickelt.

Flurstück 7/3, Flur 6, Gemarkung Börger

Das Flurstück 7/3 gliedert sich in eine 4.820 qm große Waldfläche und eine 20.227 qm große ehemalige Sandabbaufäche, die sich als offene Fläche darstellt.

Die 4.820 qm große Waldfläche wurde mittels Unterpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen aufgewertet und als Kompensation nach Naturschutzrecht ebenfalls dem BBP Nr. 23 zugeordnet.

Von der 20.227 qm großen Sandabbaufäche wird, entsprechend dem noch bestehenden Defizit, ein Anteil von 3.511 qm als Waldersatzfläche in Anspruch genommen und mit Rotbuchen bepflanzt. Für diese Fläche wird gemäß Abstimmung mit der Bezirksförsterei und der Unteren Waldbehörde des Landkreises Emsland eine Pflanzenqualität gewählt, die einen Verbiss weitgehend verhindert. Der Flächenanteil von 3.511 qm wird dem vorliegenden Bebauungsplan als Waldersatz zugeordnet. Im Bereich der Sandabbaufäche steht somit noch eine Fläche in der Größe von 16.716 qm für einen weiteren Waldersatz zur Verfügung.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Daher können bei der Durchführung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes betroffen sein.

Aufgrund der Lage mit direkt angrenzend bestehender Bebauung, ist für das Plangebiet mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Freiflächen und den angrenzenden Waldflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Für die westlich angrenzende Fläche und das vorliegende Plangebiet wurden mögliche Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften bereits im Auf-

stellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 23 (Rechtskraft 13.01.2017) im Jahr 2012 und im Jahr 2015 geprüft.

Danach wurde für die Fläche festgestellt, dass die Fällung der Bäume nicht in der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende August, stattfinden darf, um das Tötungsverbot für Vögel und Fledermäuse sicher ausschließen zu können. Potenzielle Winterquartierbäume (Altbaumbestand > 35 cm Stammdurchmesser, ausgefaulte Astlöcher, Astabbrüche, Spechthöhlen) sollten vor dem Fällen auf überwinternde Fledermäuse endoskopisch kontrolliert werden. Solche Quartierbäume sind gesetzlich geschützt und dürfen nicht entfernt werden.

Ein darüber hinausgehendes Maßnahmenanfordernis für die Fledermäuse konnte aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht abgeleitet werden.

Der im angrenzenden Bebauungsplan enthaltene Hinweis zum Artenschutz wird für die vorliegende Planung angepasst und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

5 Hinweise

Schießplatz Meppen der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91)

Das Plangebiet befindet sich nahe des Schießplatzes Meppen der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91). Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Dieses Schießen findet regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind für die Nutzung im vorliegenden Plangebiet nicht möglich. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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).

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

6 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	12.561 m ²	75,8 %
Straßenverkehrsfläche	2.913 m ²	17,6 %
Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	1.099 m ²	6,6 %
Plangebiet	16.573 m²	100 %

7 Verfahren

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom bis öffentlich im Gemeindebüro Börger ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

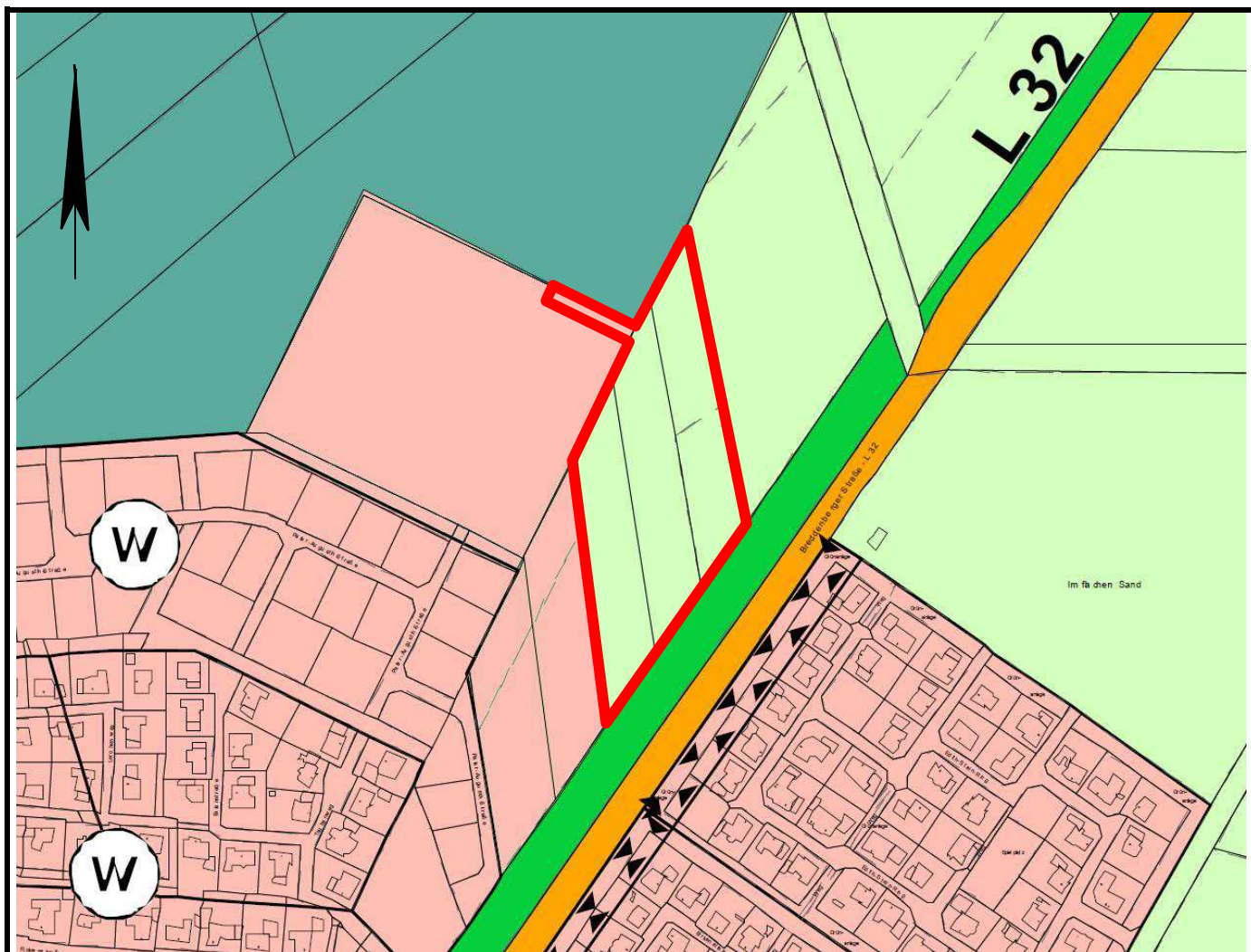
Börger, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

8 Anlage

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2. Darstellung des Waldersatzes



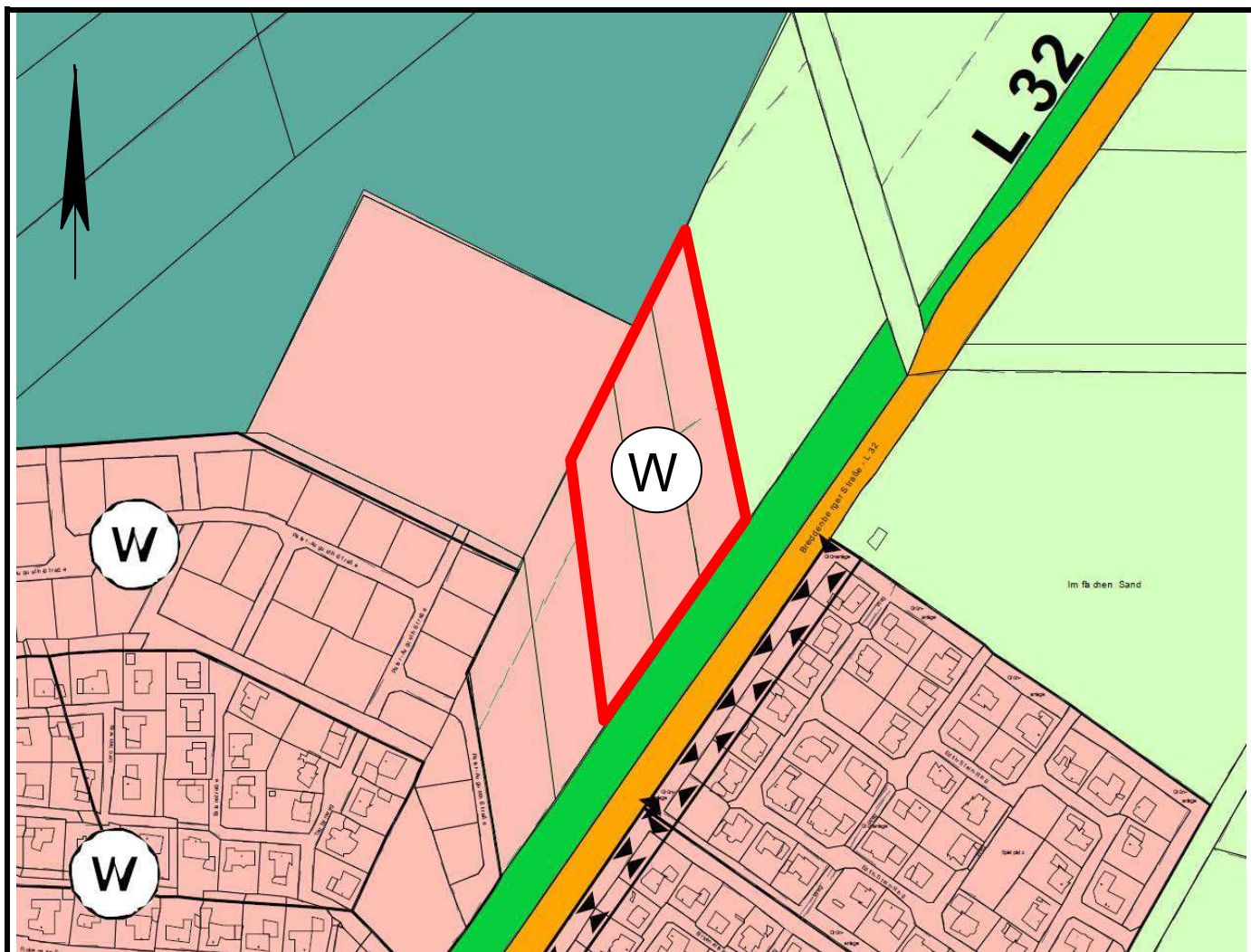
Legende:

-  **Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 26**
 -  **Wohnbauflächen**
 -  **Waldflächen**
 -  **landwirtschaftliche Flächen**
 -  **überörtl. / örtl. Hauptverkehrsstraßen**
 -  **Grünflächen**
 -  **Fläche zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen**

Gemeinde Börger

Anlage 1.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26

Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes - unmaßstäblich -


Legende:

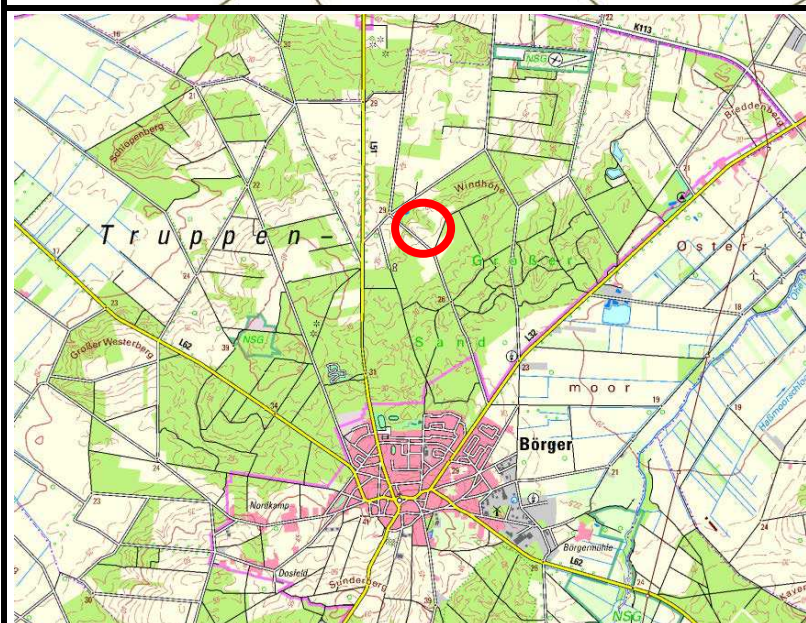
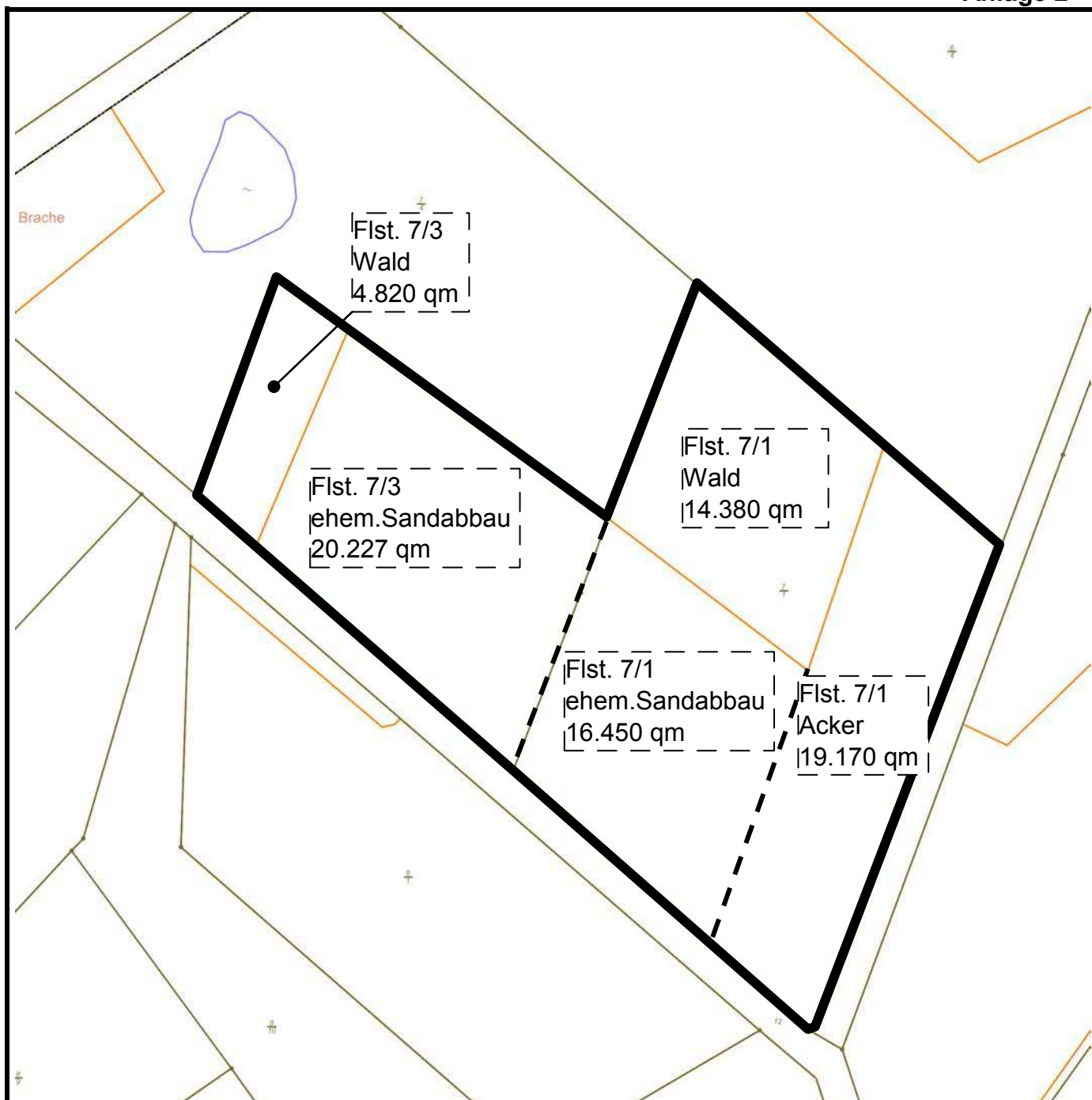
- Geltungsbereich der geplanten 7. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- W Wohnbauflächen
- Waldflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- überörtl. / örtl. Hauptverkehrsstraßen
- Grünflächen
- Fläche zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen

Gemeinde Börger

Anlage 1.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 26

**Geplante Berichtigung der
Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes
(7. Berichtigung)**

- unmaßstäblich -



Gemeinde Börger

Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Großer Sand III“

Waldersatz

Übersicht

Bürger BP 76 M 1:1000

155

