



# GEMEINDE NEULEHE

---

Neulehe, den 08.08.2017

## PROTOKOLL

über die Sitzung des Rates der Gemeinde Neulehe am 08. August 2017 im Jugendheim Neulehe

### Es sind anwesend:

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Reinhard Gansefort, Neulehe | CDU-Fraktion Neulehe   |
| Jens Krull, Neulehe         | CDU-Fraktion Neulehe   |
| Christian Radtke, Neulehe   | CDU-Fraktion Neulehe   |
| Marcel Wilshusen, Neulehe   | CDU-Fraktion Neulehe   |
| Dieter Kemker, Neulehe      | UWG - Fraktion Neulehe |
| Jan Hendrik Strack, Neulehe | UWG - Fraktion Neulehe |

### Es fehlen entschuldigt:

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Jörg Grothaus, Neulehe    | CDU-Fraktion Neulehe |
| Jens Kampling, Neulehe    | CDU-Fraktion Neulehe |
| Christian Rumpke, Neulehe | CDU-Fraktion Neulehe |

## TAGESORDNUNG:

### A. ÖFFENTLICHE SITZUNG:

#### 1. Eröffnung der Sitzung

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung und heißt alle Ratsmitglieder herzlich willkommen.

#### 2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit der Ratsmitglieder

Der Bürgermeister stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Anwesenheit der Ratsmitglieder fest; es fehlen die Ratsmitglieder Jens Kampling, Christian Rumpke und Jörg Grothaus.

**3. Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der Bürgermeister stellt die Beschlussfähigkeit fest.

**4. Feststellung der Tagesordnung**

Der Bürgermeister stellt die Tagesordnung fest.

**5. Unterbrechung für die Einwohnerfragestunde bei Bedarf**

Der Bedarf einer Einwohnerfragestunde ist nicht gegeben.

**6. Genehmigung des Protokolls vom 30. Mai 2017  
(Öffentliche Sitzung)**

Das Protokoll ist allen Ratsmitgliedern zugegangen; es wird einstimmig genehmigt.

**7. Bebauungsplan Nr. 18 "4. Erweiterung Am Sportpark"  
(Satzungsbeschluss)**

Das öffentliche Auslegungsverfahren sowie das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren sind keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

Zu den im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat wie folgt:

**a) Landkreis Emsland, Meppen**

**Text der Stellungnahme**

*Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:*

**Naturschutz und Forsten**

*Der Biotoptyp OVW (Weg) ist mindestens mit dem Wertfaktor 1,5 zu bewerten, da er wie der Biotoptyp A (Acker) eine unversiegelte Grundfläche aufweist, im Gegensatz zum Biotoptyp A jedoch über vielfältigere Strukturen - wie kleineren Offenbodenbereichen, kleineren Trittrasengesellschaften, kleineren Staudenfluren (Fahrspuren) - verfügt.*

*Durch die Aufwertung des Biotoptyps OVW reduziert sich der in der Eingriffsbilanzierung ermittelte Kompensationsüberschuss auf 6.652 Werteinheiten (WE).*

*Das Umsetzen der Kompensationsmaßnahme (Anlegen einer Obstwiese) hat unter den im Punkt 2.4.3.1 des Umweltberichts getroffenen Ausführungen zu erfolgen.*

*Die Kompensationsmaßnahme ist zeitgleich mit dem Eingriff in Natur und Landschaft umzusetzen. Die Umsetzung hat in der Örtlichkeit vollständig und fachgerecht zu erfolgen. Eingegangene Obstgehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.*

### **Beschlussempfehlung:**

Die Gemeinde Neulehe folgt der Bewertung der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich des Biotoptyp OVW (Weg) mit dem Wertfaktor 1,5.

Die im Umweltbericht inkludierte Bilanzierung des Eingriffs wird entsprechend redaktionell geändert. Der bilanzierte Kompensationsüberschuss wird dementsprechend reduziert. Planungsrechtliche Belange, die eine erneute Auslegung der Bauleitplanunterlagen erforderlich machen, sind davon nicht berührt.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme (Anlegen einer Obstwiese) erfolgt unter den im Punkt 2.4.3.1 des Umweltberichts getroffenen Ausführungen.

Die Hinweise bezüglich der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und eventuellem Gehölzersatz werden beachtet.

### **Text der Stellungnahme**

#### **Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft**

##### **Abfallentsorgung**

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen ist, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.*

*Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.*

*Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Bereitstellungsorten der Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen ein vertretbares Maß (i.d.R. 80 m) nicht überschreiten. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Stellflächen für Abfallbehälter festzusetzen.*

### **Beschlussempfehlung:**

Die Hinweise bezüglich der Sicherstellung der Befahrbarkeit des Plangebietes durch Abfallsammelfahrzeuge und der Anordnung von Abfallbehälterstellflächen wurden bereits in

den ausgelegten Planunterlagen beachtet. Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung und Begründung sind nicht erforderlich

**b) Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Aschendorf**

**Text der Stellungnahme:**

*Zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Die Gemeinde Neulehe plant die 4. Erweiterung des Wohngebietes „Am Sportpark“.*

*Zu dem o. g. Vorhaben wurde am 30.05.2017 ein ergänzendes Gutachten durch das Ingenieurbüro Zech. Lingen erstellt.*

*Es wurde der Legehennenstall Gansefort und der Hähnchenstall Geiger in die Berechnungen einbezogen.*

*Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht berücksichtigt. Nach dem Gutachten vom 02.10.2013 werden die Betriebe in Ihrer Entwicklung durch das geplante Baugebiet nicht weiter eingeschränkt. Bestehen konkrete Entwicklungsabsichten der Betriebe, so sind diese in die Berechnungen einzubeziehen, wenn eine Umsetzung aus geruchsimmissionsschutzrechtlicher Sicht möglich ist.*

*Die Untersuchung vom 30.05.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet maximal 14 % der Jahresstunden betragen.*

*In dem Bereich mit Immissionswerten von 13 und 14 % der Jahresstunden sind Kompensationsmaßnahmen (Obstwiese, Graben) geplant.*

*In dem geplanten bebauten Bereich betragen die Immissionswerte bis zu 12 % der Jahresstunden. Der nach der GIRL für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Immissionswert von 10 % der Jahresstunden wird im südlichen Bereich überschritten.*

*Das Gutachten verweist auf die Auslegungshinweisen der GIRL. Danach können in Einzelfällen beim Übergang vom Außenbereich zu geschlossener Wohnbebauung in höhere Immissionswerte bis maximal 15 % der Jahresstunden zur Beurteilung herangezogen werden. Der Übergangsbereich ist dabei genau festzulegen.*

*Falls die Auslegungshinweise der GIRL berücksichtigt werden, muss der Übergangsbereich genau festgelegt werden. Im Umkehrschluss muss dies aber bedeuten, dass für die landwirtschaftlichen Betriebe auch in Zukunft die gleichen Immissionswerte gelten.*

**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme des Fachamtes wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Gemeinde Neulehe hat z.Zt. keine Kenntnis über geplante Erweiterungsmaßnahmen der im Gutachten und der Ergänzung genannten immissionsrelevanten Betriebe.

Die Bewertung der zulässigen Immissionswerte im Zuge von zukünftigen Genehmigungsverfahren liegt im Verantwortungsbereich der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Die Gemeinde Neulehe wird in ihren Stellungnahmen auf den Status der Schutzwürdigkeit der betroffenen Nutzungen hinweisen.

**c) Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI12, Osnabrück**

**Text der Stellungnahme:**

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.*

*Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.*

**Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die baulichen Maßnahmen werden rechtzeitig (mindestens drei Monate) vor Baubeginn mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Versorgungsträger werden vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen.

**d) Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Leer**

**Text der Stellungnahme:**

*Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:*

*Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15*

90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**Beschlussempfehlung:**

Die Gemeinde Neulehe wird den Bedarf zur Erschließung des Baugebietes mit Datenleitungen prüfen und sich dann im Bedarfsfall mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen.

**e) Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hamburg**

**Text der Stellungnahme:**

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Zu der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes haben wir bereits im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Unsere Gesamtstellungnahme vom 19.05.2017 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-17-6925 behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu beachten. Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Belange wurden in dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes berücksichtigt.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und die Satzung zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

**Beschlussempfehlung**

Die Gemeinde Neulehe wird der DB-AG das Abwägungsergebnis und die mit Satzung beschlossenen Bauleitplanunterlagen übersenden

**f) EWE NETZ GmbH, Oldenburg**

**Text der Stellungnahme:**

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

*Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.*

*Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.*

*Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach [info@ewe-netz.de](mailto:info@ewe-netz.de)*

*Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Otto Schniers unter der folgenden Rufnummer: 05961 2001-296.*

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Umfang und die Erforderlichkeit von Leitungssicherungs- Neuverlegungs- und Umlegungsarbeiten werden einvernehmlich abgestimmt, die dadurch entstehenden Kosten werden gemäß den aktuellen Verträgen zwischen der Kommune und dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Die baulichen Maßnahmen werden rechtzeitig (mindestens drei Monate) vor Baubeginn mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Versorgungsträger werden vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen.

#### **g) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Bonn**

#### **Text der Stellungnahme:**

*Hiermit teile ich Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 27.04.2017 im vollen Umfang aufrechterhalten wird.*

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Hinweise bezüglich der Berücksichtigung der immissionsrechtlichen Belange der WTD wurden bereits in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.

#### **Beschluss:**

Der Rat bestätigt zunächst, dass er von den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen und ordentlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Kenntnis genommen hat.

Der Rat beschließt einstimmig die vorgetragenen Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen.

Des Weiteren beschließt der Rat einstimmig den Bebauungsplan Nr. 18 „4. Erweiterung Am Sportpark“ nebst Begründung mit Umweltbericht und Anlagen als Satzung.

## **8. Grundstücksangelegenheiten**

### **8.a Grundstücksangelegenheit Gerrit Nee, Gewerbegebiet Hoeks Teile Nr. 2, 26909 Neulehe**

Herr Gerrit Nee beantragt zur Erschließung seines Gewerbegrundstücks Flurstück 88/19 der Flur 5 ein Teilstück der gemeindeeigenen Fläche (Flurstück 88/20 der Flur 5) zu erwerben.

Die beantragte Fläche hat eine Größe von 300 m<sup>2</sup>. Die Vermessung ist bereits erfolgt. Die Kosten trägt die Gemeinde Neulehe.

Der Kaufpreis für das Grundstück Flurstück 88/32 (neue Bezeichnung) beträgt 5,00 €/m<sup>2</sup>. Ein entsprechender Vertragsentwurf wurde bereits vorbereitet.

#### **Beschluss:**

Der Rat beschließt einstimmig, Herrn Gerrit Nee das beantragte Flurstück 88/32 zur Größe von 300 m<sup>2</sup> zum Grundstückskaufpreis von 5,00 €/m<sup>2</sup> zu verkaufen und beauftragt den Bürgermeister, den Kaufvertrag zeitnah abzuschließen.

### **8.b Grundstücksangelegenheit Marianne Borchers, Ringstraße 9, 26909 Neulehe**

Frau Marianne Borchers beantragt den Erwerb des Grundstücks Flurstück 27/25 der Flur 14 zur Größe von 789 m<sup>2</sup>. Das Flurstück 27/25 ist das letzte freie Grundstück an der Schützenstraße. Alle übrigen Grundstücke in der Straße sind bereits verkauft / bebaut.

Frau Borchers beabsichtigt, das Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen und dies anschließend zu vermieten bzw. zu verkaufen.

Der Kaufpreis bei fehlender Eigennutzung liegt in diesem B-Planbereich bei 44,90 €/m<sup>2</sup>



**Beschluss:**

Der Rat beschließt, dem Antrag der Frau Borchers stattzugeben und ihr das beantragte Grundstück Flurstück 27/25 aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „2. Erweiterung Am Sportpark“ zum Kaufpreis von 44,90 €/m<sup>2</sup> zu veräußern und beauftragt den Bürgermeister, einen entsprechenden Kaufvertrag mit Frau Borchers abzuschließen.

**8.c Grundstücksanträge für den Erwerb eines Bauplatzes aus dem Bebauungsplanbereich Nr. 18 "4. Erweiterung Am Sportpark"**

Der Bebauungsplan Nr. 18 „4. Erweiterung Am Sportpark“ erlangt in Kürze die Rechtsverbindlichkeit.

Die Vermessung der einzelnen Bauplätze soll unmittelbar danach erfolgen.

Dem Bürgermeister liegen bereits von folgenden Bewerbern Anträge auf Erwerb eines Grundstücks aus diesem Bereich vor:

- Daniel Ruberg, Lindenstraße 1, 26909 Neulehe
- Gerrit Gansefort, Mittelstraße 6, 26909 Neulehe
- Martina Radtke, Zum Wäldchen 9, 26909 Neulehe
- Bernd Strack, Rotdornstraße 19, 26909 Neulehe
- Lars Mescher, Aschendorfer Str. 27, 26909 Neulehe
- Corinna Ruberg, Lindenstraße 1, 26909 Neulehe

Die Kaufverträge sollen noch in diesem Jahr geschlossen werden. Der Kaufpreis beträgt 34,90 €/m<sup>2</sup>.

**Beschluss:**

Der Rat zeigt sich sehr erfreut über die hohe Nachfrage nach Bauplätzen und beschließt einstimmig, den Bürgermeister zu beauftragen, nach Vermessung der Grundstücke entsprechende Verträge mit den Bewerbern abzuschließen.

**9. Straßen und Wege**

Bürgermeister Gansefort teilt mit, dass die Firma Hackmann das günstigste Angebot zur Erweiterung der Rosenstraße abgegeben hat.

Folgende Firmen haben Angebote abgegeben:

- Firma Jansen => 65.278,81 €
- Firma Bunte => 62.993,27 €
- Firma Hackmann => 54.263,95 €

Der Rat beschließt einstimmig, der Firma Hackmann den Auftrag zu der genannten Angebotssumme zu erteilen.

#### 10. **Anträge und Anregungen**

- Ein Baum in der Rotdornstraße stirbt ab. Bürgermeister Gansefort lässt diesen Baum begutachten und kümmert sich.
- Christian Rumpke und Jens Krull sind die neuen Mitglieder des Arbeitskreises „Kindergarten“.
- Jens Kampling hat die größten Löcher in der Baustraße im Baugebiet gerade gezogen.
- In der Kurve bei der Schützenhalle sind Löcher in der Teerdecke. Bürgermeister Gansefort setzt sich diesbezüglich mit dem Wegezweckverband in Verbindung.
- Die Scheibe des Schaukastens im Waldlehrpfad ist sehr schmutzig und soll gereinigt werden.

#### 11. **Berichte und Mitteilungen des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten der Gemeinde**

Bürgermeister Gansefort teilt mit, dass die Gemeinde keine Gelder aus dem ZILE-Programm für den Ländlichen Wegebau erhält.

#### 12. **Schließung der öffentlichen Sitzung**

Der Bürgermeister schließt die öffentliche Sitzung.

---

**gez. Gansefort**

- Bürgermeister,  
gleichzeitig Protokollführer -