



Gemeinde Dörpen

Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

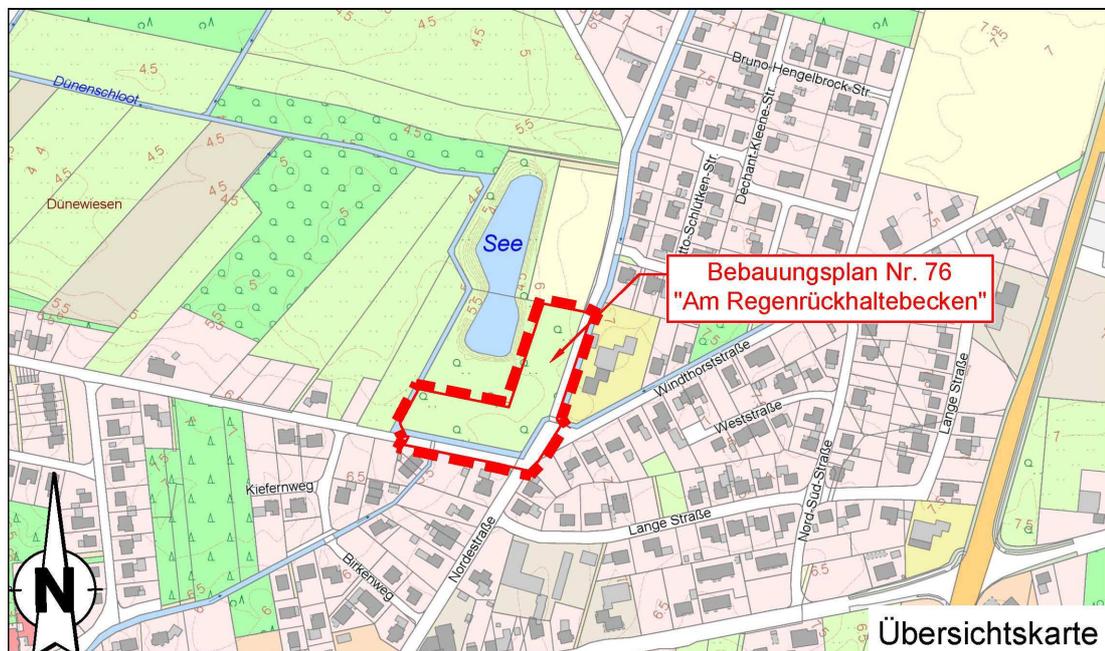
Bebauungsplan Nr. 76

"Am Regenrückhaltebecken"

(gem. 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Begründung - ENTWURF -



Datum: 14.07.2017

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-408 Telefax: 04963/402-420 E-Mail: Kunz@doerpen.de

GEMEINDE DÖRPEN

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalt des Bebauungsplans</u>	3
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
1.5	Planung	5
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	5
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	6
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	6
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	6
1.5.3	Sonstige Erschließung	6
1.5.4	Versorgungsleitungen	7
1.5.5	Immissionsschutz	7
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	7
1.5.7	Altlasten	7
1.5.8	Denkmalpflege/Bodenfunde	7
1.5.9	Natur und Landschaft	7
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise	8
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	8
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	9
1.6.4	Textliche Festsetzungen	9
1.6.5	Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften	10
1.6.6	Hinweise	11
1.7	Flächenbilanz	13
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	13
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	14
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	15
2.1	Verfahren	15
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	15
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	15
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	15
2.3	Abwägungsergebnis	15
2.4	Verfahrensvermerke	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2016) 4

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalt des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Am Regenrückhaltebecken“ ergibt sich aus den Bestrebungen der Gemeinde Dörpen, Flächen im innerörtlichen Bereich mit dem Zweck der Nachverdichtung, gemäß der Städtebaunovelle 2013, zu überplanen.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans dient der Schaffung von Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich.

Mit der vorliegenden Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, weitere Flächen für die Wohnbaunutzung zur Verfügung zu stellen. Der Gemeinde Dörpen liegen bereits Anfragen zum Bau von Wohngebäuden im Plangebiet vor.

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Innenbereich des Ortskerns sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Am Regenrückhaltebecken“ liegt im östlichen Bereich des Ortskerns der Gemeinde Dörpen, nördlich der Hauptstraße.

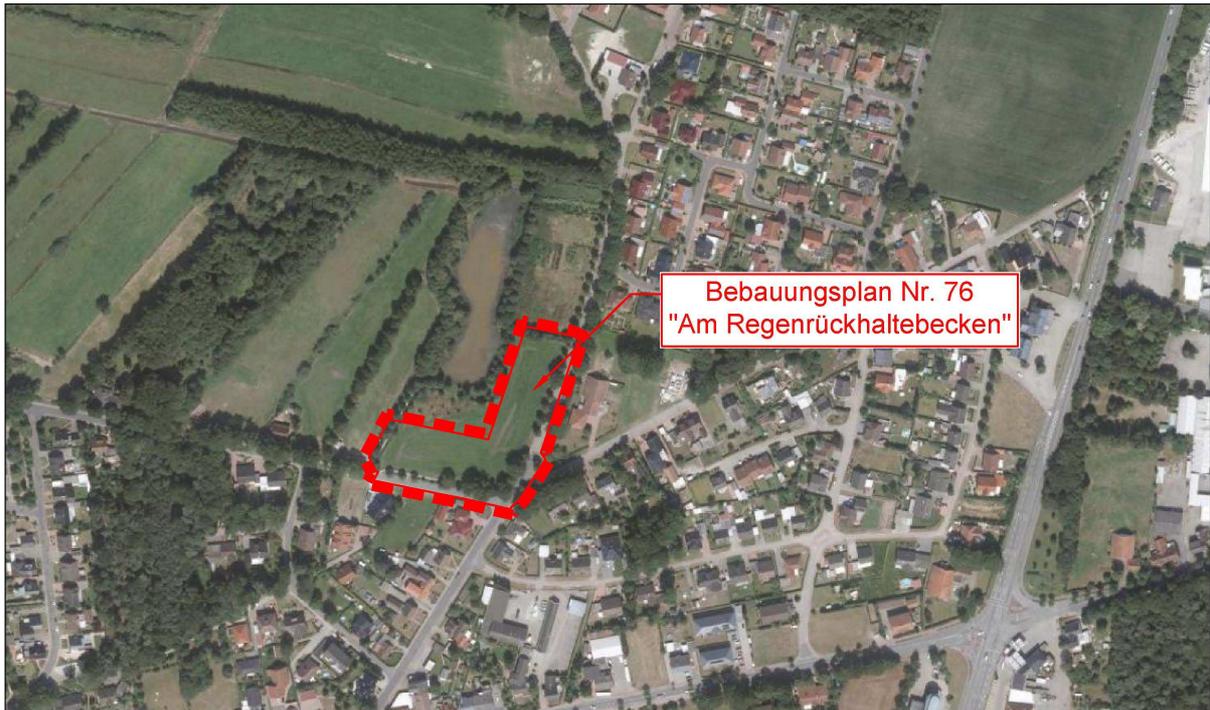


Abbildung 1: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2016)

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet eine Teilfläche des Flurstücks 85, Flur 3, Gemarkung Dörpen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA)
- ❖ Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,99 m² ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Fläche liegt zurzeit planungsrechtlich im Bereich gemäß BauGB § 34 – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine unbebaute, unstrukturierte und artenarme Grünfläche welche regelmäßig gemäht wird.

Arrondiert wird die Fläche durch Einzelbäume (Stammdurchmesser 0,25 bis 0,8 m, teilw. Eichen) im Zuge der Wald- und Nordstraße.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit Fußwegen und Heckenanpflanzungen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen wurden in den rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- Bebauungsplan Nr. 7/II „Waldstraße II“

- Bebauungsplan Nr. 51 „Witte“
- Bebauungsplan Nr. 6/II „Nördlich Hauptstraße“

als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich (RROP 2.2 01).

Im RROP 2010 wurde Dörpen als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion unter anderem die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen (RROP 2.1. Ziff. 05). Dies gilt auch für Gemeinden und Gemeindeteile außerhalb der Mittel- und Grundzentren, für die eine ortsspezifische Eigenentwicklung sichergestellt sein muss. Dabei sind in besonderer Weise den Auswirkungen des demographischen Wandels durch Bevölkerungsrückgang und Alterung Rechnung zu tragen (RROP 2.2. Ziff. 07).

Im übrigen gelten die Ziele, die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 formuliert wurden, wie z.B. „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können“.

Die vorliegende Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den vorgenannten Zielen.

Das Landesraumordnungsprogramm setzt den Rahmen für die Regionalen Raumordnungsprogramme, die von den Landkreisen und kreisfreien Städten aus dem Landesraumordnungsprogramm zu entwickeln sind.

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen als Wohnbaufläche „W“ dargestellt.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird. Zusätzlich wird einer Zersiedelung im Gemeindegebiet entgegen gewirkt und den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Die in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden somit planerisch umgesetzt.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt über die bereits ausgebauten Gemeindestraßen Wald- und Nordestraße.

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstückspartellen selbst unterzubringen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzuhalten.

Im Plangebiet wurde die Zuwegungen zum Regenrückhaltebecken von der Wald- und Nordestraße als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese dienen der Sicherstellung der Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens und haben keine Erschließungsfunktion für die Wohnbauflächen.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den privaten Grundstücksflächen erfolgt durch den Anschluss an den im Straßenkörper der Wald- und Nordestraße vorhandenen Regenwasserkanal. Die Anschlussleitungen wurden bereits beim Straßenausbau hergestellt.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Einzugsflächen gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis (LK Emsland Az. 688, vom 24.08.1987).

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.

Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation im Bereich der Wald- und Nordestraße. Anschließend wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Dörpen geführt.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die Anwohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen (Wald- und Nordestraße) zur Abfuhr bereitstellen.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Geltungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Die Leitungstrassen der örtlichen Versorgungsunternehmen werden bei geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt. Eventuell erforderliche Umlegungsarbeiten von Versorgungsleitungen werden rechtzeitig mit dem jeweilig zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

1.5.5 Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Im Planbereich sind Verkehrsimmissionen aufgrund übergeordneter Straßen nicht zu erwarten. Die im Umfeld des Plangebietes erzeugten Verkehrsimmissionen sind nutzungsbedingt und von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Dörpen. Somit sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen erforderlich.

1.5.7 Altlasten

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde Dörpen nicht bekannt.

1.5.8 Denkmalpflege/Bodenfunde

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet, die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern, sind der Gemeinde Dörpen nicht bekannt. (s.a. Pkt. 1.6.6 der Begründung, Hinweis a)

1.5.9 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Am Regenrückhaltebecken“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.
Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
 - von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
 - von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
 - und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB
- abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereichs beträgt $\leq 20.000 \text{ m}^2$.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Im Rahmen der Bestandserfassung konnten keine schutzwürdigen oder geschützten Arten erfasst werden. Des Weiteren weist das Untersuchungsgebiet keine schutzwürdigen Biotope oder Lebensgemeinschaften auf.

Die geplante Flächennutzung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Diese Lebensraumstruktur beherbergt keine gefährdeten Arten- und Lebensgemeinschaften. Die intensive Nutzung überformt das vorhandene Lebensraumpotenzial erheblich, so dass lediglich euryöke Arten im Raum der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt werden können. Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren führen hier nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können nach dem derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Bei den möglichen vorkommenden Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Die das Plangebiet arrondierenden Bäume wurden als zu erhaltend festgesetzt. Diese Bäume dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde Dörpen/LK Emsland –UNB- und unter Vornahme einer Ersatzpflanzung beseitigt werden (s. textliche Festsetzung Nr. 4)

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem speziellen Bedarf und zur Arrondierung des bebauten Ortskernes wurde im Plangebiet folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde in Anlehnung an die Festsetzungen in den umgebenden Baugebieten die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschößflächenzahl mit 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Wohnbebauung im Geltungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Diese Bauweise entspricht der vorh. Bebauung im ländlich strukturierten Bereich und entspricht den Bauwünschen der einheimischen, bauwilligen Bevölkerung.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass den Bauinteressenten ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück erhalten bleibt.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

- 1. Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf der Wohnbaufläche wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der zur Erschließung dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte).

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entspricht dem von der Gemeinde Dörpen entworfenen Gestaltungsrahmen.

- 2. Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken.

3. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung ist von selbstgenutzten Einzel- oder Doppelhäusern geprägt.

Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen würden deshalb aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden. Diese Festsetzung wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorhandenen Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei bei Einzelhäusern und auf eine bei Doppelhäusern begrenzt. Bei Doppelhäusern gilt eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude, so dass pro Doppelhaus dann insgesamt zwei Wohnungen zulässig sind.

4. Baumrodung (§9 (1) Nr. 26 Abs. (1a) BauGB)

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 10 cm zu erhalten.

Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.

Die Baumrodung ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde Dörpen abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:

pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum mit einem Mindestdurchmesser von 12 – 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Gemeinde Dörpen und dem Landkreis Emsland –Untere Naturschutzbehörde- abzustimmen.

1.6.5 Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften

1. Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 48° zulässig. Mansardendächer sind nicht zulässig

Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung als 35° oder als Flachdach ausgebildet werden.

Das Dach des einzelnen Gebäudes und damit einhergehend die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der

Gestaltungselemente dar. Mit der o. a. örtlichen Bauvorschrift soll daher die Dachgestaltung geregelt und ein einheitliches Siedlungsbildes erreicht werden.

Die noch zu errichtenden Gebäude sollen sich hinsichtlich der Dachform mit geneigten Dächern und der Dachneigung der umgebenden Siedlungsstruktur anpassen, so dass auch weiterhin ein intaktes Ortsbild gewahrt wird. Im Plangebiet sowie der angrenzenden Bebauung stellt z.B. das geneigte Satteldach mit seinen Varianten die typische Dachlandschaft dar. Der Festlegung der zulässigen Dachneigung liegen die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude sowie die in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Dachneigungen zugrunde.

Für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 und 4 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sollen jedoch auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig sein. Da sich diese Gebäude sowohl in Größe als auch Funktion unterordnen, bestehen bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken gegen eine Zulassung. Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie anderen untergeordneten Gebäudeteilen weichen i. d. R. von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zeitgemäß noch gestalterisch sinnvoll. Auch deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

1.6.6 Hinweise

a) **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

b) **Baugrund**

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

c) **Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

d) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dörpen gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Dörpen errichtet und unterhalten.

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) vorhanden ist.
Zusätzlich kann Löschwasser aus dem nordwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken, bei einer ausreichenden Wasserführung, entnommen werden.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

e) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

f) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. 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. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet der Wohnbaufläche ein Jettieffflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

g) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) 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.

h) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die Anwohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Wald-/Nordestraße“ zur Abfuhr bereitstellen.

i) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Grundgesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

j) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, eingesehen werden.

k) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches ca. 0,99 ha

davon

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,63 ha

Verkehrsflächen (öffentlich) ca. 0,36 ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Dörpen in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

Außer den Planungskosten fallen Kosten für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen (Anschlüsse für RW-, SW- Kanal, Zufahrten etc.) an.

Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bebauungsplans gewährleistet ist.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erfolgt eine Nachverdichtung bzw. erfolgen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereiches ist $\leq 20.000 \text{ m}^2$.

Die Planung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.1 aufgezeigten Rahmenbedingungen hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen am 02.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 76 „Am Regenrückhaltebecken“ aufzustellen und auszulegen.

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

(Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

(Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

2.4 **Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Am Regenrückhaltebecken“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 76 „Am Regenrückhaltebecken“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Dörpen,

- Gemeindedirektor -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76 „Am Regenrückhaltebecken“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zugrunde gelegen.

Gemeinde Dörpen,

- Gemeindedirektor -

- Bürgermeister -