



Gemeinde Dörpen

Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

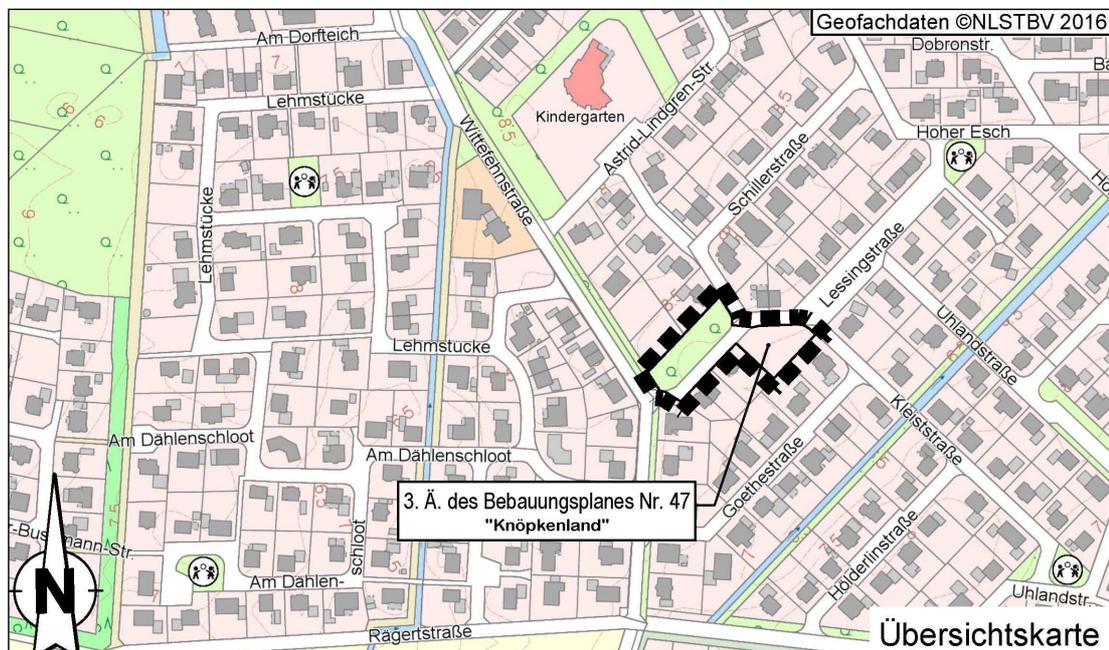
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47

"Knöpkenland"

(gem. 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

Begründung - ENTWURF -



Datum: 18.07.2017

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 der Bebauungsplanänderung.....</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	6
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	6
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	8
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	10
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	10
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	10
1.6.4	Textliche Festsetzungen	10
1.6.5	Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften	11
1.6.6	Hinweise	12
1.7	Flächenbilanz.....	14
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	15
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	15
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	16
2.1	Verfahren.....	16
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....	16
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	16
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	16
2.3	Abwägungsergebnis	17
2.4	Verfahrensvermerke	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2016)	4
Abbildung 2: Darstellung des Flächenpools Werpeloh (Quelle: Samtgemeinde Dörpen)	9

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalt der Bebauungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Der Planungsbedarf für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Knöpkenland“ 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 Ausweisung von gemischten Bauflächen im innerörtlichen Bereich.

Mit der vorliegenden Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, auch im innerörtlichen Bereich zu ermöglichen. Die Errichtung der zur Ausübung von freien Berufen erforderlichen Gebäude ist gemäß § 13 BauNVO nur in den Baugebieten gemäß § 4a bis 9 BauNVO zulässig.

Um den Siedlungscharakter des Gesamtgebietes zu erhalten soll die Zulässigkeit der freiberuflichen Nutzung auf einen kleinen Bereich begrenzt werden. Somit können eventuelle Konflikte hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung und des Kundenverkehrs minimiert werden, da diese Fläche im Einzugsbereich einer Sammelstraße (Wittefehnstraße) ausgewiesen werden sollen.

Um die Hauptnutzung als Wohnbauflächen nicht wesentlich zu beeinträchtigen ist in diesem Zusammenhang auch die Überplanung einer öffentlichen, bepflanzten Grünfläche zu einer Mischgebietsnutzung vorgesehen

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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Knöpkenland“ liegt im südlichen Bereich des Ortskerns der Gemeinde Dörpen, südlich der Hauptstraße.



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

Den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bilden die Flurstücke 496 und 345, Flur 5, Gemarkung Dörpen.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Mischgebiete“ (MI) gemäß § 6 BauNVO
- ❖ Öffentliche Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3.000 m² ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die zu überplanenden Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 „Knöpkenland“ (1. und 2. Änderung).

Das Flurstück 496 wurde im Verfahren zur 1. Änderung als öffentliche Grünfläche mit Einzelbaumanpflanzung festgesetzt.

Die ursprüngliche Nutzung des Flurstücks 345 als Spielplatz wurde in der 2. Änderung als überbaubare Wohnbaufläche gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die zu überplanende öffentliche Grünfläche stellt sich zurzeit als Siedlungsgehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern dar, die Grundstücksparzelle 345 ist noch unbebaut.

Die an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen wurden im Ursprungsplan Nr. 47 „Knöpkenland“ 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB –Bebauungspläne der Innenentwicklung- kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde; die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Gemeinde Dörpen ist der Auffassung, dass durch die kleinflächige Festsetzung einer Mischgebietsnutzung eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung nicht zu erwarten ist. Der Siedlungscharakter der festgesetzten Wohnbaunutzung bleibt für das Gesamtgebiet erhalten.

Die Gemeinde Dörpen wird mit dem Satzungsbeschluß zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Knöpkenland“ den Flächennutzungsplan hinsichtlich der Darstellung von gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO anpassen.

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 Wittefehn-/Lessing-/Schillerstraße.

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstückspartzen selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzuhalten.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken ist durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems zu gewährleisten (gem. DWA - A 138).

Es ist gewährleistet, dass eine ausreichend starke Bodenschicht als Filter zur Verfügung steht.

Die vorgenannte Entwässerungsform wurde bereits im Ursprungplan festgesetzt und durch die jeweiligen Grundstückseigentümer hergestellt. Probleme hinsichtlich der Oberflächenentwässerung sind der Gemeinde Dörpen nicht bekannt.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Änderungsbereich wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.

Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation im Bereich der Wittefehn-/Lessing-/Schillerstraße. 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 Änderungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen (Wittefehn-/Lessing-/Schillerstraße) zur Abfuhr bereitstellen.

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

Der Änderungsbereich 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.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Dörpen bzw. in Privatbesitz (Flurstück 345). Die vorliegende Planung erfolgt im Einvernehmen und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer.

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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Knöpkenland“ 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 zu überplanende öffentliche Grünfläche stellt sich zurzeit als Siedlungsgehölz aus einheimischen Bäumen und Sträuchern dar, die Grundstücksparzelle 345 ist noch unbebaut.

Gemäß dem Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetag (9. Auflage, Stand 2013) bewertet die Gemeinde die öffentliche Grünfläche als Siedlungsgehölz (HFE) mit der Wertstufe 3, um jedoch den Zeitfaktor in die Kompensation einzubeziehen wird die Wertstufe um 1 Punkt erhöht.

Die Flächengröße der Grünfläche beträgt ca. 1.330 m^2 .

Somit entsteht durch die Überplanung der Grünfläche ein Kompensationsdefizit von 5.320 WE. Die Gemeinde Dörpen verzichtet auf die Gegenüberstellung der zukünftigen Nutzungen, da hierbei zwar die Baugrundstücke nicht zu 100% überbaut werden dürfen (GRZ 0.4), es aber aufgrund der zulässigen GRZ von 0.25 im Ursprungsplan zu einer teilweisen Erhöhung der überbaubaren Flächen kommt.

Die Gemeinde Dörpen ist der Auffassung, dass der Eingriff in die Natur und Landschaft, aufgrund der Planungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Knöpkenland“, durch die Pauschal festgelegten 5.320 WE ausreichend kompensiert

wird. Der rechnerisch zu erwartende Kompensationsüberschuss wird zusätzlich dem Zeitfaktor des Gehölzbestandes zugeordnet.

Die Gemeinde Dörpen hat sich zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, in der Gemarkung Werpeloh, Flur 20, Flurstück 118/1 einen Flächenpool gesichert. Hier wird auf einer Forstfläche ökologischer Waldumbau betrieben und hierdurch **21.183 Werteinheiten** (WE) geschaffen. Es stehen noch **20.306 WE** für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Von den zur Verfügung stehenden WE sind **5.320 WE** für die vorliegende Planung abzurechnen. Die verbleibenden Aufwertungspunkte von 14.986 WE können für zukünftige Planungen herangezogen werden.

Die folgende Abbildung stellt den Flächenpool in Werpeloh dar.

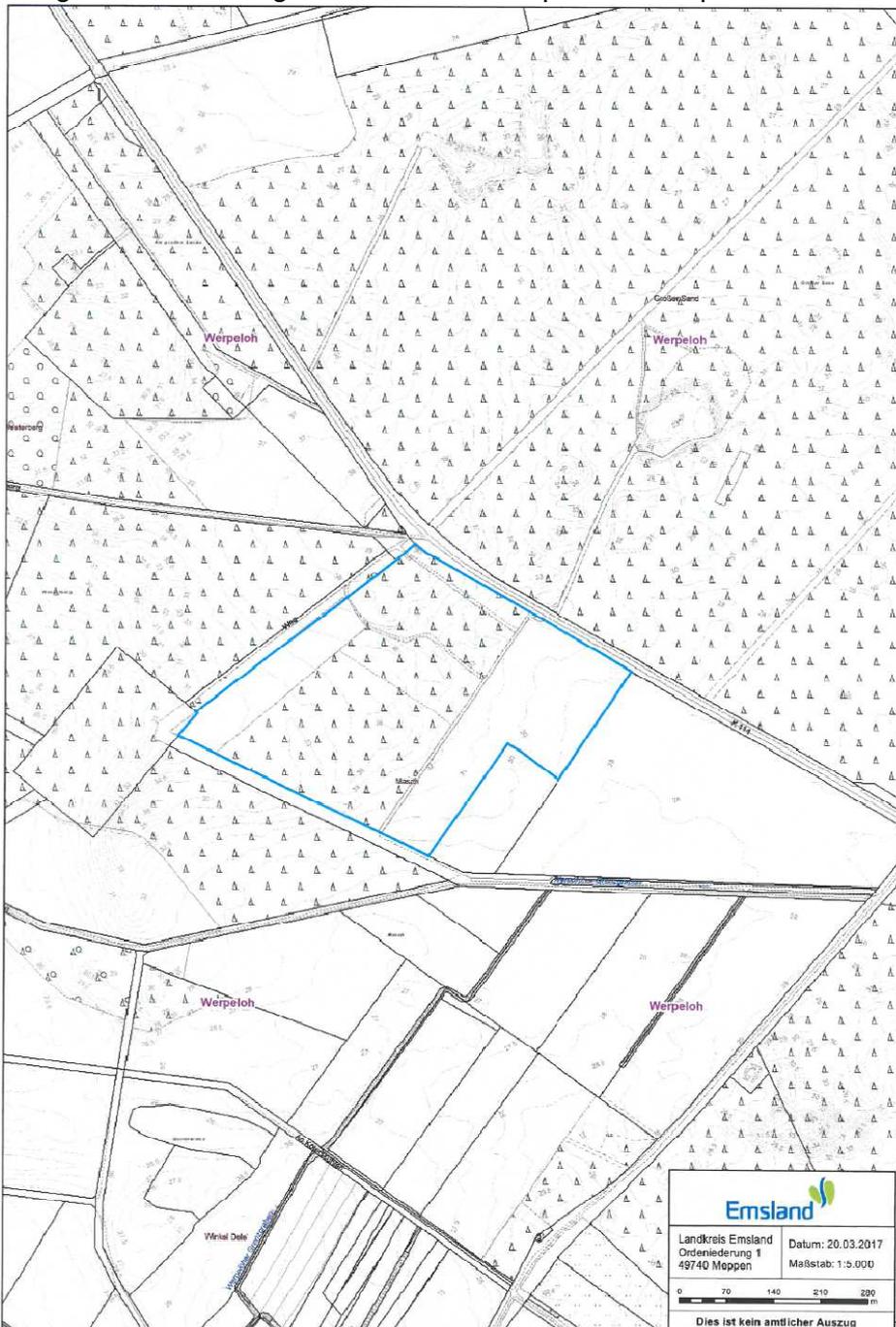


Abbildung 2: Darstellung des Flächenpools Werpeloh (Quelle: Samtgemeinde Dörpen)

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:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, dieses Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine wirtschaftliche Nutzung der Baugrundstücke als Mischgebietsbebauung zu gewährleisten, jedoch den Siedlungscharakter der umgebenden Bebauung nicht nachteilig zu beeinflussen, wurde die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschoßflächenzahl mit 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.

Insofern wird dem Siedlungscharakter des Gesamtgebietes als Wohnbauflächen Rechnung getragen und eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die gemischte Nutzung im Geltungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt.

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 Geltungsbereich grenzenden Bebauung ist von selbstgenutzten Einzel- oder Doppelhäusern geprägt.

Wohngebäude 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. Kompensationsmaßnahmen** (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)

- 4.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:**

Lage der Kompensationsfläche:

Gemarkung: Werpeloh

Flur 20

Flurstück 118/1

Maßnahmen für die Kompensationsfläche

Bereitstellung der Fläche mit einer Größe von 42.366 m² und mit 21.183 WE, davon Anrechnung von 5.320 Ökopunkten für den vorliegenden Bebauungsplan.

1.6.5 Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften

- 1. Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken**

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

- 2. 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 Siedlungsbild 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) 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.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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 „Wittefehn-/Lessing-/Schillerstraße“ zur Abfuhr bereitstellen.

h) 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).

i) Vorschriften

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

j) 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.	0,30 ha
davon		
Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO	ca.	0,24 ha
Verkehrsflächen (öffentlich)	ca.	0,06 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 04.05.2017 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Knöpkenland“ 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

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Knöpkenland“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Knöpkenland“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Dörpen,

- Gemeindedirektor -

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Knöpkenland“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zugrunde gelegen.

Gemeinde Dörpen,

- Gemeindedirektor -

- Bürgermeister -