

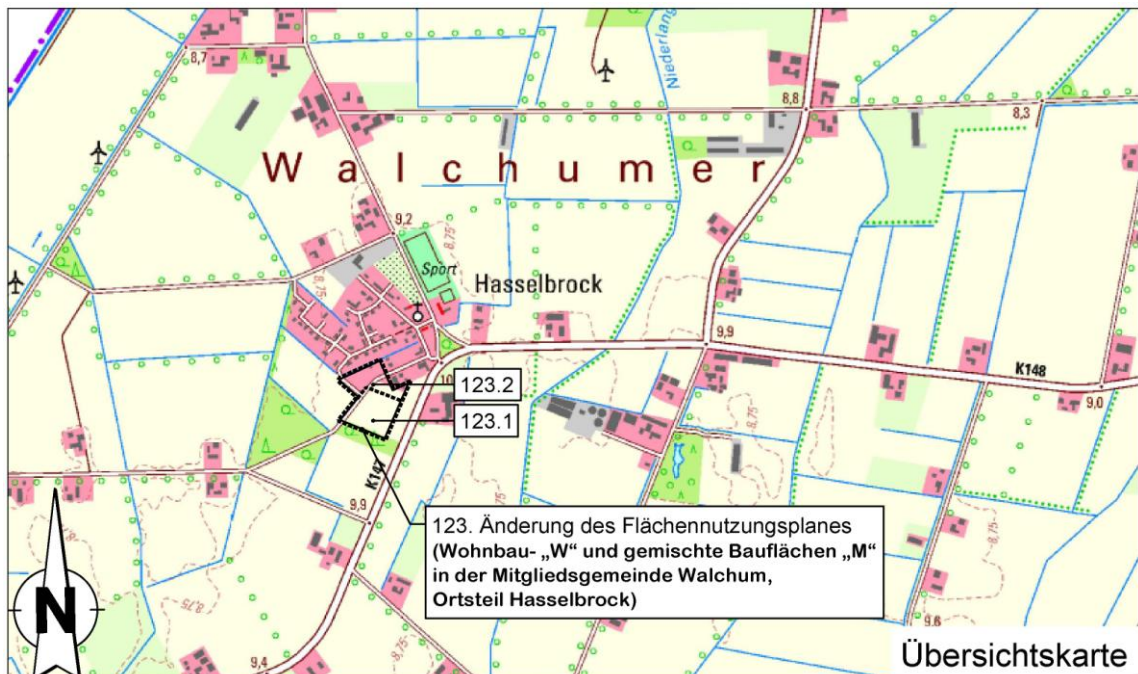
Samtgemeinde Dörpen Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

123. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohnbau- „W“ und gemischte Bauflächen „M“ in der Mitgliedsgemeinde Walchum, OT Hasselbrock)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB

- Entwurf - Begründung



Datum: 12.09.2018

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



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-410 Telefax: 04963/402-120 E-Mail: Kunz@doerpen.de

SAMTGEMEINDE DÖRPEN

Postfach 1140

26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung</u>	3
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
1.5	Planung	7
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	7
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	7
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	7
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	8
1.5.3	Sonstige Erschließung	8
1.5.4	Versorgungsleitungen	8
1.5.5	Immissionsschutz	8
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	9
1.5.7	Altlasten	9
1.5.8	Natur und Landschaft	9
1.6	Hinweise	10
1.7	Durchführung der Planung und Kosten	12
1.8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	12
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	14
2.1	Verfahren	14
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	14
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden	14
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden ..	14
2.3	Abwägungsergebnis	14
2.4	Verfahrensvermerke	16
2.5	Anlagen	
Anlage A: Biotoptypenkarte		
<u>Abbildungsverzeichnis</u>		
Abbildung 1: rechtswirksamer FNP (35. Änderung) mit Änderungsbereich 123.Ä FNP		3
Abbildung 2: Lage im Raum		5

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Der Planungsbedarf für die Aufstellung der 123. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen ergibt sich aus den Planungen zur Arrondierung des Ortskerns des OT Hasselbrock in der Mitgliedsgemeinde Walchum.

Die im nördlich des Änderungsbereiches befindlichen Baugebiet „Glückauf“ vorhandenen Bauplätze sind fast vollständig veräußert und bebaut, sodass im OT Hasselbrock ein starker Druck zur Ausweisung von Wohnbauflächen besteht. Die Gemeinde Walchum hat sich in den vergangenen Jahren bemüht freie Fläche zur Arrondierung des vorhandenen Baugebietes zu erwerben. Aus Gründen des Eigenbedarfs zur Sicherung des landwirtschaftlichen Standortes standen diese Flächen nicht zur Verfügung.

Der Bedarf an Wohnbauflächen lässt sich bereits zum heutigen Zeitpunkt aufgrund aktueller Nachfragen herleiten.

Entgegen dem allgemeinen Trend ist für den Landkreis Emsland in den nächsten Jahren mit einem Anstieg der Bevölkerung zu rechnen, daher ist die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum auch zukünftig erforderlich.

Die neuesten Untersuchungen der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) belegen den vorgenannten Entwicklungstrend für die Samtgemeinde Dörpen.

Nunmehr ist es der Gemeinde in Verbindung mit der Samtgemeinde Dörpen gelungen, eine Fläche im südwestlichen Gemeindeteil zu erwerben, welche nicht zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben muss. Diese Fläche ist nicht Bestandteil des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der SG Dörpen (s. Abb. 1)

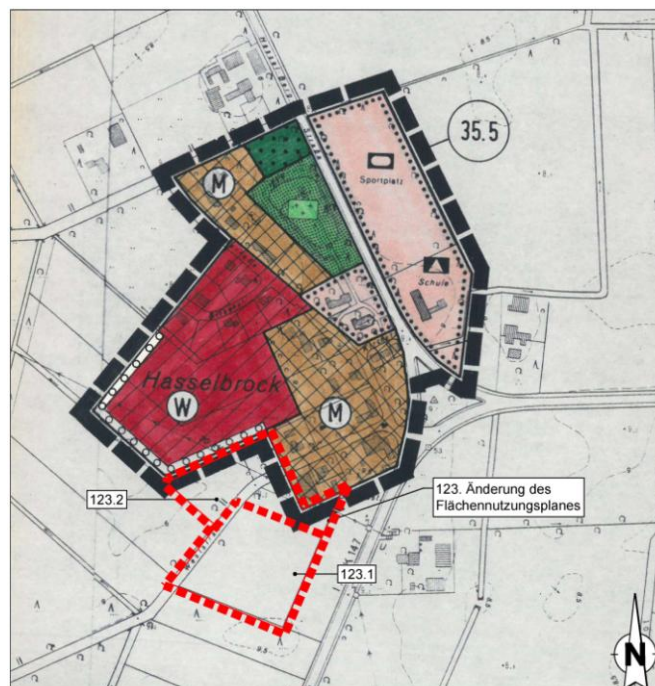


Abbildung 1: rechtswirksamer FNP (35. Änderung) mit Änderungsbereich 123.Ä FNP

Um die städtebauliche Entwicklung im OT Hasselbrock auch an die tatsächlichen Nutzungen und den zukünftigen Bedarf anzupassen, plant die SG Dörpen die in der 35. Änderung des Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Nutzung (123.2 Ä. FNP) zu erweitern und daran anschließend eine Wohnbaunutzung (123.1 Ä. FNP) darzustellen.

Der Bedarf für die Darstellung der gemischten Nutzung begründet sich aus den Erweiterungsabsichten einer Tischlerei im dargestellten Mischgebiet (35. Ä FNP) in den bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Bei entsprechenden Bauvoranfragen des Betriebsinhabers wurde durch den LK Emsland darauf verwiesen, dass im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung des Standortes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Dieses Erfordernis im Zusammenhang mit den Planungsabsichten zur Ausweisung von Wohnbauflächen, führt zur Abgrenzung des Änderungsbereiches der 123. Änderung des Flächennutzungsplans.

Es ist vorgesehen kurzfristig Teile der gemischten Bauflächen und die Wohnbauflächen in die verbindliche Bauleitplanung zu überführen.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsabsichten zur Verdichtung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen westlich der Kreisstraße 147 (Süd-Nord-Straße).

Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um Grundstücksflächen welche zurzeit landwirtschaftlich genutzt werden und sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden.

Der Änderungsbereich der 123. Änderung des FNP wurde in zwei Teilbereiche (123. 1 und 123.2) aufgeteilt. Dies erfolgte aus verwaltungstechnischen Gründen zur Absicherung der Nutzungen und Eigentumsverhältnisse.

Die vorliegende Planung dient der Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich einer bereits entwickelten Ansiedlung sowie der Verhinderung einer Zersiedelung, somit wurden auch alternative Standorte nicht untersucht. Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen liegt im westlichen Gemeindeteil der Gemeinde Walchum, OT Hasselbrock.

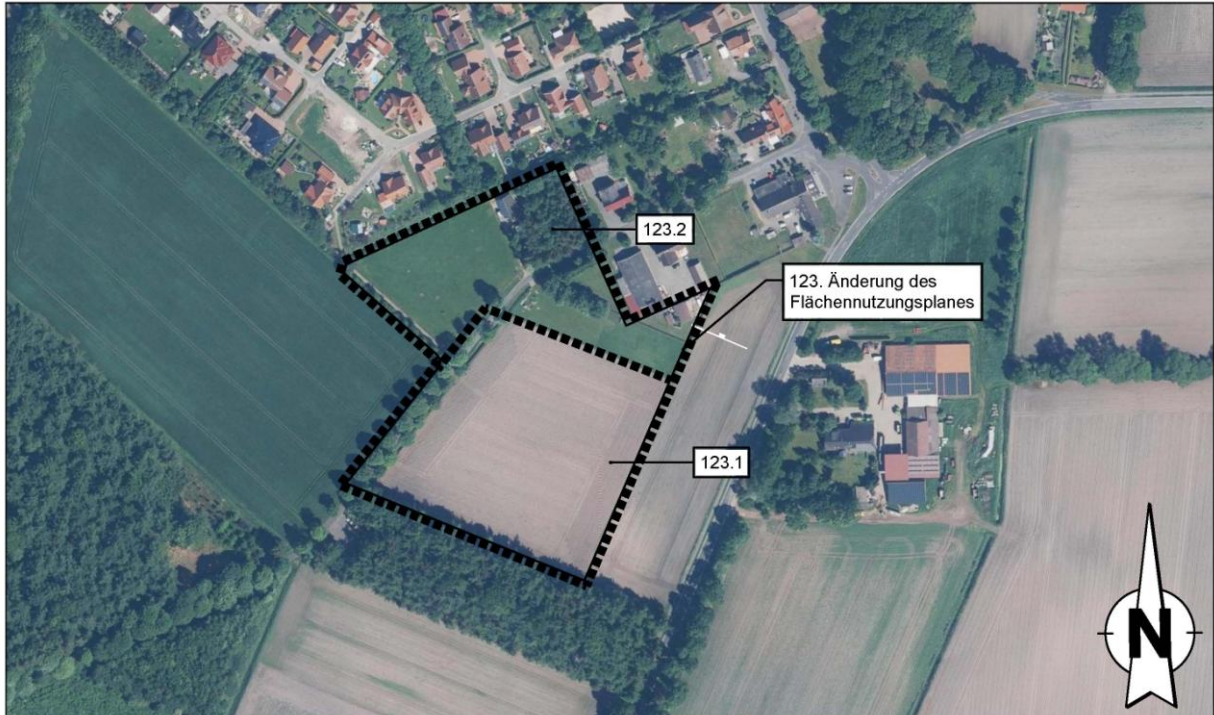


Abbildung 2: Lage im Raum

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 2,97 ha (Teilbereich 123.1: 1,77 ha und Teilbereich 123.2: 1,20 ha) ist in der Planzeichnung dargestellt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans beinhaltet folgende Darstellungen:

- ❖ Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO
- ❖ Gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Änderungsbereiches 123.1 sind unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Ackerflächen, die teilweise durch Schutzpflanzungen und Gräben begrenzt werden.

Die Flächen des Änderungsbereichs 123.2 sind teilweise durch Stallanlagen mit Eingrünung aus Siedlungsgehölzen und Gebäuden der Tischlerei bebaut. Die Freiflächen werden vorwiegend als Pferdeweide genutzt.

Baurechtlich unterliegt der Änderungsbereich den Bestimmungen des § 35 BauGB -Bauen im Außenbereich-.

Der Geltungsbereich ist von der folgenden Nutzungsstruktur umgeben:

- nördlich des Plangebietes
 - Wohnbebauung (Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 16)
- westlich des Plangebietes
 - landwirtschaftlich genutzte Flächen
- südlich des Plangebietes
 - Kiefern-/Lärchenforst
- östlich des Plangebietes
 - Wohnbebauung gem. § 34 BauGB
 - Gewerbebetrieb (Tischlerei) gem. § 34 BauGB
 - landwirtschaftlich genutzte Flächen
 - Kreisstraße 147 (Süs-Nord-Straße)

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Änderungsbereich ist gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) wie folgt dargestellt:

- unbeplanter Bereich ohne Nutzungs- und Zielvorgaben.
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotentials (RROP 3.7 02)
- Vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter 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).

Die in der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen dargestellten Nutzungen dienen der Bereitstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zur Sicherung der Entwicklung eines gewachsenen Ortsteils. Somit steht die Entwicklung des Änderungsbereiches im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen können aus der Nutzung genommen werden, da diese nicht der Sicherung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs dienen. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im OT Hasselbrock reichen aus um den Standort und Betrieb der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern. Der Rat der SG Dörpen hat in diesem Zusammenhang den öffentlichen Belang zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen über den Belang zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen gestellt. Diese Abwägung erfolgte zur Stärkung der Ortsentwicklung und Verhinderung einer Abwanderung junger Familien.

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das 1994 aufgestellte Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben, und die Novellierung ist seit dem 22. Mai 2008 wirksam. Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten/beplanten 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.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Darstellungen des RROP 2010 aufgrund der dringend erforderlichen Ausweisung neuer Wohnbauflächen/gemischter Bauflächen in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.

Die Darstellungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung passen sich somit den überkommunalen und kommunalen Planungszielen an.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt aus östlicher Richtung über die bereits teilweise ausgebauten Gemeindestraßen „Weststraße“ und „Dorfstraße“ mit Anschluss an die überörtliche Kreisstraße 147.

Die innere Erschließung erfolgt über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen in der verbindlichen Bauleitplanung mit Anschluss an die vorgenannte Gemeindestraße.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den überbaubaren Flächen soll über eine örtliche Versickerung auf den Grundstücken erfolgen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Entwässerungskonzept entwickelt.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Bezug auf Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder in das Grundwasser finden Beachtung.

Im verbindlichen Bauleitplanverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, werden durch konkrete Nutzungsfestsetzungen die Belange der Oberflächenentwässerung, auf der Grundlage des o.g. Konzeptes, eingestellt. Erst auf dieser Ebene können

konkrete Aussagen zu Flächen- und Nutzungsfestsetzungen getroffen und die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge erstellt werden.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Planbereich wird an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.

Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation. Anschließend wird das Schmutzwasser über Druckrohrleitungen zur Kläranlage Dörpen geführt.

Die Baugrundstücke werden über Anschlussleitungen an den geplanten Schmutzwasserkanal angeschlossen.

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.

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.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Die Leitungstrassen der örtlichen Versorgungsunternehmen werden bei geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt. Eventuell erforderliche Umlegungsarbeiten von Versorgungsleitungen im Zuge der baulichen Maßnahmen werden rechtzeitig zwischen dem Vorhabenträger und dem jeweilig zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

1.5.5 Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Von der K 147 (Süd-Nord-Straße) gehen Emissionen aus. Für das geplante Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm ist nicht erfolgt. Nach Einschätzung der SG Dörpen steht der Verkehrslärm der K 147 der Ausweisung von Wohnbauflächen/gemischten Bauflächen nicht entgegen, da durch den Abstand zur Verkehrsstrasse (ca. 60m) eine über den zulässigen Orientierungswerten für ein Wohn-/Mischgebiet liegende Belastung nicht zu erwarten ist.

Zulässige Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	55/dB(A)/tags 45/dB(A)/nachts
Mischgebiet (MI)	60/dB(A)/tags 50/dB(A)/nachts

Landwirtschaftliche Immissionen

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe deren Emissionen nach Auffassung der SG Dörpen keinen Einfluss auf die Nutzungsdarstellungen der 123. Änderung des Flächennutzungsplans haben.

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

Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen sind nicht erforderlich, die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Walchum.

1.5.7 Altlasten

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

1.5.8 Natur und Landschaft

Gem. § 2a BauGB wird im geplanten Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und die bewerteten Belange des Umweltschutzes werden entsprechend in einem Umweltbericht dargestellt.

Zudem erfolgt die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 14 und § 15 BNatSchG unter Zugrundelegung eines gebräuchlichen Bilanzierungsmodells.

Im Vorfeld erfolgte bereits eine Begehung des Änderungsbereiches mit Bestimmung der vorhandenen Biotoptypen.

Die Biotoptypenkarte ist zur Information als Anlage A zur Begründung beigelegt.

1.6 Hinweise

a) Bodenfunde

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen.

Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

- 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).

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) 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 Jettiefflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

e) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der Kreisstraße 147 gehen Emissionen aus.

Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

f) Anbaurechtliche Einschränkungen
Kreisstraße 147

- Entlang der K 147 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Diese sind in dem Planentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit:
20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind.

g) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dersum 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 Neulehe 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.
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt werden.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

h) 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

l) Vorschriften

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

1.7 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

1.8 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

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.1 aufgezeigten Rahmenbedingungen hat der Samtgemeindeausschuss am 15.10.2018 beschlossen, die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Mit der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem Anhörungstermin am _____ erörtert.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis _____ durch die Übersendung eines Vorentwurfes mit Kurzbegründung durchgeführt.

Am _____ hat der Samtgemeindeausschuss der SG Dörpen die Auslegung der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden

Im Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden

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

Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens 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.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen können aus der Nutzung genommen werden, da diese nicht der Sicherung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs dienen. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im OT Hasselbrock reichen aus um den Standort und Betrieb der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern. Der Rat der SG Dörpen hat in diesem Zusammenhang den öffentlichen Belang zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen über den Belang zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen gestellt. Diese Abwägung erfolgte zur Stärkung der Ortsentwicklung und Verhinderung einer Abwanderung junger Familien.

Immissionsrechtliche Belange bezüglich Verkehrslärm und Gerüchen aus der landwirtschaftlichen Nutzung, können aufgrund der Abstände zu den Emittenten vernachlässigt werden.

Gem. § 2a BauGB wird im geplanten Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und die bewerteten Belange des Umweltschutzes werden entsprechend in einem Umweltbericht dargestellt.

Zudem erfolgt die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 14 und § 15 BNatSchG unter Zugrundelegung eines gebräuchlichen Bilanzierungsmodells.

Die SG Dörpen ist der Auffassung, dass durch entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ausgeglichen werden kann.

2.4 **Verfahrensvermerke**

Die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung mit den Anlagen, die Bestandteile der Begründung sind, hat mit dem Entwurf zur 123. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Samtgemeinde Dörpen,

- Samtgemeindebürgermeister -

Die Begründung mit den Anlagen, die Bestandteile der Begründung sind, hat der endgültigen Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss) zur 123. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegen.

Samtgemeinde Dörpen,

- Samtgemeindebürgermeister -