



Gemeinde Dörpen

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 / II „ÖSTLICH DER SPARKASSE“, 2.ÄNDERUNG

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13 A BAUGB

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 19.02.2019

Inhaltsverzeichnis:

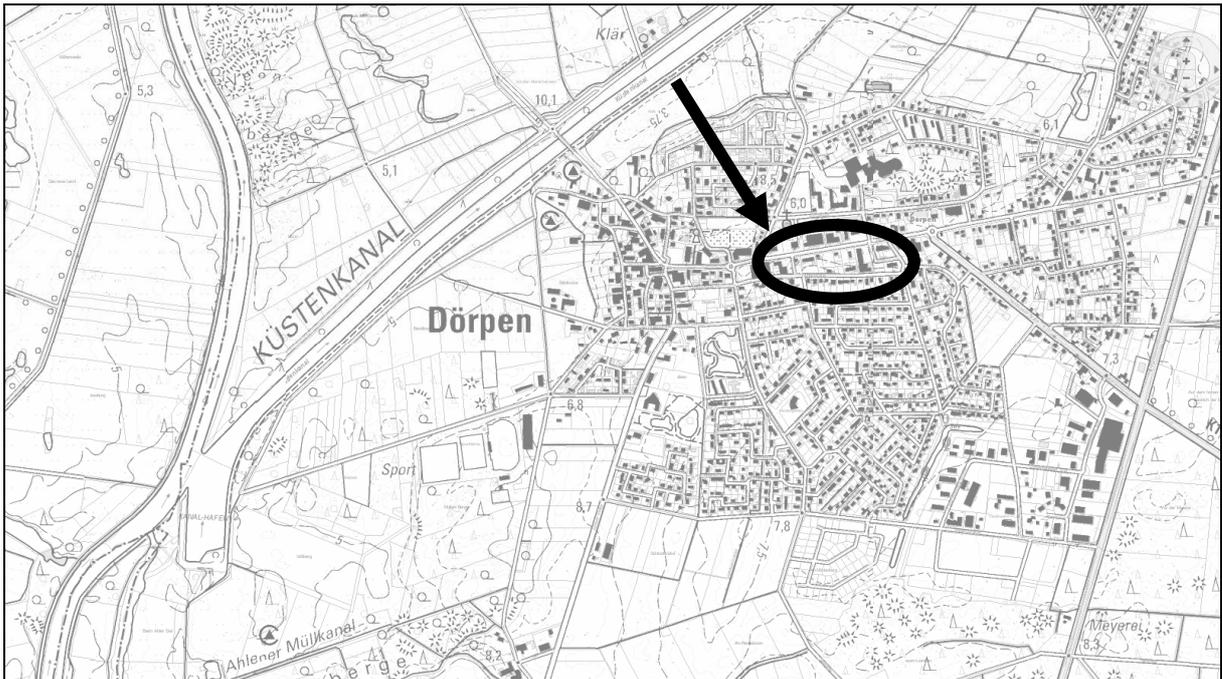
1. ALLGEMEINES.....	3
1.1 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH.....	4
1.2 EINZELHANDELSKONZEPT.....	5
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....	7
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	7
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE.....	7
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	7
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	<i>7</i>
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>8</i>
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen.....</i>	<i>8</i>
3.2.4 <i>Textliche Festsetzung.....</i>	<i>9</i>
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
4.1 DIE ERHALTUNG, ERNEUERUNG, FORTENTWICKLUNG, ANPASSUNG UND DER UMBAU VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE.....	11
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	12
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	12
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	12
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	12
4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	13
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	14
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT.....	15
4.9 BELANGE DES VERKEHRS	15
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE	15
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG	15
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS	15
5.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	15
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	15
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB.....	15
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	15
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	15

Anlage: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dörpen,
Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Köln, 17.02.2017

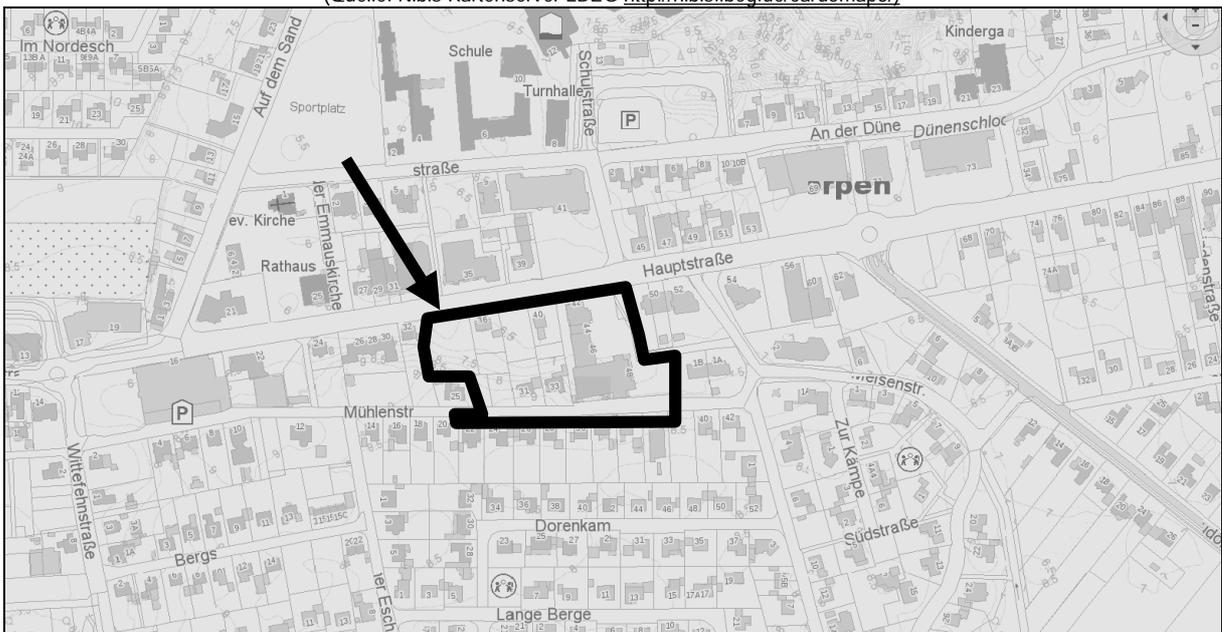
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 / II „ÖSTLICH DER SPARKASSE“, 2.ÄNDERUNG, GEMEINDE DÖRPERN

1. Allgemeines

Am 25.09.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen für einen Bereich im Ortskern von Dörpen die Einleitung eines Verfahrens beschlossen, mit dem im Rahmen der Innenverdichtung Flächen bauleitplanerisch neu geregelt werden sollen. Das Plangebiet zu dieser Bebauungsplanänderung Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung, hat eine Größe von etwa 1,6 ha.



Lage Plangebiet Bebauungsplan Nr. 4/II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung
(Quelle: Nibis Kartenserver LBEG <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)



Die Gemeinde Dörpen ist als zentraler Wohnstandort angesehen und beliebt. Die vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen an der Hauptstraße sichern die Versorgung der Bevölkerung vollumfänglich ab. Neben Vollsortimentern haben sich auch Textil- und andere Fachgeschäfte etabliert.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Dörpen ist die Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung sowie die Stärkung der Ortsmitte von Dörpen als Einzelhandels und Dienstleistungsstandort entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2017.

Ein südlicher kleiner Teilbereich wurde einbezogen, um die Straßenverkehrsfläche der „Mühlenstraße“ in diesem Teil neu zu beregeln. Die dort ursprünglich vorgesehenen Parkplätze (geplante Tiefe 2,5 m lt. Ursprungsplan Nr. 4/II „Östlich der Sparkasse“) werden nicht mehr benötigt und entfallen zugunsten des angrenzenden Wohngebietes (nicht überbaubar).

1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Am 11.12.2006 hat der 7. Senat des OVG NW als erstes deutsches OVG eine Entscheidung zu § 34 Abs. 3 BauGB getroffen. Das OVG hat sich in der Entscheidung zunächst eingehend mit dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ auseinandergesetzt. Es hat in diesem Zusammenhang zunächst darauf hingewiesen, dass die Frage, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, eine Rechtsfrage ist und nicht etwa eine Tatsachenfrage, die einer Beweiserhebung durch ein Sachverständigengutachten zugänglich wäre. Den Begriff selbst hat das OVG wie folgt definiert: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“

Ausdrücklich offen gelassen hat das OVG die Frage, ob ein im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB beachtlicher zentraler Versorgungsbereich nur dann zu bejahen ist, wenn ihm aufgrund tatsächlich vorhandener Einzelhandelsbetriebe eine bestimmte, ggf. durch gemeindliche Planungen gestützte, Versorgungsfunktion zukommt, oder ob ein solcher Versorgungsbereich auch schon dann vorliegt, wenn in dem betreffenden Bereich jedenfalls nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde solche Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden sollen. Klargestellt hat das OVG hingegen, dass Versorgungsbereiche nicht nur dann „zentral“ sind, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen. Vielmehr könnten auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein. Demgemäß könnten als zentrale Versorgungsbereiche angesehen werden: Innenstadtzentren, Nebenzentren, Grund- und Nahversorgungszentren.

Ein zentraler Versorgungsbereich muss zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Im Gegensatz, z.B. zu einem Einkaufszentrum, definiert sich der zentrale Versorgungsbereich insbesondere über seine Multifunktionalität (Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.) Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (in Bebauungsplänen) übereinstimmen.

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

- Funktionale Kriterien: Handelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie).
- Städtebauliche Kriterien: Baustruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/-präsentation.

1.2 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 wurde im Zuge der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dörpen“ (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 17.02.2017) aktualisiert.

Demnach sind in Dörpen folgende Standortlagen im Einzelhandel hervorzuheben: *„Das Ortszentrum erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen der Bürgerstraße und Neudörperer Straße. Hier sind alle Lebensmittelmärkte der Gemeinde ansässig (Edeka, Markant, Aldi, Lidl), was im Vergleich zu anderen Grundzentren eine Besonderheit ist. Darüber hinaus sind v. a. Angebote im Sortiment Bekleidung und im Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, z. T. in großflächigen Betrieben vorhanden. Der zweitgrößte Flächenanteil im Einzelhandel entfällt auf das Gewerbegebiet Süd, mit dem Möbelmarkt Mc Clever, den Sonderpostenmarkt Postenbörse, den Fahrradfachmarkt Hackmann sowie den Baumarkt Geers.“*

Zu Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindung wird weiter ausgeführt: *„Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100% eine hohe Kaufkraftbindung und Umsatzzuflüsse aus dem Umland an. In Dörpen können aufgrund der guten Ausstattung und leistungsfähiger Betriebe in fast allen Sortimentsbereichen hohe Zentralitätswerte abgeleitet werden. Im periodischen Bedarf stehen ca. 13 – 14 Mio. € Kaufkraft zur Verfügung; der Umsatz beziffert sich auf rd. 28 Mio. €. Somit leitet sich eine hohe Zentralität von ca. 207% und im aperiodischen Bedarf von 197% ab.“*

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Dörpen werden diesem Einzelhandelskonzept zufolge wie folgt gesehen:

„- *Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung*

- *Stärkung der Ortsmitte von Dörpen als Einzelhandels und Dienstleistungsstandort*

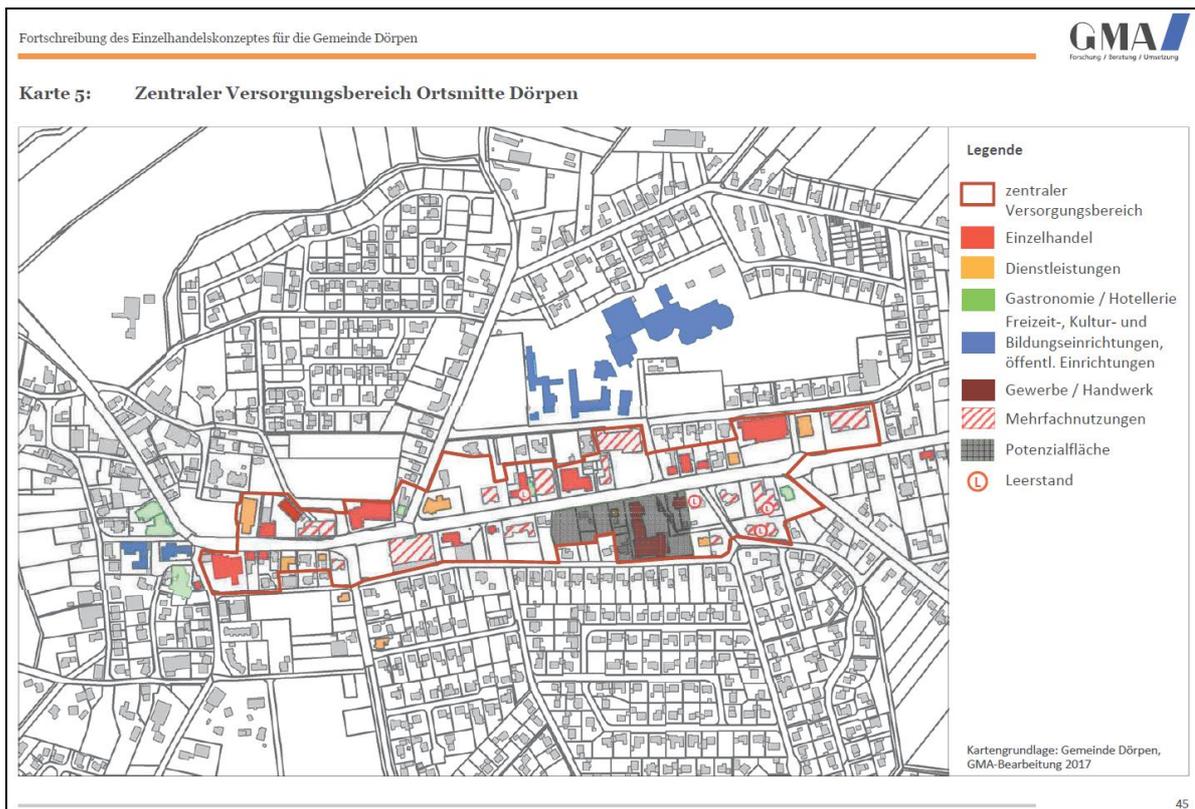
Die Stärkung der beiden Ortsmitten als Einzelhandels und Dienstleistungsstandort setzt die Nutzung der Erdgeschosslagen maßgeblich durch Einzelhandel voraus, da damit das städtebauliche Erscheinungsbild und die Einkaufsatmosphäre verbessert werden kann.“

Hinsichtlich der Entwicklungsfläche im Zentralen Versorgungsbereich wird gutachterlich unter anderem ausgeführt:

„Für den Bereich Hauptstraße bestehen Planungen zur Neustrukturierung von Grundstücken, wo bei dies die Fläche mit dem Aldi Discounter und Tedi Sonderposten sowie angrenzende Flächen betrifft. Alleine das Grundstück mit Aldi und Tedi umfasst rd. 5.400 m². Bezieht man weitere an den Verbundstandort südlich angrenzende Grundstücke mit ein, so kommt eine Fläche von zusätzlich 4.000 - 5.000 m² zustande.“

Dieser Standortbereich zeichnet sich durch die Lagemitten im zentralen Versorgungsbereich aus, wenngleich die Geschäfte und insbesondere der Aldi Discounter von der Hauptstraße aus schwierig anzufahren sind. Eine Zufahrt verläuft zudem im rückwärtigen Bereich über die Vellandstraße bzw. Meisenstraße. Die ebenerdigen vor den Betrieben befindlichen Parkplätze sind unübersichtlich angeordnet und vergleichsweise eng. Insgesamt vermittelt dieser Bereich in städtebaulicher Hinsicht einen wenig attraktiven Eindruck, was sich auch auf die Lage und Pflege der Grünstreifen bezieht. Insofern ist die Neustrukturierung grundsätzlich zu begrüßen.“

Geplant ist die Neuaufrichtung von Aldi (Erweiterung), die Neuansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters sowie eines Dänischen Bettenlagers. Insbesondere mit der Ansiedlung eines Dänischen Bettenlagers würden die Sortimente Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren, Matratzen / Zubehör, Gardinen / Zubehör, welche in Dörpen noch wenig vertreten sind, gestärkt und die Geschäftsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich erhöht werden. Der Aldi Discounter weist keine marktgerechten Strukturen auf, so dass dessen Erweiterung und Modernisierung zur Sicherung zu empfehlen ist. Da es sich um die Erweiterung eines seit Jahren vorhandenen Discounters handelt, wird der zusätzliche Umsatz für sich genommen nicht zu nachteiligen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen führen.“



„Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dörpen“ (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 17.02.2017)

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs im „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Dörpen“ (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 17.02.2017) wurde vom Rat der Gemeinde Dörpen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 29.06.2017 beschlossen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Als einen Schritt zur Umsetzung und Ausrichtung nach dem Einzelhandelskonzept und entsprechend aktuellen Planungen sieht es die Gemeinde Dörpen als erforderlich an, die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für eine in die Zukunft ausgerichtete Entwicklungsmöglichkeit vorzu schaffen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,6 ha. Hier ist die Umwandlung einer bisherigen Mischgebietsfläche in ein Kerngebiet beabsichtigt.

Die Gemeinde Dörpen kommt den Planungerfordernissen mit dieser Bebauungsplanänderung nach und gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Gemeinde Dörpen sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation, vor dem Hintergrund der aktuellen Planungsabsichten (Umbau Einkaufszentrum und Schaffung von Einzelhandelsflächen für Aldi, Netto, Dänisches Bettenlager und Tedi) und der gutachterlichen Aussagen als erforderlich an, diese Planung durchzuführen. Nur so kann das geplante Vorhaben umgesetzt und Entwicklungspotentiale geschaffen werden.

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (dient u.a. zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Bei dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes handelt sich zumeist um schon bebaute und im Osten teilweise noch unbebaute Flächen im Ortskern von Dörpen (vgl. Luftbild; grobe Plangebietsabgrenzung).



(Quelle: Nibis Kartenserver LBEG <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	15.904	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	1.125	7,1%
	überbaubar	451	
	überbaubar bei GRZ 0,4	450	
	MK - Kerngebiet	7.485	47,1%
	überbaubar	7.239	
	überbaubar bei GRZ 1,0	7.485	
	Flächen für die Abfallentsorgung	46	0,3%
	Flächen zum Anpflanzen	542	3,4%
	Stellplätze	5.793	36,4%
	Straßenverkehrsfläche	913	5,7%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche WA/MK	7.935	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GI	675	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 80%)	730	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

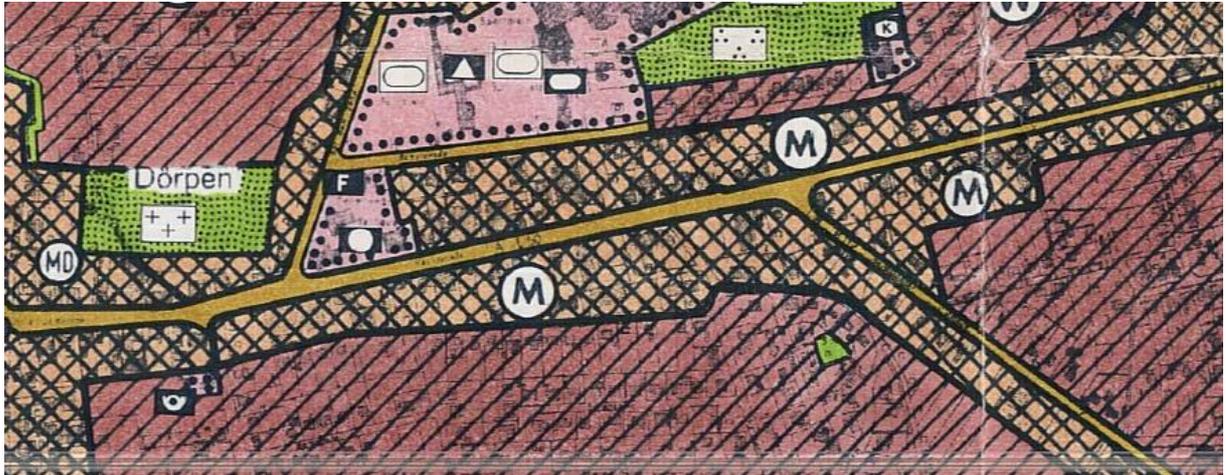
Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen stellt für das hauptsächliche Plangebiet Mischbaufläche und für den südlichen kleinen Teil Wohnbaufläche dar.



Da der vorliegende Bebauungsplan in Teilen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In § 13 a Abs.1 BauGB wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit weniger als 7.935 m² deutlich unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO für einen kleinen südlichen Teil und für die restlichen Bauflächen **Kerngebiet (MK)** gemäß § 7 BauNVO getroffen worden, um im letzteren eine dem Plankonzept entsprechende Bebauung und Gestaltung des Geltungsbereichs zu ermöglichen. Weiterhin sind aus städtebaulichen Gründen im MK-3-Gebiet höchstens 16 Wohnungen zulässig. In den anderen MK-Gebieten sind keine Wohnungen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll der gewollte Charakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der umgebenden Bebauung erreicht werden. Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) analog dem dort südlich angrenzenden Bebauungsplan von 0,4 bei offener eingeschossiger Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das MK-Gebiet durch die Aufnahme einer Grundflächenzahl von 1,0 in den Bebauungsplan bestimmt. Da diese Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im Ortskernbereich dient, wird zur bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücksflächen der nach § 17 Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maximalwert in den Bebauungsplan aufgenommen. Für das Kerngebiet wird aus städtebaulichen Gründen je nach Lage der einzelnen Flächen die Zahl der Vollgeschosse mit eins bzw. zwei festgesetzt. Damit kann eine abstufende Einbindung der Bebauung in das Umfeld erreicht werden.

Das Plankonzept eröffnet optimierte Baumöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches. Die Baugrenzen sind grundsätzlich so gewählt, dass ein ausreichendes Baufenster für die Gestaltung des Plangebietes entsteht. Mit dieser Festsetzung werden die konkreten Bauabsichten ermöglicht.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden, aufgrund der sehr unterschiedlichen Ausnutzung der Grundstücke, nicht für sinnvoll oder erforderlich gehalten. Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den Baugrenzen wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen Gegebenheiten weitestgehend anpasst.

Weiterhin wird je nach Lage des Baufensters eine Höhe von höchstens 0,5 bis 0,8 m für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgeschrieben. Die höchstmögliche Gebäudehöhe wird bei den eingeschossigen Kerngebieten auf 6,0 m und bei den zweigeschossigen auf maximal 13,0 m begrenzt.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen und benachbarten Gegebenheiten anpasst. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn der Hauptstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

3.2.4 Textliche Festsetzung

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf für das MK1, MK3 und MK4 Gebiet nicht mehr als 0,80 m und für das MK 2 Gebiet nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3) liegen.

2. Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3) im MK-1-Gebiet und MK-4-Gebiet höchstens 6,0 m und im MK-2-Gebiet und MK-3-Gebiet höchstens 13,0 m. Dies gilt nicht für Antennen, PV-Anlagen, Schornsteine und ähnliches.

3. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Verkehrsanlage Hauptstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung: Durch die Festlegung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu erleichtern.

4. Zahl der Vollgeschosse

Ausnahmsweise ist ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2) eingehalten werden.

5. Wohnungen

In den Kerngebieten MK-2 und MK-3 sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen nach §7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO allgemein zulässig. In den Kerngebieten MK-1 und MK-4 sind Wohnungen nicht zulässig.

Im MK-3-Gebiet ist die maximal zulässige Zahl der Wohnungen auf 16 begrenzt.

6. Erschließung

Eine Erschließung der Baugrundstücke in den Kerngebieten von der Mühlenstraße her ist nicht zulässig. Notausgänge sind ausgenommen.

7. Flächen Garagen und Nebenanlagen

Auf den Flächen der ausgewiesenen Stellplätze sind Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

8. Lüftungsanlagen

Lüftungsanlagen dürfen nur nach Norden ausgerichtet werden.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Für die Strauch-/Baumpflanzung gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können folgende Arten verwandt werden:

Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Vogelkirsche	Prunus avium	Stieleiche	Quercus robur
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Hainbuche	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus aucuqaria
Traubenkirsche	Prunus padus	Rotbuche	Fagus sylvatica		

Sträucher

Gemeine Hasel	Corylus avellana	Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Zweigfelliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Besenginster	Cytisus scoparius	Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
Europäische Eibe	Taxus baccata	Feuerdorn	Pyracantha
Wacholder	Juniperus	Lederblatt-Mahonie	Mahonia bealei
Schlehe	Prunus spinosa	Stachelblättrige Duftblüte	Osmanthus heterophyllum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	Runzlicher Schneeball	Viburnum rhytidophyllum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Gewöhnliche Liguster	Ligustrum vulgare

Für diese Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12; Heister: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm; Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5-8 m) und mittig der geplanten Gehölzreihe zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.

Begründung: Mit der Begrünung wird das Kerngebiet zu den angrenzenden Wohngebieten abgeschirmt. Es soll auch zur Durchgrünung des Ortskernbereiches beitragen und die Einbindung in die gewachsenen Strukturen erleichtern.

10. Lieferverkehr

Die Anlieferung durch LKW und Sattelzüge darf aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zum Schutze der benachbarten Wohnbebauung nur zur Tageszeit, d.h. zwischen 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr analog der aktuell geltenden BlmSchV, erfolgen.

11. Außerkräftreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“, rechtswirksam seit dem 11.12.1984 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Außenwandgestaltung: Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen.

Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen. Allgemein nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben.

Mit dieser vorgenannten örtlichen Bauvorschrift sollen Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht werden. Damit soll die Einbindung der neuen Gebäude in das Gebäudeensemble des örtlichen Innenbereiches verbessert und die vorherrschende ortsübliche Bauweise aufgegriffen werden.

3.2.6 Hinweise

1. Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
2. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt ausschließlich am Sammelplatz der ausgewiesenen Fläche für die Abfallentsorgung.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs
- 4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Der Begriff „Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Kernbereiche von größeren Städten und Gemeinden mit größerem Einzugsbereich. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll dabei auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden erfolgen. Diesem Ziel wird mit der Überplanung entsprochen. Damit sind in diesem Bereich Entwicklungspotentiale vorhanden, die dem städtebaulichen Ansinnen der Gemeinde Dörpen und der Zielintention des Standortgutachtens entsprechen.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und damit Sicherung der Bevölkerungsentwicklung in Dörpen als auch der Schaffung von im zentralörtlichen Bereich sinnvoll angesiedelten Geschäftsräumen ist mit diesem Bauleitplan Rechnung getragen worden. Die Entwicklung findet im innerörtlichen Bereich statt und dient neben der Schaffung von geschäftlich nutzbaren Gebäudeflächen auch der im Innenbereich wünschenswerten Schaffung von Wohnraum. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des

Plangebietes als Kern- bzw. als Allgemeines Wohngebiet im südlichen Teil werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches in der Ortsmitte der Gemeinde Dörpen. Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Straße „Hauptstraße“. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Für das Kerngebiet sind Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt. Anwohner müssen ihre Abfallbehälter an diesen Standorten zur Abfuhr bereitstellen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13 a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche mit rund 8.000 m² deutlich kleiner als 20.000 m² ist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit

eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Menschen

Das Plangebiet befindet sich im Ortskernbereich von Dörpen. Das Umfeld des Planungsvorhabens wird durch die bestehende Bebauung sowie Erschließungsstraßen geprägt. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festlegung des Plangebietes hauptsächlich als Kerngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund der derzeitigen Bebauung mit Gebäuden und versiegelten Freiflächen und unversiegelte Frei- bzw. Ruderalflächen sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Das Plangebiet ist aus Sicht von Natur und Landschaft insbesondere aufgrund der Lage im Ortskern von Dörpen überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskernes von Dörpen und ist umgeben von Straßen und vorhandener Bebauung. Es kann als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Im Plangebiet können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung der verbliebenen Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung (das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortskern von Dörpen, das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung und Straßenzügen) sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Wohn- und Geschäftshäusern sowie Straßen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von allgemeiner Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2017 vom 08.08.2018 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahrsmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Klimaschutz: Um die Erderwärmung global zu begrenzen, hat sich Deutschland das Ziel gesetzt seine Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Auf dem Weg dorthin sollen die Emissionen bis 2030 insgesamt um mindestens 55 Prozent gesenkt werden. Mit dem Klimaschutzplan 2050 hat die Bundesregierung erstmals spezifische Zielkorridore für die einzelnen Sektoren gemäß der jeweiligen Situation beschlossen. Diese bieten eine klare Orientierung hinsichtlich konkreter Minderungsstrategien.

Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen mit von entscheidender Bedeutung. Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gem. EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen).

Im Sinne des Klimaschutzes wird den zukünftigen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen.

Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Lärmschutz: Vor allem an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich neben einer gemeindeeigenen Erschließungsstraße auch die regional bedeutsame „Hauptstraße“. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die vorgesehenen Änderungen, besonders die Umwandlung von Mischgebiet in Kerngebiet sind aus Sicht der Gemeinde Dörpen unproblematisch.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da landwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden. Ebenso sind die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da von diesem Bebauungsplan forstwirtschaftliche Belange nicht tangiert werden.

4.9 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet, in diesem Fall besonders das Kerngebiet, soll über die angrenzende „Hauptstraße“ erschlossen werden. Stellplätze sind im Bebauungsplan festgesetzt. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind eher nicht zu erwarten.

4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat am 25.09.2018 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung, beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat am 25.09.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung, beschlossen.

5.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Dörpen vom _____ beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Dörpen als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der Forderung des BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt

zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Innenverdichtung wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzende „Hauptstraße“ bzw. für das Wohngebiet über die Mühlenstraße weiterhin sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung, ist demnach als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), den _____

 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nording 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * Fax: 05932 - 503516

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Dörpen vom _____ gemäß § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Dörpen, den _____

Hermann Wocken
(Gemeindedirektor)

Manfred Gerdes
(Bürgermeister)