Gemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

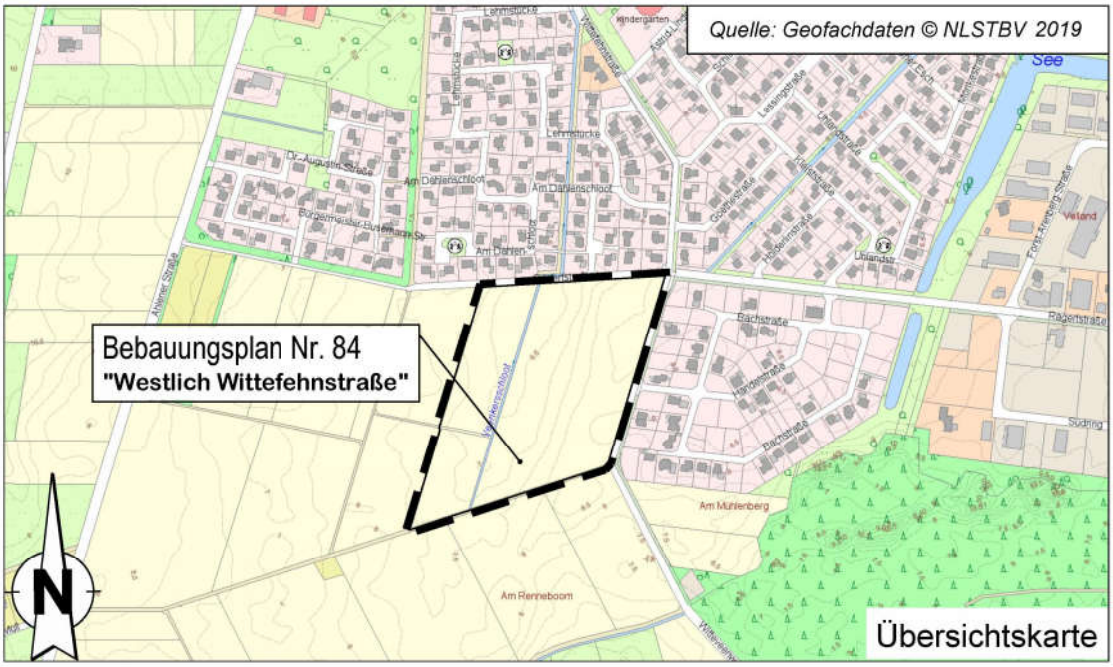
BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 84
"Westlich Wittefehnstraße"

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

- E n t w u r f -

Begründung



Datum: 10.01.2020

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

Ingenieurbüro Grote

Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

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

GEMEINDE DÖRPEN (SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes 3

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel 3
1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 4
1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme 5
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 7
1.5.3 Sonstige Erschließung 7
1.5.4 Versorgungsleitungen 8
1.5.5 Immissionsschutz 8
1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen 8
1.5.7 Altlasten 9
1.5.8 Denkmalpflege/Bodenfunde 9
1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht 9
1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise 9
1.6.1 Art der baulichen Nutzung 9
1.6.2 Maß der baulichen Nutzung 9
1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen 10
1.6.4 Textliche Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften 10
1.6.5 Hinweise 12
1.7 Flächenbilanz 14
1.8 Durchführung der Planung und Kosten 14
1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden 14

Teil 2 Abwägung und Verfahren 15

2.1 Verfahren 15
2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen 15
2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit 15
2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit 15
2.3 Abwägungsergebnis 15
2.4 Verfahrensvermerke 16

2.5 Anlagen
Anlage A: Biotoptypenkarte

Abbildungsverzeichnis
Abbildung 1: Lage im Raum 4

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

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. 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 in der Gemeinde Dörpen zur Verfügung stehenden, baureifen Grundstücke sind fast vollständig veräußert, sodass aufgrund von zahlreichen Nachfragen ein akuter Bedarf an der Bereitstellung weiterer Baugrundstücke für die Wohnbebauung besteht.
Um in der Gemeinde Dörpen weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, ist die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen erforderlich.
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 Gemeinde Dörpen.
Die positive bauliche Entwicklung wird zurzeit auch durch die regen Aktivitäten, z.B. im Bereich der Gewerbeflächen südlich der Rägertstraße, gestützt. Hier ist in naher Zukunft mit Betriebserweiterungen bzw. Neuansiedelungen zu rechnen, durch die neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Dies führt zu einem erhöhten Bedarf an Wohnraum.
Die Vermarktung der Baugrundstücke im östlich des Plangebietes gelegenen Baugebiet „Östlich Wittefehnstraße“ (BPlan Nr. 68) lässt auf einen erhöhten Bedarf nach freistehenden Einfamilienhäusern in exklusiver Lage schließen. In diesem Baugebiet ist zurzeit eine rege Bautätigkeit vorhanden.
Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich südlich des Ortskernes (Wittefehnstraße) sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.
Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen. Die in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden durch die Gemeindeverwaltung anhand des Melderegisters bzw. durch örtliche Überprüfungen durchgeführt. Die Gemeinde plant die Erstellung eines „Leerstandkatasters“ unter Berücksichtigung der Altersstruktur und des demographischen Wandels.
Da im Ortskern keine ausreichenden Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen und auch kurzfristig nicht mit einer größeren Anzahl von Leerständen für die Wohnnutzung zu rechnen ist, hat der Rat der Gemeinde Dörpen dahingehend abgewogen, freie im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen für die Wohnnutzung in die verbindliche Bauleitplanung zu überführen.
Für Einzelprojekte stehen im Ortskern noch einige nicht zusammenhängende Restflächen zur Verfügung, die im Rahmen einer Verdichtung bei Bedarf überplant werden können.

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

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ liegt südlich des Ortskerns der Gemeinde Dörpen.
(siehe nachfolgende Grafik).



Abbildung 1: Lage im Raum

Die Planungen stellen die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung südlich des Baugebietes an der Rägert-/Wittefehnstraße dar und umfassen die Flurstücke 12,13 (tlw.), 15,16 und 17, Gemarkung Dörpen, Flur 6.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- Flächen für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 6,7 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die für die Wohnbaunutzung vorgesehenen Flächen werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Die Plangebietsgrenze verläuft westlich der Wittefehnstraße und südlich der Rägertstraße (s. Abbildung 1. Lage im Raum).
Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Wertstoffhof der Gemeinde Dörpen.

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).
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.

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

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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gem. § 8 (2) BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen entwickelt.
Die Entwicklung des Geltungsbereiches steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland, der Samtgemeinde Dörpen und der Gemeinde Dörpen.
Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

1.5 Planung
1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus östlicher Richtung über die Wittefehnstraße. Der Anschluss an die Rägertstraße stellt die Verbindung an das überörtliche Straßennetz zur B 70 her und über die Wittefehnstraße kann der nördlich gelegene Ortskern erreicht werden.
Zur inneren Erschließung werden Verkehrsflächen zur Herstellung der Planstraßen A bis J festgesetzt, diese Flächen reichen aus, um eine ausreichend breite Straße herzustellen.

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücksparzellen selbst unterzubringen.
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzuhalten.
Die Ausbauplanung wird nicht durch die verbindliche Bauleitplanung, sondern durch die technische Ausbauplanung geregelt.

Beim Straßenbau wird darauf geachtet, dass die Versorgungsleitungen im Bereich des unbefestigten Randstreifens verlegt werden. Sollte im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine Befestigung der Seitenstreifen oder die Herstellung von Parkplatzflächen erforderlich sein, wird darauf geachtet, dass ein wieder verwendbarer Platten- oder Pflasterbelag hergestellt wird.

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 Gemeinde Dörpen hat ein Bodengutachten erstellen lassen, um die Bodenverhältnisse und den Grundwasserstand zu ermitteln und zu bewerten.
Es wurden neun Bodensondierungen bis in eine Tiefe von ca. 6,00 m unter der Geländeoberkante niedergebracht und zusätzlich drei Rammsondierungen zur Einschätzung der Lagerungsdichte/Konsistenz des Baugrundes durchgeführt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der anstehende Boden für eine Bebauung ohne aufwendige Gründungsmaßnahmen geeignet ist.
Für die geplante Ableitung des Oberflächenwassers durch örtliche Versickerung steht geeigneter gut wasserdurchlässiger Boden an.
Der gemäß DWA/ATV A 138 geforderte Mindestabstand von Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter von mindestens 1,0 m kann im Untersuchungsbereich eingehalten werden.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrs- und Stellflächen soll über eine Regewasserkanalisation gesammelt und gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken in einen Graben III. Ordnung an der nördlichen Plangebietsgrenze eingeleitet werden.

Der hierzu erforderliche wasserrechtliche Antrag gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird zurzeit vorbereitet.

Desweiteren soll der überplante Abschnitt des Grabens „Veenkersschloot“ (Endabschnitt) verfüllt und überbaut werden.

Die Gemeinde Dörpen wird sicherstellen, dass vor Satzungsbeschluss das Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde hergestellt wird.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Planbereich wird an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.
Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen sowie über ein Abwasserpumpwerk in die vorhandene Kanalisation im Bereich der Wittefehnstraße.
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.
Die baulichen Maßnahmen werden so geplant, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können. Hierzu werden ausreichend bemessene Verkehrsflächen für Straßen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Anwohner im Bereich der Stichstraße ohne einen ausreichend dimensionierten Wendeplatz, ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Planstraße C“ zur Abfuhr bereitstellen müssen. Im Bebauungsplan wurden Stellflächen für Abfallbehälter festgesetzt. Bei der Festsetzung der Stellflächen wurde darauf geachtet, dass die maximale Entfernung von den betroffenen Grundstücken zu den Stellflächen ein vertretbares Maß von i.d.R. ≤ 80 m nicht überschreitet.

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 bzw. eines anderen Anbieters angeschlossen.
Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen 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 zwischen der Gemeinde Dörpen und dem jeweilig zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

1.5.5 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen (gem. Immissionstechnischer Untersuchung des Büros FIDES-Ingenieure vom 30.10.2019
Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für die Planflächen werden alle Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m Radius um das Plangebiet befindlichen Betriebe.
Aus den ermittelten Emissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Betriebe LW1 und LW3 wurde die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen berechnet. Das Ergebnis ist in der Anlage 3 des Gutachtens dargestellt.
Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet maximal 11% der Jahresstunden. Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird lediglich im südwestlichen Bereich (Nähe zum Güllebehälter im Außenbereich) überschritten. Im übrigen Plangebiet wird der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete eingehalten.
Die geringfügige Überschreitung des Immissionswertes nach GIRL im Randbereich des Plangebietes, welcher im Übergang zum Außenbereich liegt, ist im Sinne der Auslegungshinweise zur GIRL und der Zweifelsfragen zur GIRL als nicht erheblich zu betrachten.

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

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

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planungen sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich diese im Eigentum der Gemeinde Dörpen befinden.

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- und frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet, die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern, sind der Gemeinde Dörpen nicht bekannt (s. a. Pkt. 1.6.5 der Begründung, Hinweis a).

1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes werden in einem **Umweltbericht** aufgearbeitet, der im weiteren Verfahren erstellt wird.

Im Vorfeld erfolgte bereits eine Begehung des Plangebietes mit Bestimmung der vorhandenen Biotoptypen.
Die Biotoptypenkarte ist zur Information als Anlage A zur Begründung beigefügt.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Wohnbebauung im Geltungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Diese Bauweise entspricht der vorh. Bebauung im ländlich strukturierten Bereich und entspricht den Bauwünschen der einheimischen, bauwilligen Bevölkerung.
Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.
Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass den Bauinteressenten ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück erhalten bleibt.
Durch diese Festsetzungen kann die Entwicklung im Plangebiet als Wohngebiet mit lockerer freistehender Bebauung gewährleistet werden.

1.6.4 Textliche Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften

1. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der zur Erschließung des Grundstücks 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 fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zu Erschließung des Grundstücks 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. **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 oberflächig oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

4. **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
Die gem. BauNVO § 19 (Abs. 4) mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % wird ausgeschlossen.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und somit den Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes nach verantwortungsvollem Umgang mit Grund und Boden nachzukommen.

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

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

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

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

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

6. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind allgemein zulässig:

- **Wohngebäude**
- **nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke**
- **Anlagen für Verwaltungen**

Die Zulässigkeit der vorgenannten baulichen Nutzungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Strukturen und Nutzungen festgesetzt worden. Insofern wird eine kontinuierliche Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen, entsprechend der Absichten und Vorgaben der Gemeinde Dörpen forciert.

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind unzulässig:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften**
- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen**

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen begründet sich aus der Tatsache, dass durch die o.g. Einrichtungen die zulässigen Nutzungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen

ausschließen. Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen Bereichen des Gemeindegebietes ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

1.6.5 Hinweise

a) <u>Bodenfunde</u>

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).

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).

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

b) <u>Baugrund</u>

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

c) <u>Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft</u>

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) <u>Brandschutz</u>

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 13,3 l/s vorhanden ist.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

e) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

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.
Anwohner im Bereich der Stichstraße müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen „Planstraße C“ zur Abfuhr bereitstellen. Im Bebauungsplan werden Stellflächen für Abfallbehälter festgesetzt.

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).

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.	6,68 ha
davon		
Allgemeines Wohngebiet(WA) gemäß § 4 BauNVO	ca.	5,31 ha
Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	ca.	1,17 ha
Fläche für Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	ca.	0,20 ha
(darin enthalten: Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	ca.	0,11 ha)

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanplanverfahren 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

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.1 aufgezeigten Rahmenbedingungen hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Dörpen am 26.06.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ aufzustellen.

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

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

Am _____ hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen die Auslegung des Bebauungsplan Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ beschlossen.

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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 TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.
(*Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt*)

2.4 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“, mit den Anlagen, die Bestandteil der Begründung sind, hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Dörpen,

_____
- Gemeindedirektor -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“, mit den Anlagen, die Bestandteil der Begründung sind, hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes zugrunde gelegen.

Gemeinde Dörpen,

_____ _____
- Gemeindedirektor - - Bürgermeister -