



# Gemeinde Dörpen

## Landkreis Emsland

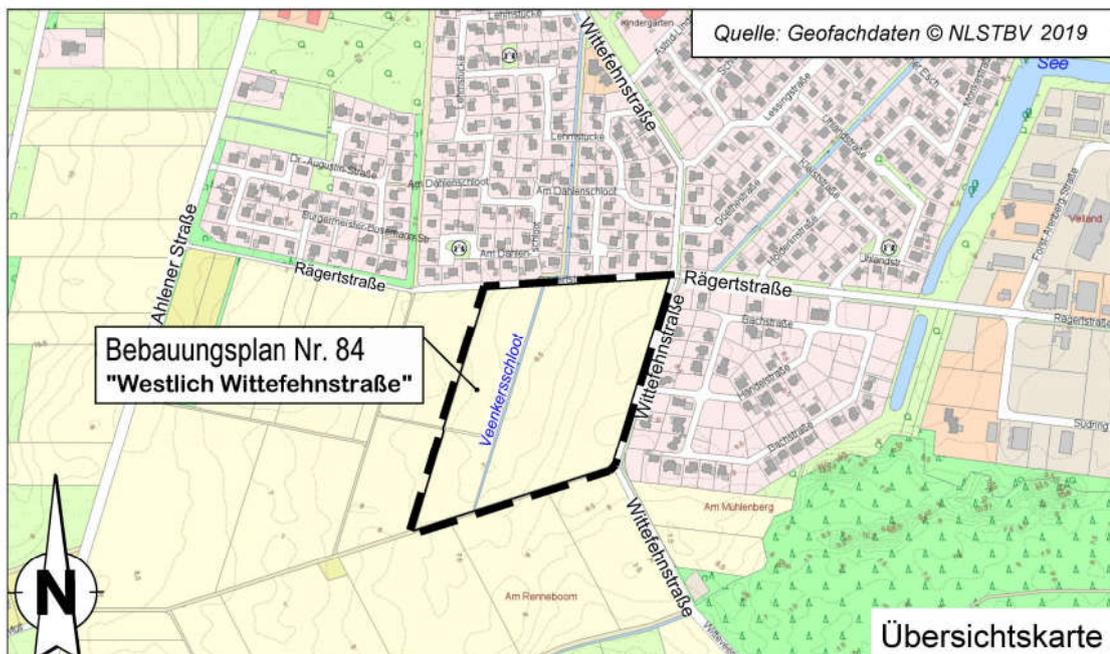
# BAULEITPLANUNG

## Bebauungsplan Nr. 84 "Westlich Wittefehnstraße"

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

- Entwurf -

## Begründung mit Umweltbericht



Datum: 04.03.2020

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](mailto:Kunz@doerpen.de)

GEMEINDE DÖRPEN (SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1</b>	<b><u>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel .....	6
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	7
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	8
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	9
1.5	Planung .....	10
1.5.1	Verkehrliche Erschließung .....	10
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	11
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung .....	11
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation .....	12
1.5.3	Sonstige Erschließung .....	12
1.5.4	Versorgungsleitungen .....	13
1.5.5	Immissionsschutz .....	13
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	16
1.5.7	Altlasten .....	16
1.5.8	Denkmalpflege/Bodenfunde .....	16
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht .....	17
1.6	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise .....</b>	<b>18</b>
1.6.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen .....	18
1.6.4	Textliche Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften .....	18
1.6.5	Ökologische Festsetzungen .....	20
1.6.6	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO .....	23
1.6.7	Hinweise .....	23
1.7	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>26</b>
1.8	<b>Durchführung der Planung und Kosten .....</b>	<b>26</b>
1.9	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....</b>	<b>27</b>
<b>Teil 2</b>	<b><u>Umweltbericht .....</u></b>	<b><u>28</u></b>
2.1	<b>Einleitung .....</b>	<b>28</b>
2.1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	28
2.1.a.1	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	28
2.1.b	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung .....	32
2.1.b.1	Fachgesetze .....	32
2.1.b.2	Fachplanungen .....	32
2.2	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandsaufnahme, 2b Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB) .....</b>	<b>33</b>
2.2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....	33
2.2.a.1	Tiere .....	33
2.2.a.2	Pflanzen, Biotoptypen .....	33

2.2.a.3	Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	34
2.2.a.4	Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	35
2.2.a.5	Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	37
2.2.a.5.1	Grundwasser .....	38
2.2.a.5.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser.....	40
2.2.a.6	Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	41
2.2.a.7	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	42
2.2.a.8	Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	44
2.2.a.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).....	44
2.2.a.10	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	46
2.2.a.10.1	Immissionen Landwirtschaft .....	49
2.2.a.10.2	Sonstige Immissionen.....	50
2.2.a.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB). 51	
2.2.a.12	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) .....	51
2.2.a.12.1	Emissionen .....	51
2.2.a.12.2	Abfallbeseitigung .....	51
2.2.a.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) .....	51
2.2.a.14	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)52	
2.2.a.15	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).....	52
2.2.a.16	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	52
2.2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	53
2.2.b.1	Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt .....	56
2.2.b.2	Fläche und Boden .....	59
2.2.b.3	Wasser .....	60
2.2.b.3.1	Grundwasser .....	60
2.2.b.3.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser.....	61
2.2.b.4	Luft und Klima.....	61
2.2.b.5	Landschaft.....	63
2.2.b.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB).....	64
2.2.b.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).....	65
2.2.b.8	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt 2.2.b.8.1	
	Immissionen Landwirtschaft .....	65
2.2.b.8.1	Sonstige Immissionen.....	65
2.2.b.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB). 65	
2.2.c	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.....	66
2.2.c.1	Tiere .....	66
2.2.c.2	Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation .....	66
2.2.c.3	Fläche und Boden .....	72
2.2.c.4	Wasser .....	72

2.2.c.4.1	Grundwasser .....	72
2.2.c.4.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser.....	72
2.2.c.5	Luft und Klima.....	73
2.2.c.6	Landschaft.....	73
2.2.c.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	73
2.2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl	74
2.2.e	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j).....	74
<b>2.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>75</b>
2.3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	75
2.3.b	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	76
2.3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	76
2.3.d	Referenzliste der Quellen .....	78
<b>Teil 3</b>	<b><u>Abwägung und Verfahren .....</u></b>	<b>81</b>
<b>3.1</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>81</b>
<b>3.2</b>	<b>Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....</b>	<b>81</b>
3.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit .....	81
3.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....	81
<b>3.3</b>	<b>Abwägungsergebnis .....</b>	<b>81</b>
<b>3.4</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>83</b>
<b>3.5</b>	<b>Anlagen</b>	
	Anlage A: Baugrunduntersuchung Ulpts Geotechnik, Bockhorst vom 29.10.2019	
	Anlage B: Immissionsschutztechnischer Bericht Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen vom 30.10.2019	
	Anlage C: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden –	
<b><u>Abbildungsverzeichnis</u></b>		
<b>Abbildung 1:</b>	<b>Lage im Raum .....</b>	<b>8</b>
<b>Abbildung 2:</b>	<b>Erschließungsplan.....</b>	<b>10</b>
<b>Abbildung 3:</b>	<b>Übersichtsplan Emittenten .....</b>	<b>14</b>
<b>Abbildung 4:</b>	<b>Gesamtbelastung an Geruchsmissionen .....</b>	<b>15</b>
<b>Abbildung 5:</b>	<b>Biotoptypenkarte, ohne Maßstabsangabe.....</b>	<b>29</b>
<b>Abbildung 6:</b>	<b>Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 84 .....</b>	<b>30</b>
<b>Abbildung 7:</b>	<b>Grad der Bodenversiegelung in den Gemeinden, ohne Maßstabsangabe (Quelle: NIBIS 2020) .....</b>	<b>35</b>
<b>Abbildung 8:</b>	<b>Bodenart, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020).....</b>	<b>36</b>
<b>Abbildung 9:</b>	<b>Legende der Bodenkarte (BK50) (NIBIS 2020) .....</b>	<b>36</b>
<b>Abbildung 10:</b>	<b>Auszug aus der Bodenkarte "seltene Böden", ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020) .....</b>	<b>37</b>
<b>Abbildung 11:</b>	<b>Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020) .....</b>	<b>38</b>
<b>Abbildung 12:</b>	<b>Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020) .....</b>	<b>39</b>

<b>Abbildung 13:</b>	<b>Grundwasserneubildung, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020).....</b>	<b>39</b>
<b>Abbildung 14:</b>	<b>Lage der Grundwasseroberfläche, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020) .....</b>	<b>40</b>
<b>Abbildung 15:</b>	<b>Abgrenzung des Einzugsgebietes „Ems“, im Abschnitt „von Ahleener Sielgraben bis der Mündung des Unterkanals der Schleuse Bollingerfähr in die fließende Ems“, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020).....</b>	<b>41</b>
<b>Abbildung 16:</b>	<b>Darstellung des Gewässernetzes, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020).....</b>	<b>41</b>
<b>Abbildung 17:</b>	<b>Luftbild vom Planbereich des Bebauungsplans Nr. 84, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020) .....</b>	<b>43</b>
<b>Abbildung 18:</b>	<b>Lage des FFH-Schutzgebiet Nr. 13 "Ems" zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020).....</b>	<b>45</b>
<b>Abbildung 19:</b>	<b>Lage des EU Vogelschutzgebiet Nr. V16 "Emstal von Lathen bis Papenburg" zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020).....</b>	<b>45</b>
<b>Abbildung 20:</b>	<b>Lage der geschlossenen Siedlung zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020) .....</b>	<b>49</b>
<b>Abbildung 21:</b>	<b>Lage der nächsten landwirtschaftlichen Betriebe, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020) .....</b>	<b>50</b>
<b>Abbildung 22:</b>	<b>Übersichtskarte mit Darstellung der Lage der Ersatzfläche im Raum, ohne Maßstabsangabe (Quelle: Geofachdaten NLSTBV- Kartenserver 2018).....</b>	<b>70</b>
<b>Abbildung 23:</b>	<b>Abgrenzung der Ersatzfläche (Quelle: Geofachdaten NLSTBV 2019).....</b>	<b>70</b>

### **Tabellenverzeichnis**

<b>Tabelle 1:</b>	<b>Eingriffsprognose für den Planbereich .....</b>	<b>31</b>
<b>Tabelle 2:</b>	<b>Ist- Bestand im Plangebiet.....</b>	<b>34</b>
<b>Tabelle 3:</b>	<b>Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan .....</b>	<b>56</b>
<b>Tabelle 4:</b>	<b>Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....</b>	<b>57</b>
<b>Tabelle 5:</b>	<b>Eingriffsbilanzierung .....</b>	<b>58</b>
<b>Tabelle 6:</b>	<b>Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden.....</b>	<b>59</b>
<b>Tabelle 7:</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser .....</b>	<b>60</b>
<b>Tabelle 8:</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgüter Luft und Klima.....</b>	<b>61</b>
<b>Tabelle 9:</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....</b>	<b>63</b>
<b>Tabelle 10:</b>	<b>Ersatzmaßnahme.....</b>	<b>71</b>
<b>Tabelle 11:</b>	<b>Zusammenfassende Übersicht.....</b>	<b>78</b>

## **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](http://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.

Gemäß der Gemeindestatistik stellt sich der Grundstücksverkauf für Bauplätze in der Gemeinde Dörpen in den letzten 10 Jahren wie folgt dar:

2010:	20	Bauplätze
2011:	6	Bauplätze
2012:	23	Bauplätze
2013:	35	Bauplätze
2014:	18	Bauplätze
2015:	20	Bauplätze
2016:	18	Bauplätze
2017:	15	Bauplätze
2018:	16	Bauplätze
2019:	26	Bauplätze

Damit sind in der Gemeinde Dörpen in den letzten zehn Jahren 197 Bauplätze verkauft worden. Eine Innenbereichsverdichtung konnte in den vergangenen Jahren nur begrenzt umgesetzt werden, da die hierzu benötigten Flächen nicht zur Verfügung standen.

Die Vermarktung der Baugrundstücke im östlich des Plangebietes gelegenen Baugebiet „Östlich Wittefehnstraße“ (BPlan Nr. 68 und BPlan Nr. 80) lässt auf einen erhöhten Bedarf nach freistehenden Einfamilienhäusern in exklusiver Lage schließen. Die Plätze im Geltungsbereich des BPlan Nr. 68 sind fast vollzählig veräußert und im Erweiterungsbereich stehen nur noch wenige Bauplätze für die Vermarktung zur Verfügung. Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für eine Grundstücksvermarktung noch in diesem Jahr 2020 geschaffen werden. Die Gemeinde hofft mit der vorliegenden Planung und der Schaffung von ca. 70 Bauplätzen den Bedarf für die nächsten ca. 5 Jahre abdecken zu können. Bei einer gleichbleibenden wirtschaftlichen Lage mit der zugehörigen Zinspolitik, kann aber aufgrund der Grundstücksvermarktung der letzten Jahre in der Gemeinde Dörpen nicht ausgeschlossen werden, dass in einem relativ kurzen Zeitraum der Bedarf zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen vorliegt.

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 südlich der Rägerstraße forciert wird.

## **1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ liegt südlich des Ortskernes 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 mit der Zweckbestimmung –Regenrückhaltebecken– gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

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).

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Nutzungsstrukturen begrenzt:

- nördlich des Plangebietes
- Wohnbebauung
- Gemeindestraße „Rägerstraße“

- westlich des Plangebietes
  - landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
  - Außenbereich gem. § 35 BauGB
  
- südlich des Plangebietes
  - landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
  - Außenbereich gem. § 35 BauGB
  
- östlich des Plangebietes
  - Wohnbebauung (BPlan Nr. 68 und BPlan Nr. 80)
  - Gemeindestraße „Wittefehnstraße“

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Wertstoffhof der Gemeinde Dörpen. Zur Erschließung des Plangebietes dienen die bereits ausgebauten Gemeindestraßen Rägert-/Wittefehnstraße.

#### **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, mit der Darstellung von Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, 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 über die Rägert- und 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 mit einer Breite von 6,0 bis 9,0 m zur Herstellung der Planstraßen A bis J festgesetzt, diese Flächen reichen aus, um eine ausreichend breite Straße herzustellen.

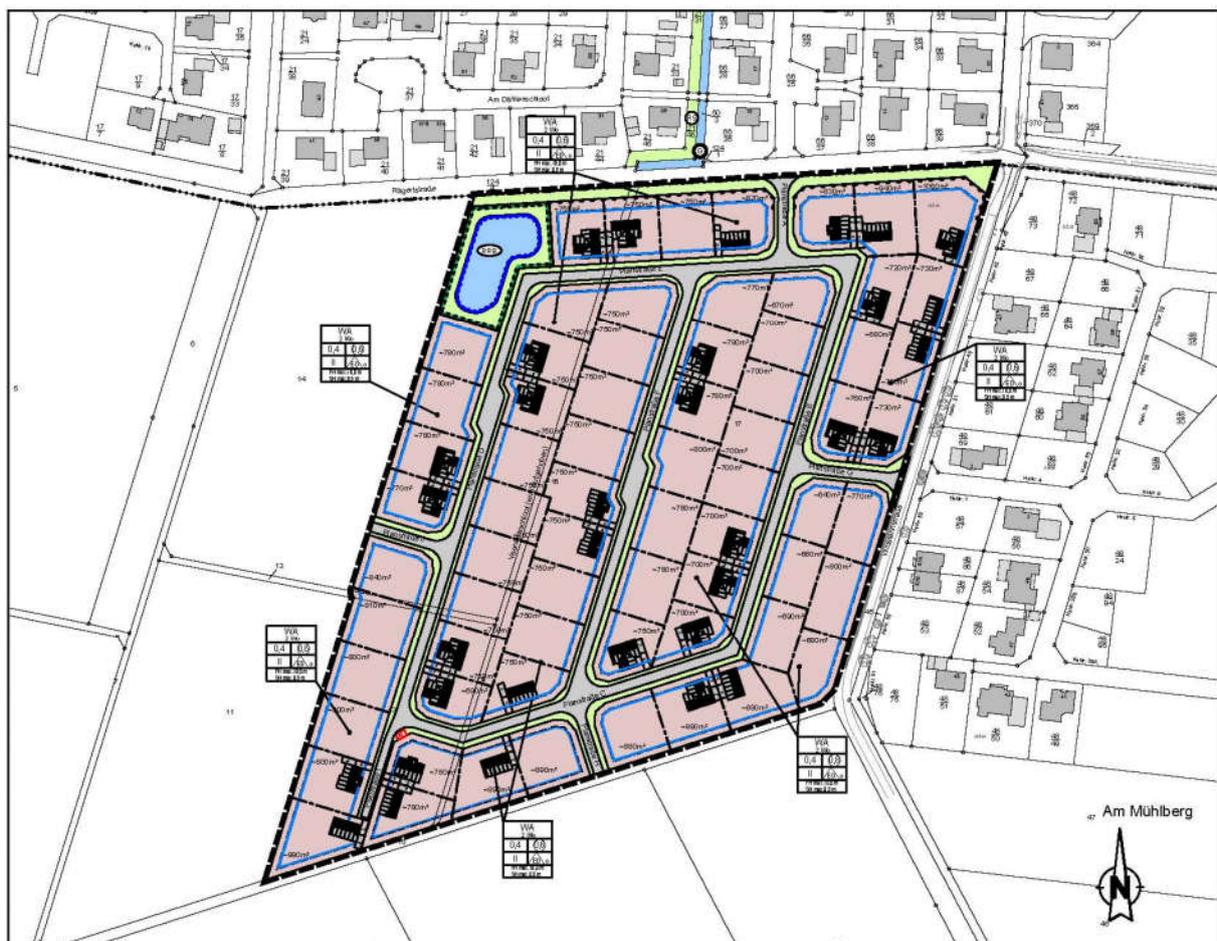


Abbildung 2: Erschließungsplan

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstückspartellen 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.

Im Bereich der Einmündung der Planstraße A/Rägertstraße und Planstraße G/Wittefehnstraße wurden Sichtdreiecke gem. RAST bzw. RAL, Ausgabe 2012, als Hinweis aufgenommen.

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahn freizuhalten.

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.

Bei der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wurde darauf geachtet, dass eine ausreichende Fläche zur Herstellung der Erschließungsstraßen zur Verfügung steht.

Die Planung der Erschließungsstraßen erfolgt in der technischen Ausbauplanung und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Die technische Ausbauplanung erfolgt so, dass den Belangen von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderungen Rechnung getragen wird.

Die Erschließung des Baugebietes passt sich an die vorhandene Verkehrswegeplanung der Gemeinde Dörpen an.

Der Führung und Ableitung des Ziel- und Quellverkehrs sind die Sammelstraßen „Rägertstraße/Wittefehnstraße“ zugeordnet.

Die Verkehrsstraßen wurden so geplant, dass diese im Bereich bereits vorhandener Einmündungen in die übergeordnete Straße angeordnet wurden. Somit werden vorhandene Einmündungen zu Kreuzungspunkten umgestaltet. Die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs wird hierdurch an bereits vorhandenen potentiellen Konfliktpunkten konzentriert. In Abstimmung mit den zuständigen Stellen beim LK Emsland (z.B. Verkehrskommission) erfolgt eine Abstimmung der Sicherung dieser vorgenannten Kreuzungspunkte. Diese Abstimmung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

In der Planzeichnung wurde ein Verbot zur Herstellung von privaten Grundstückszufahrten aus dem Plangebiet zur Rägertstraße, gem. Planzeichen Nr. 6.4 der Planzeichenverordnung (PlanZV), festgesetzt. Davon ausgenommen ist die Anbindung der Planstraße A an die Rägertstraße.

## **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 (Baugrunduntersuchung Ulpts Geotechnik, Bockhorst vom 29.10.2019, Anlage A). 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 Regenwasserkanalisation 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 (s. Abbildung 2: Erschließungsplan).

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Anwohner im Bereich der Stichstraße ohne einen ausreichend dimensionierten Wendepunkt, 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.  $\leq 80$  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**

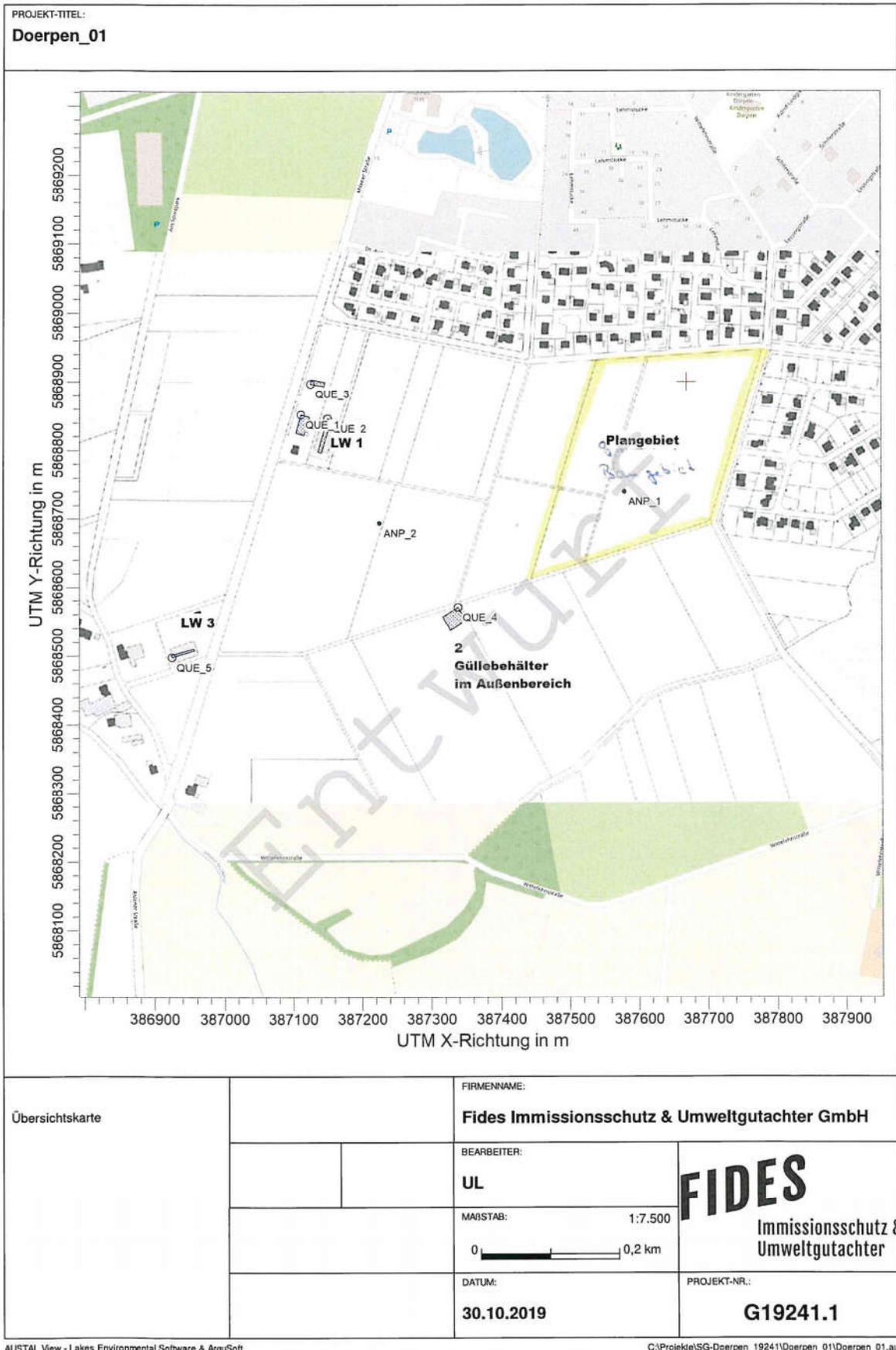
Die Leitungstrassen der örtlichen Versorgungsunternehmen werden bei geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt. Eventuell erforderliche Umlegungsarbeiten von Versorgungsleitungen werden rechtzeitig zwischen der Gemeinde Dörpen und dem jeweilig zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

#### **1.5.5 Immissionsschutz**

Geruchsimmissionen (gem. Immissionstechnischer Untersuchung des Büros FIDES-Ingenieure vom 30.10.2019, s. Anlage B)

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für die Planflächen wurden 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.



G19241.1/01 Anlage 1

Abbildung 3: Übersichtsplan Emittenten



Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Plangebiet maximal 11% der Jahresstunden. Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 10 % der Jahresstunden, wird lediglich in einem eng begrenzten Bereich im südwestlichen Abschnitt (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. Die genaue Festsetzung des Übergangsbereiches kann der Planzeichnung zum Bebauungsplan entnommen werden.

#### 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 Geruchsmissionen 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. Dies gilt auch für die externen Kompensationsflächen, welche grundbuchrechtlich zugunsten der Gemeinde Dörpen gesichert sind.

### **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. 1.6.7 der Begründung, Hinweis a).

### 1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, so dass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen.

Die darin vorgenommene Eingriffsbilanzierung stellt heraus, dass der durch die Planung vorbereitete Eingriff innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Die zur Umsetzung der Planungen erforderlichen Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Dörpen und sind durch Eintragung in das Grundbuch rechtlich gesichert.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II zu dieser Begründung) aufgenommen wurden.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe, der Lage und der Beschaffenheit des Plangebietes verzichtet die Gemeinde Dörpen auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten wird ein Hinweis in die Bauleitplanunterlagen eingestellt, dass vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten eine Begehung der Fläche durch ökologisches Fachpersonal erfolgt (ökologische Baubegleitung).

Sollten bei der Begehung bodenbrütende Vogelarten vorgefunden werden, erfolgen die Bauarbeiten nicht in dem Zeitraum (Brut- und Setzzeit) zwischen dem 01. März und dem 31. Juli.

## **1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise**

### **1.6.1 Art der baulichen Nutzung**

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

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 Geschößflächenzahl mit 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

### **1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen**

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

- 4. 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.*

- 5. 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 Ökologische Festsetzungen

### 1. **Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:**

Auf der Fläche „Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, erfolgt die Anlage eines standortrechten Feldgehölzes aus ausschließlich einheimischen Laubgehölzen.

Die Pflanzung wird im Folgenden stichwortartig beschrieben. Die Anpflanzung ist mit folgenden Gehölzarten in gleichen Anteilen vorzunehmen.

Heimische Traubenkirsche	Punus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Ohrweide	Salix aurita
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Feldahorn	Acer campestre

Pflanzmaterial: 2 x verschult,  
Größe 80-120 cm

Pflanzdurchführung:  
Gruppenpflanzung von jeweils 3-10 Stück.  
Pflanzverband 1,5 x 1,5 m, reihenversetzt.

Ein Zugang zum Regenrückhaltebecken ist freizuhalten.

Pflege:

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Flächengröße:

Ca. 649 m<sup>2</sup>

Flächensicherung:

Die Durchführung der Pflanzung und Flächensicherung erfolgt unter Berücksichtigung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) vom 84. März 1967. Zur Sicherung werden Eichenspaltpfähle gesetzt sowie ein doppelter Walzdraht angebracht.

Die Anpflanzung kann durch die Untere Naturschutzbehörde angepasst werden.

## 2. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

### Ersatzmaßnahme E:

Auf einer ca. 37.999 m<sup>2</sup> großen Ersatzfläche erfolgt die Anlage von extensivem Grünland. Die Fläche wird mit einer kräuterreiche Grünlandmischung angesät und durch Eichenspaltpfähle mit doppeltem Walzdraht gesichert. Die Bewirtschaftungsauflagen sind im Detail noch abzustimmen, jedoch gelten grundsätzlich nachfolgend aufgeführte Maßnahmen:

1. Die Fläche ist zu pflügen, da eine Zwischensaat in vorhandenes Grünland nicht zufriedenstellend funktioniert. Im September ist eine mit der UNB abzustimmende kräuterreiche Grünlandmischung (Kräuteranteil mind. 30%) aus zertifiziertem Regiosaatgut anzubringen. Diese ist nach dem Auflaufen mit einem hoch eingestellten Mulcher 1 x zu schöpfen.
2. Die Kompensationsmaßnahme ist in der planerisch festgelegten Funktion gem. § 15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten.
3. Bewirtschaftung der Fläche nach folgenden Vorgaben:
  - Keine Entwässerungsmaßnahmen.
  - Keine Nachsaat oder Erneuerung der Grünlandnarbe.
  - Kein Walzen und/oder Schleppen zwischen 15.03. und 15.06. eines Jahres.
  - Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.  
Eine Bekämpfung folgender Pflanzen ist vor der Blüte mit der Rückenspritze erlaubt: Ackerkratzdistel, Rainfarn, stumpfblättriger Ampfer, Flatterbinsen und Jakobskreuzkraut. Der **Bewirtschafter** ist für die **Bekämpfung** oder o. g. „**Problemkräuter**“ **zuständig**. Er muss diese durch Mahd und Pflegemaßnahmen **bereits in einem frühen Ausbreitungsstadium bekämpfen**. Ohne regelmäßige Pflege durch Mahd werden sich die Problemarten ungehemmt ausbreiten. Die Flächen sind

dann weder aus landwirtschaftlicher noch aus naturschutzfachlicher Sicht brauchbar.

- Organische und mineralische Düngung nach vorheriger Absprache mit der zuständigen UNB, wenn dies für die angestrebte Zielvegetation (wildkräuterreiche Wiese) förderlich ist. Hierfür ist im Abstand von 3 Jahren eine Nährstoff- und pH- Wert Analyse des Bodens der Fläche erstellen zu lassen und der UNB vorzulegen. Auf dieser Basis wird nach Begutachtung der Vegetation (Anteil von Blühpflanzen der Zielvegetation) die Höhe der Düngergabe abgestimmt.
- 2 malige Mahd. 1. Mahd zwischen dem 15.06. und 01.07. und 2. Mahd zwischen dem 15.08. und 15.09.

Nach vorheriger telefonischer Abstimmung mit der UNB kann eine frühere Mahd um maximal 10 Tage im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn vom Betreuungsteam bestätigt wird, dass sich weder Gelege noch Jungtiere besonders geschützter oder streng geschützter Arten oder des Niederwildes auf der Fläche befinden.

- Auf der Fläche sind an jährlich wechselnden Stellen mehrere 10 m breite Fluchtstreifen zu belassen.
- Am Abend vor der Mahd sind vom Bewirtschafter oder von ihm beauftragten Personen, z.B. Jäger, Naturschutzvereinigung, etc., Vergrämungsmaßnahmen verpflichtend durchzuführen.

Dazu sind pro Hektar mindestens 5 z.B. an Stäben befestigte Kunststofftüten, längere Flatterbänder oder ähnliche Vorrichtungen über die gesamte Fläche zu verteilen, so dass durch die Mahd gefährdete Tiere in Nachbarflächen ausweichen.

- Das Befahren und Bearbeiten der Fläche erfolgt mit Fahrzeugen mit einer maximalen Arbeitsbreite von 3,00 m. Maximale Fahrgeschwindigkeit insbesondere bei der Mahd 8,0 km/h.
- Die Mahd erfolgt von innen nach außen.
- **Beweidung mit max. 2 Rindern pro Hektar (1 Mutterkuh + 1 Saukalb bis sechs Monate zählen als 1 Weidevieh).**
- **Eine Zufütterung auf der Fläche ist untersagt.**

4. Durch eine entsprechende Eintragung in das Grundbuch ist die vorgenannte Entwicklung auf dem Flurstück abzusichern.

Die Gemeinde Dörpen hat folgende Fläche zur Durchführung der genannten Maßnahmen grundbuchlich gesichert:

Gemeinde Rhede,

Gemarkung Rhede,

Flur 58,

Flurstück 53/1,

Größe : 37.999 m<sup>2</sup>.

### **3. Baumrodung (§9 (1) Nr. 26 Abs. (1a) BauGB)**

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 10$  cm zu erhalten.

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

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

Ermittlung des Kompensationsumfangs:

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

## **1.6.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO**

### **1. Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

### **2. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.**

### **3. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.**

## **1.6.7 Hinweise**

### **a) Bodenfunde**

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

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

**b) Baugrund**

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

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

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

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

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

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

**d) Brandschutz**

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

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

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

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

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm).  
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

**e) Kampfmittelbeseitigung**

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

**f) 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) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen**

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

**i) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)/ Tieffluggkorridor**

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 Jettieffluggkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche geltend gemacht werden.

**j) Folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind durchzuführen:**

Die Erschließung des zukünftigen Wohnbaugebietes bzw. das Herrichten der einzelnen Baufelder (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 01. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).

**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).

**l) Vorschriften**

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

**m) 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 Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Dörpen in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

Außer den Planungskosten fallen Kosten für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen (Anschlüsse für RW-, SW- Kanal, Zufahrten, Regenrückhaltebecken etc.) sowie die Umsetzung der erforderlichen kompensations- und Ersatzmaßnahmen 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 Gemeinde, 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      Umweltbericht**

### **2.1            Einleitung**

#### **2.1.a           Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 der Gemeinde Dörpen ergibt sich aus den Planungen zur Änderung der zulässigen Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO – Wohnbaufläche (W).

Die in der Gemeinde Dörpen zur Verfügung stehenden vorhandenen Bauplätze sind fast vollständig veräußert und bebaut, sodass aufgrund von zahlreichen Nachfragen ein starker Druck zur Ausweisung von Wohnbauflächen besteht. Die Gemeinde Dörpen 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.

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.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 ist somit die Erweiterung der Wohnbauflächen und die damit verbundene Ergänzung der Angebotspalette für Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Dörpen.

Mit der Änderung der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ kann die Angebotsnachfrage gedeckt werden.

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

Mit der vorliegenden Planung wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt, da die vorgesehene Änderungsfläche an ein bereits bestehendes und funktionierendes Wohngebiet anschließt und maßvoll erweitert wird.

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

#### **2.1.a.1           Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 der Gemeinde Dörpen beansprucht landwirtschaftliche Produktionsfläche in Form von Acker.

Diese landwirtschaftliche Produktionsfläche (Acker) soll nun zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ strukturiert werden.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Biotoptypenkarte und den Entwurf des Bebauungsplans.

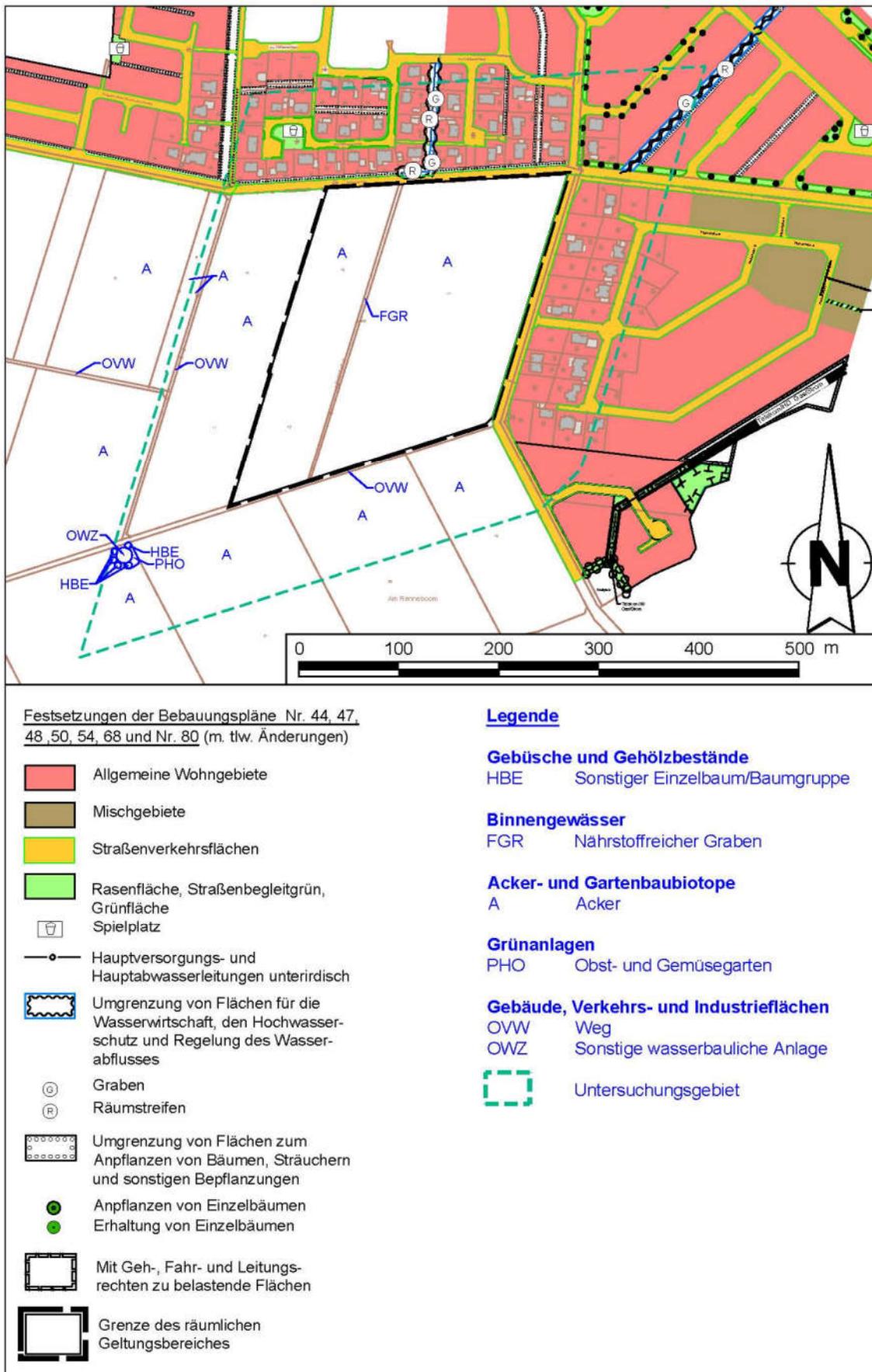


Abbildung 5: Biotoptypenkarte, ohne Maßstabsangabe

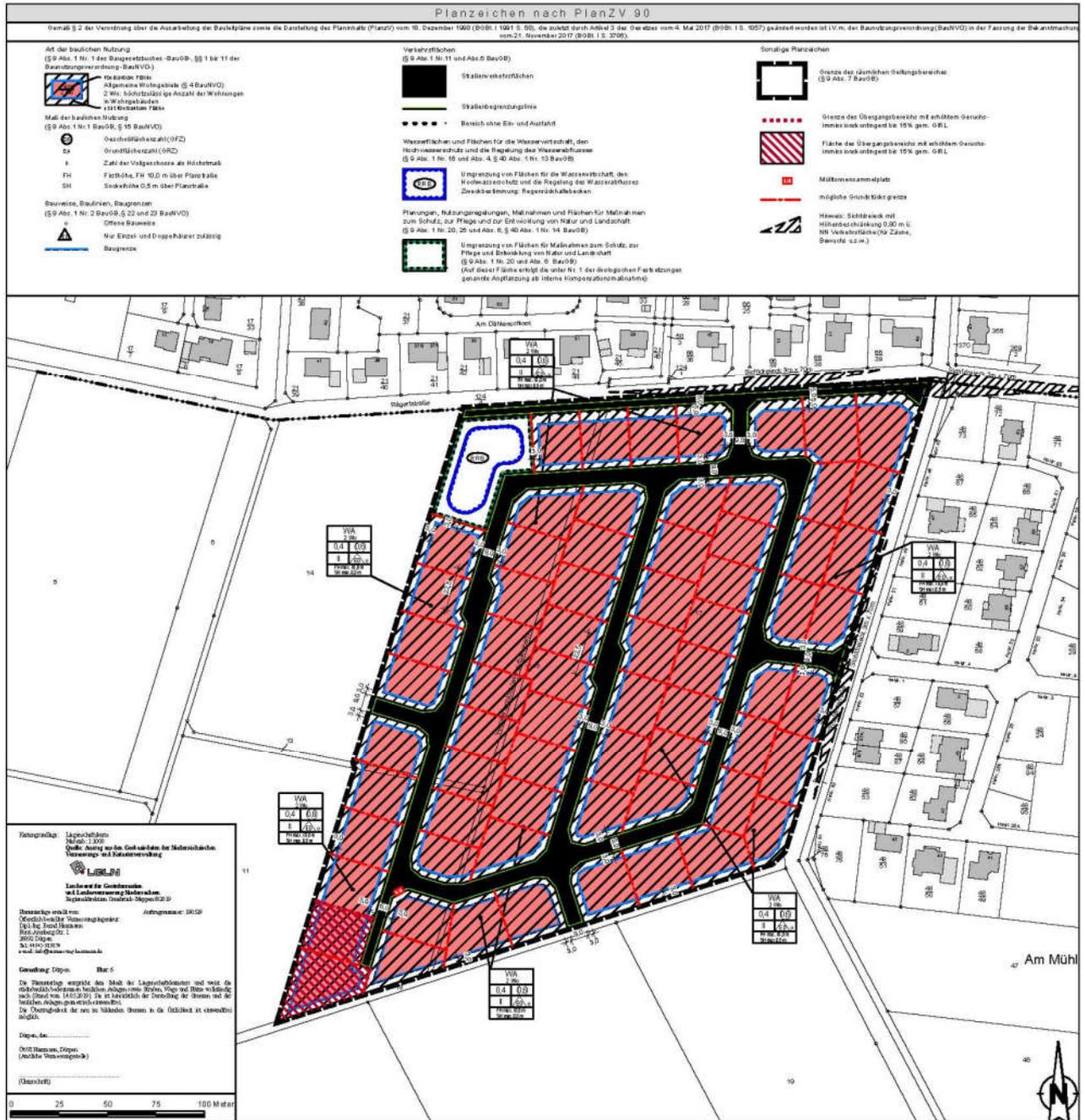


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 84

Tabelle 1: Eingriffsprognose für den Planbereich

**Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen****Ist - Bestand Plangebiet**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung/ m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Acker (A)	65.889	1	65.889
Nährstoffreicher Graben (FGR)	903	3	2.709
<b>Summe</b>	<b>66.792</b>	<b>Summe</b>	<b>68.598</b>

**Soll - Bestand Plangebiet**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung/ m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Allgemeines Wohngebiet (40% versiegelt)	21.247	0	0
Allgemeines Wohngebiet (60% unversiegelt)	31.871	1	31.871
Straßenverkehrsfläche (80% versiegelt)	9.338	0	0
Straßenverkehrsfläche (20% unversiegelt)	2.334	1	2.334
Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	1.063	3	3.189
Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	939	3	2.817
<b>Summe</b>	<b>66.792</b>	<b>Summe</b>	<b>40.211</b>

<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>-28.387 WE</b>
-----------------------------	-------------------

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen mit den anteiligen Versiegelungsflächen, ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 28.387 WE. Die gem. BauNVO § 19 (Abs. 4) mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % wird ausgeschlossen.

Der durch die Bebauungsplan Nr. 84 betroffene Geltungsbereich beinhaltet aktuell folgende Nutzungen:

- ❖ Ackerland

Zukünftig sollen im Bebauungsplan folgende Nutzungen weiterentwickelt werden:

- ❖ 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 umfasst eine Fläche von ca. 66.792 m<sup>2</sup>, wobei effektiv ca. 65.889 m<sup>2</sup> Ackerland der baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die Überplanung von Biotopstrukturen und Versiegelung gilt es, funktions- und sachgerecht zu kompensieren.

## **2.1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung**

### **2.1.b.1 Fachgesetze**

#### **Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen. Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet. Dementsprechende Aussagen werden innerhalb dieses Umweltberichtes getroffen.

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft, GIRL) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

#### **Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

### **2.1.b.2 Fachplanungen**

#### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen. Entsprechende Ausführungen können der Begründung entnommen werden.

#### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland enthält für den Planbereich keine besonderen Festlegungen.

#### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der SG Dörpen als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

## **2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandsaufnahme, 2b Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB)**

### **2.2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

#### **2.2.a.1 Tiere**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 der Gemeinde Dörpen wurden keine gesonderten faunistischen Kartierungen durchgeführt.

Das Plangebiet besitzt keine höhere Bedeutung für Vogelarten, Fledermäuse oder geschützte Pflanzenarten und Vegetationsgesellschaften.

Vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgt eine Begehung der Fläche durch ökologisches Fachpersonal (ökologische Baubegleitung). Sollten bei der Begehung bodenbrütende Vogelarten vorgefunden werden, erfolgen die Bauarbeiten nicht in dem genannten Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 31. Juli.

Natura 2000- Gebiete und / oder FFH- Lebensraumtypen (LRT) werden durch die vorliegende Planung nicht im erheblichen Maße beeinträchtigt.

#### **2.2.a.2 Pflanzen, Biotoptypen**

Anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN 2016), wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetag- Modell (= Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Stand 2013) bewertet (Werteinheiten (WE)). Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Eine vegetationskundliche Detailkartierung wurde nicht durchgeführt.

Aus der folgenden Tabelle geht die Bestandssituation hervor.

Tabelle 2: Ist- Bestand im Plangebiet

**Ist - Bestand Plangebiet**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung/ m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Acker (A)	65.889	1	65.889
Nährstoffreicher Graben (FGR)	903	3	2.709
<b><u>Summe</u></b>	<b><u>66.792</u></b>	<b><u>Summe</u></b>	<b><u>68.598</u></b>

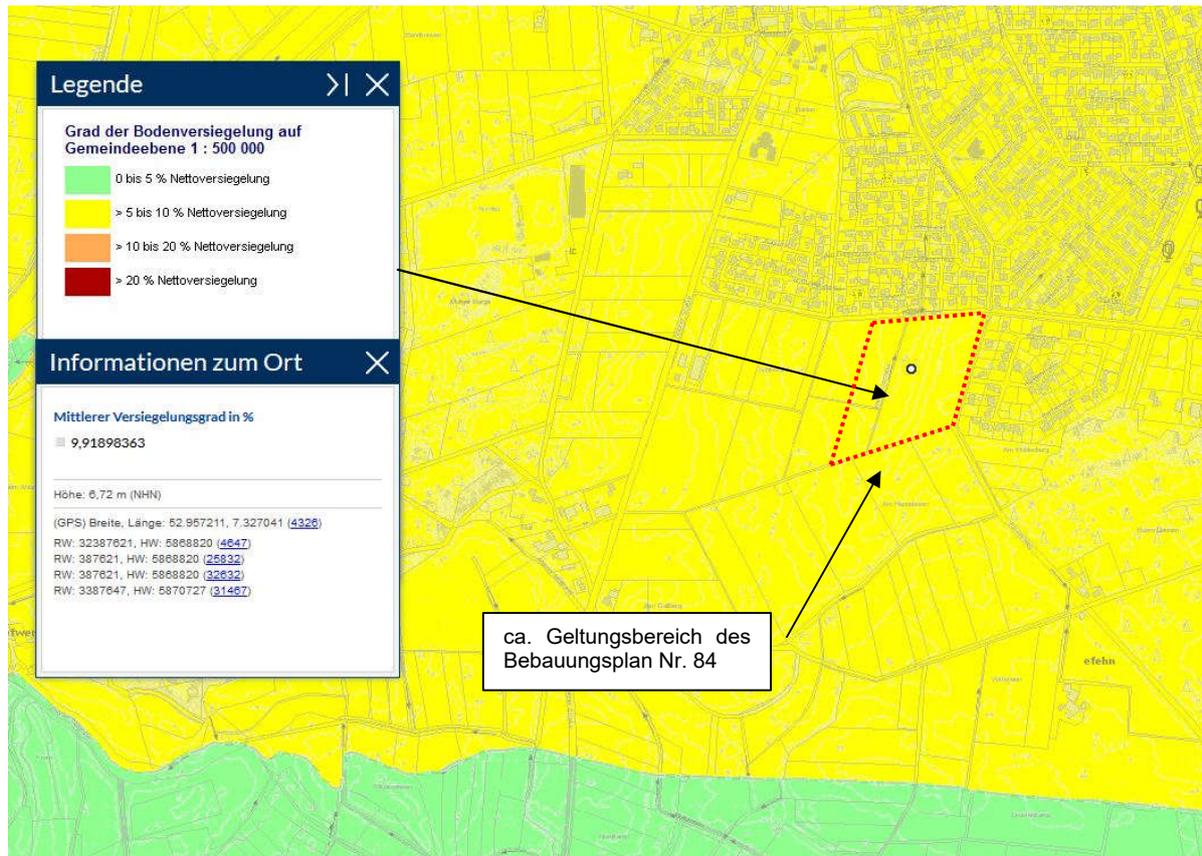
Aus der tabellarischen Auflistung der Bestandssituation / Biotoptypen und der vorgenommenen Bewertung ergibt sich eine Gesamtwertigkeit von 68.598 Werteinheiten (WE).

### **2.2.a.3 Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Begriffsbestimmungen enthalten. Neu aufgenommen wurde als Schutzgut die „Fläche“. Die Notwendigkeit zur Untersuchung des Flächenverbrauchs war als Teilaspekt des Schutzgutes „Boden“ zwar bereits bisher Gegenstand der Umweltuntersuchungen, durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzgüterkatalog soll das Schutzgut „Fläche“ aber eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d. h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot, den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Aus der folgenden Abbildung geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Gemeindegebiet zwischen > 5 und 10 % bewegt.



**Abbildung 7:** Grad der Bodenversiegelung in den Gemeinden, ohne Maßstabsangabe (Quelle: NIBIS 2020)

#### 2.2.a.4 Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1: 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

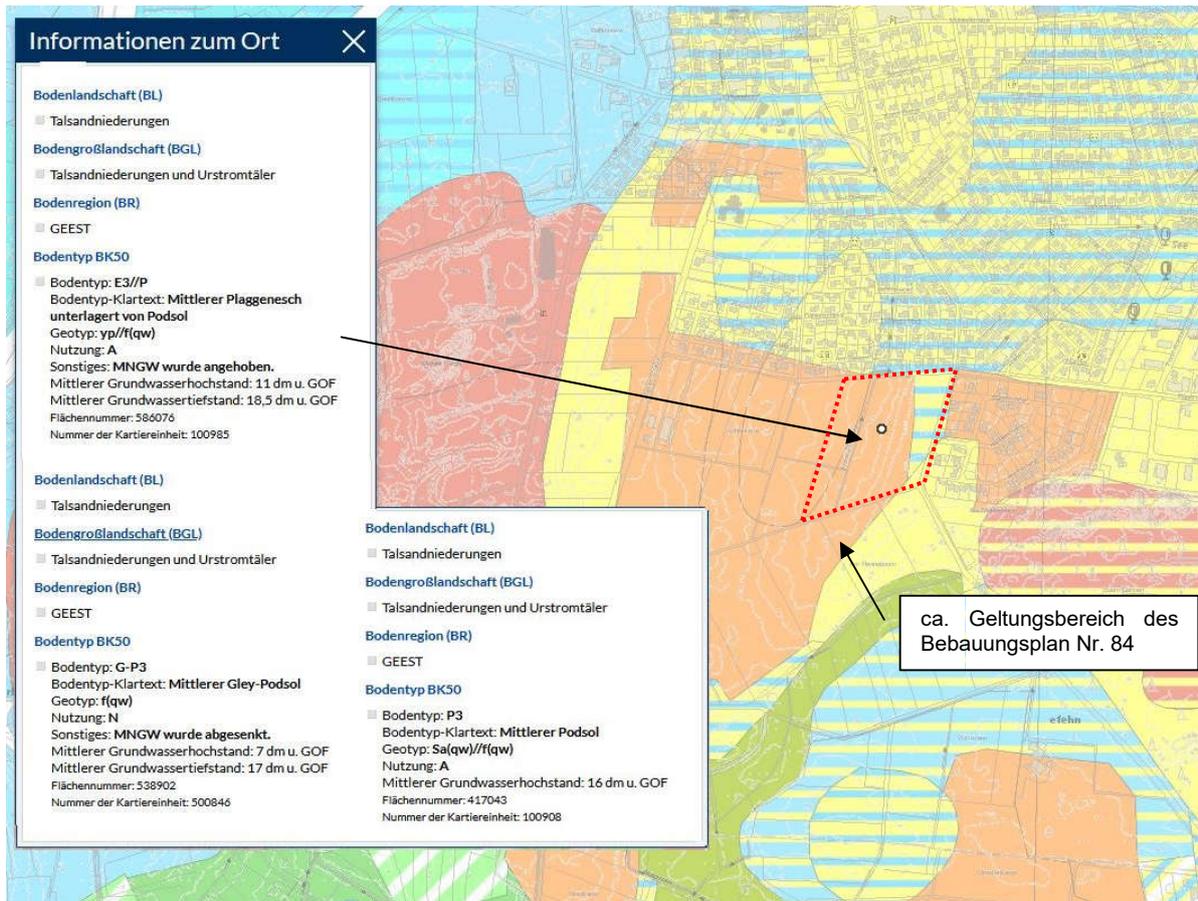


Abbildung 8: Bodenart, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

**Bodenkarte (BK50)**

Wird ein Boden durch verschiedenfarbige Kästchen beschrieben, tritt dieser Bodentyp in unterschiedlichen Tiefstufen (flach, mittel, hoch) auf.

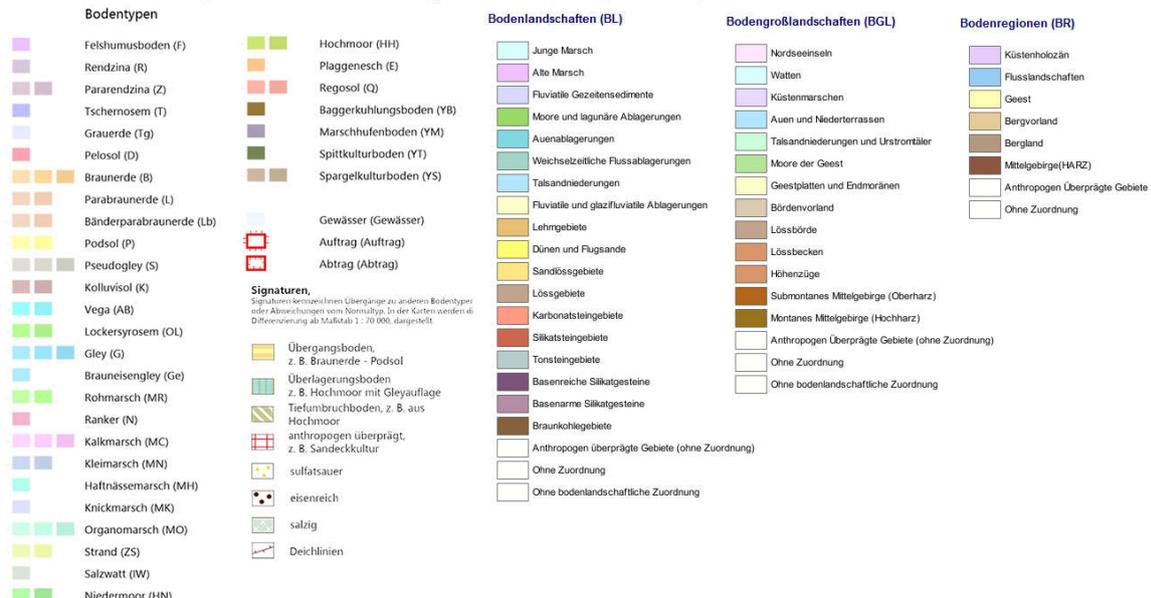


Abbildung 9: Legende der Bodenkarte (BK50) (NIBIS 2020)

Im Plangebiet kommt als Bodentyp „Mittlerer Plaggensch“ und „Mittlerer Gley-Podsol“ sowie „Mittlerer Podsol“ vor.

Als Suchraum für Schutzwürdige Böden wird lt. Datenserver für den Planbereich der Boden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung „Plaggensch“ dargestellt.

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Karte mit den schutzwürdigen bzw. seltenen Böden.

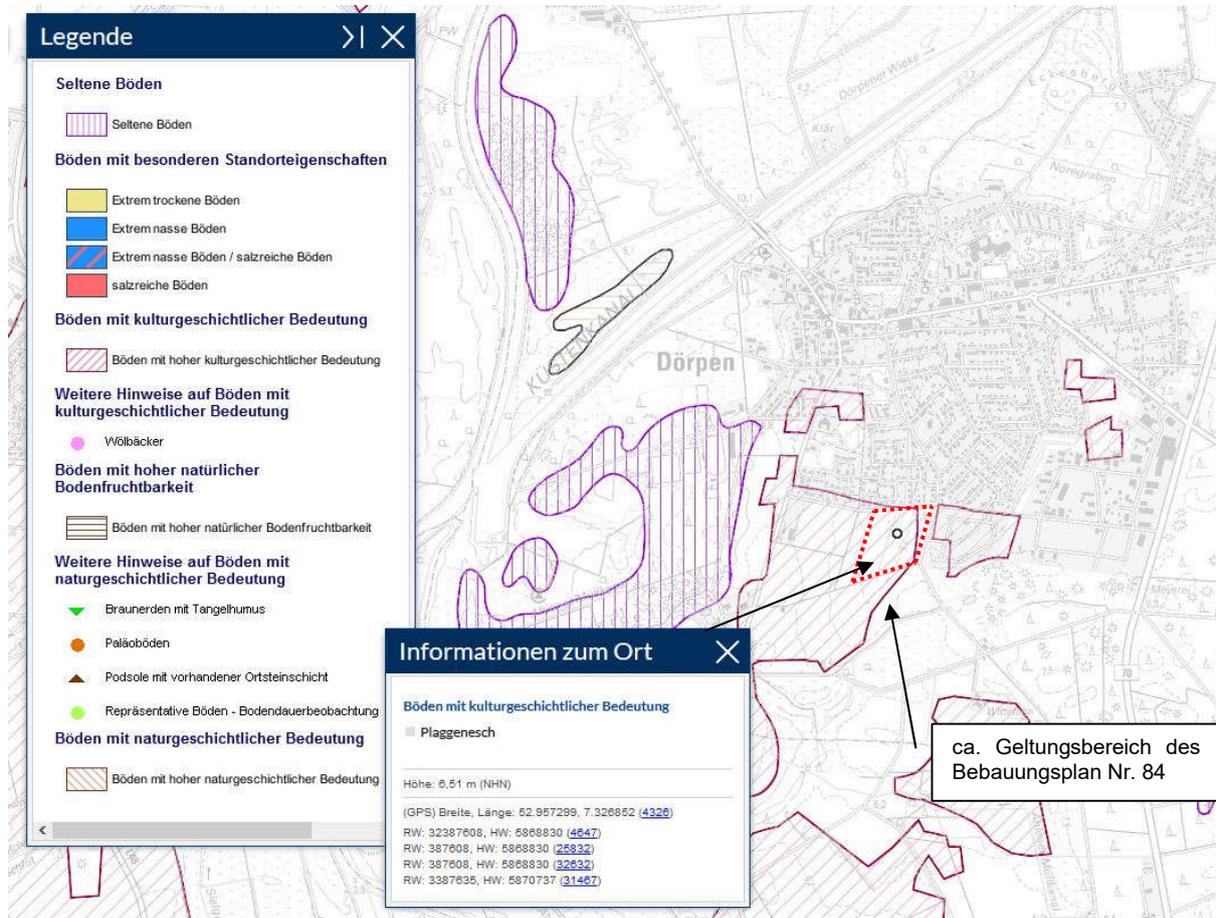


Abbildung 10: Auszug aus der Bodenkarte "seltene Böden", ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

### 2.2.a.5 Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“ Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind Informationen des NIBIS® - Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)).

### 2.2.a.5.1 Grundwasser

Dem Kartenserver ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet auf einem Porengrundwasserleiter befindet.

Bei einer Geländehöhe von ca. 6,30 m ü. NN, einer Lage des Grundwassers zwischen > 5 m bis 7 m ü. NN besteht eine geringe Grundwasserüberdeckung. In Kombination mit der hohen Durchlässigkeit der Böden besteht eine geringe Grundwassergefährdung, wobei die Grundwasserneubildung mit einem Wert von 101 - 150 mm/a angegeben wird.

Vor dem Hintergrund der Empfindlichkeitsbewertung wird eine hohe Empfindlichkeit für das Grundwasser herausgestellt.

Aus den folgenden Abbildungen geht die Bestandssituation des Schutzgutes Grundwasser hervor.

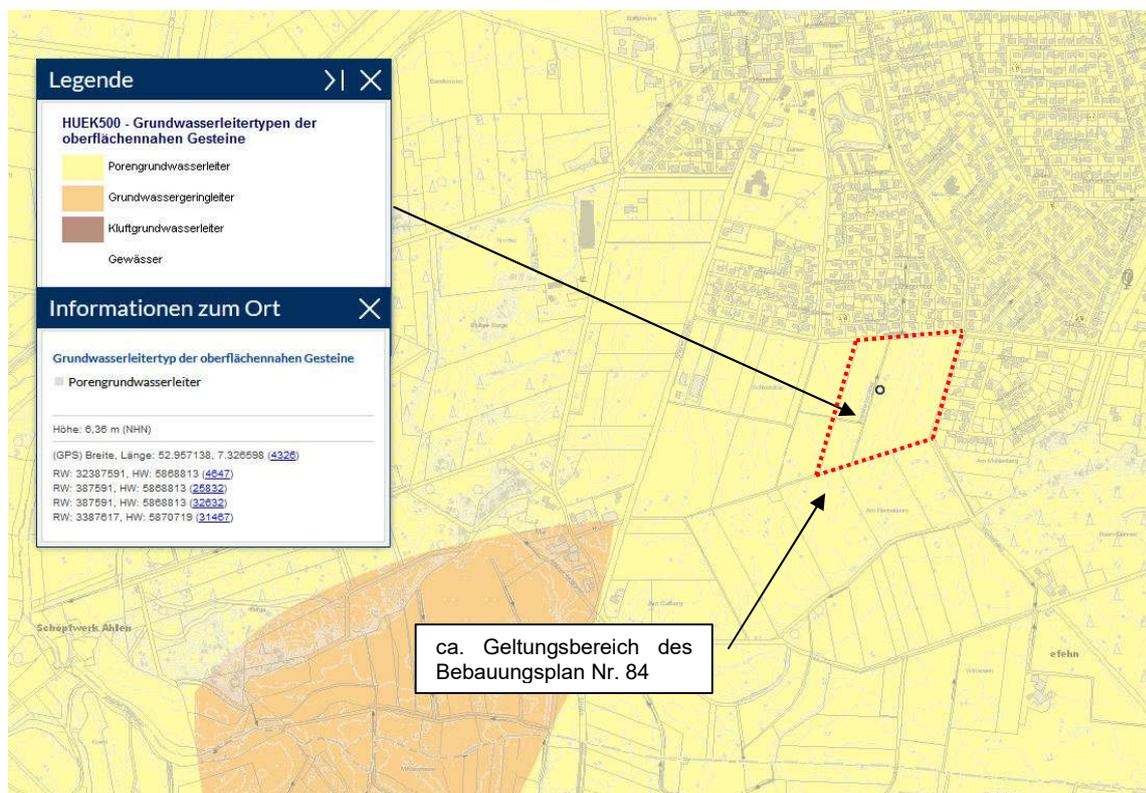


Abbildung 11: Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

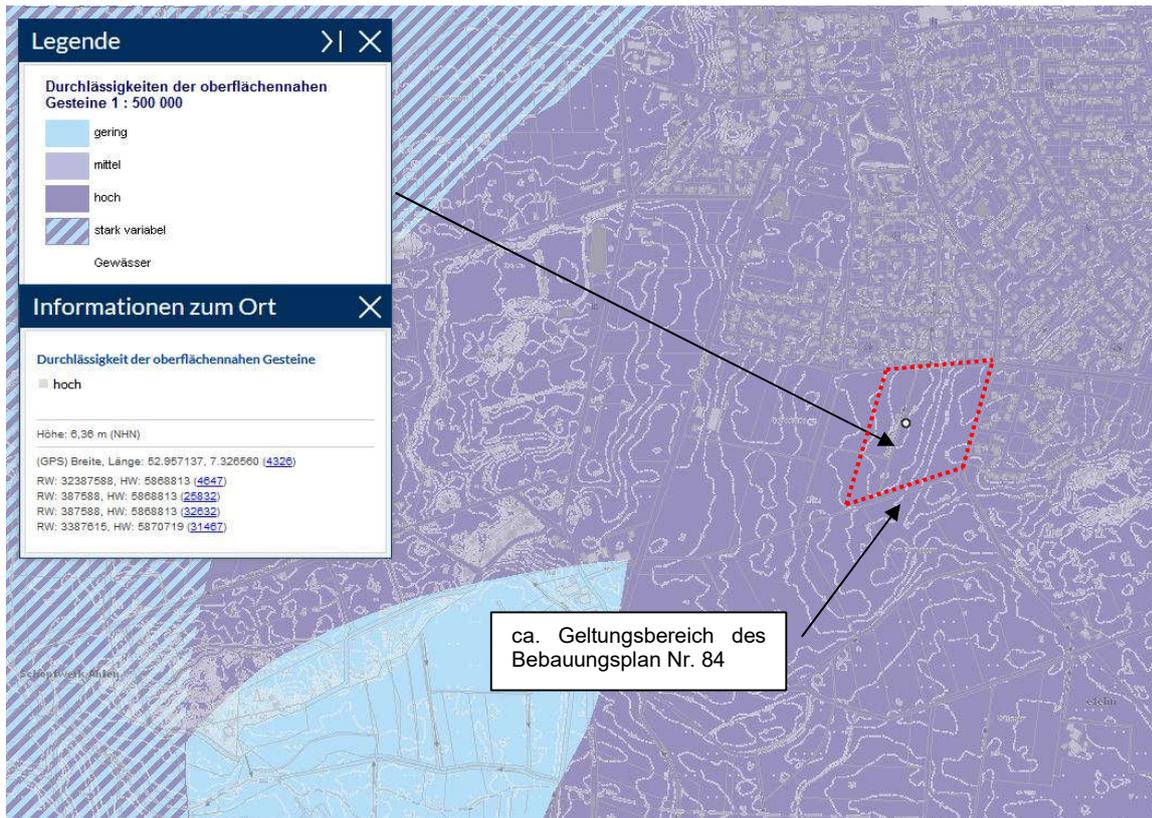


Abbildung 12: Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

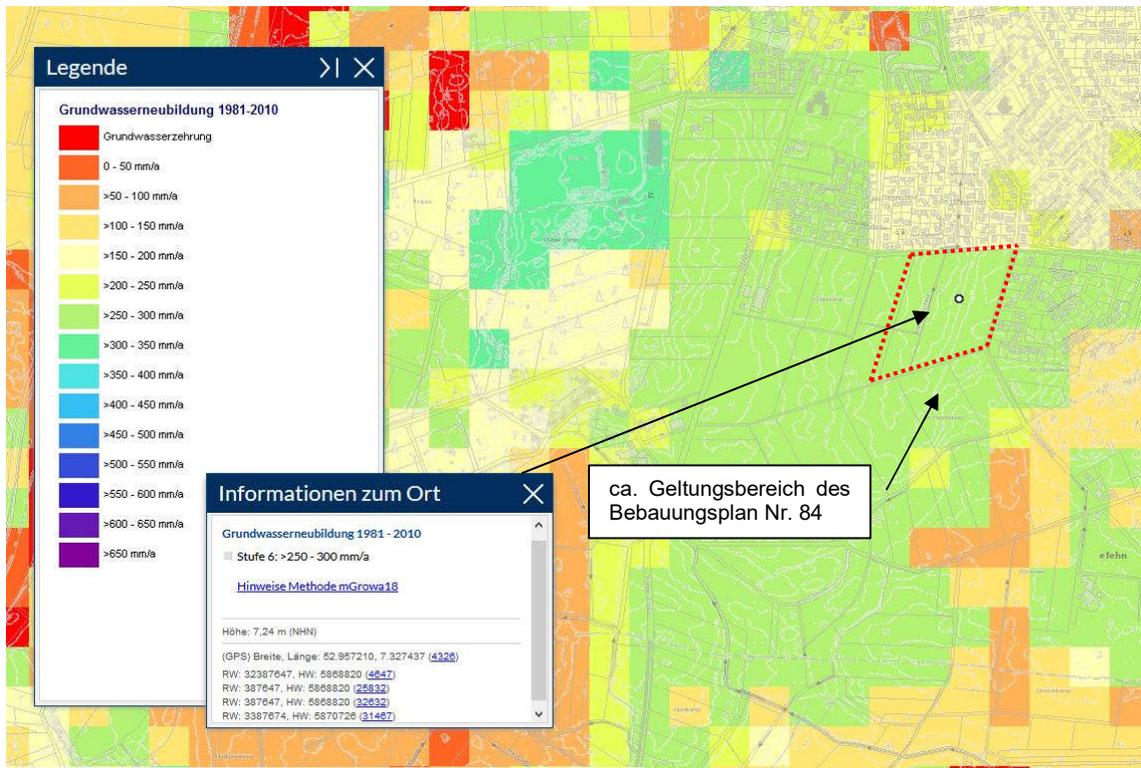


Abbildung 13: Grundwasserneubildung, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

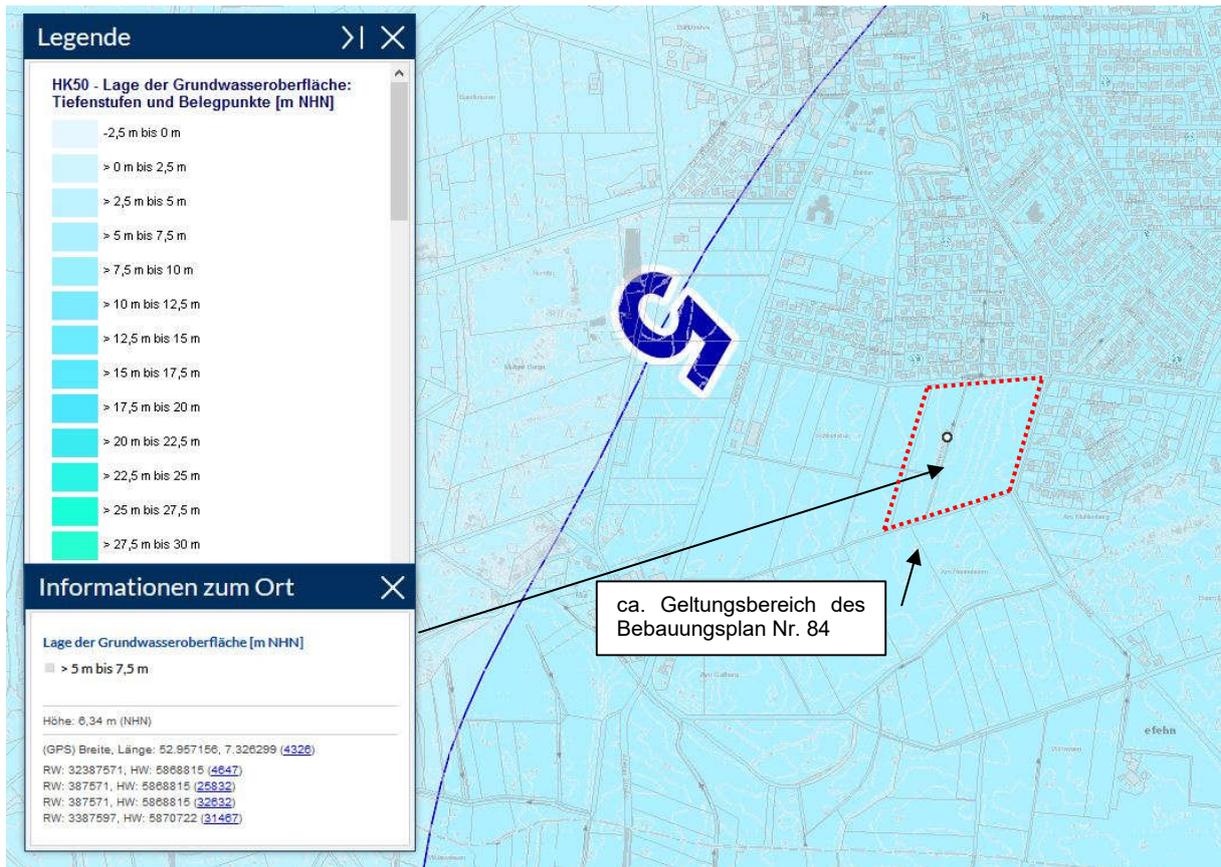


Abbildung 14: Lage der Grundwasseroberfläche, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

### 2.2.a.5.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets verläuft ein Entwässerungsgraben (Veenkersschloot). Dieser Graben fließt in Richtung Norden. Der überplante Abschnitt des Grabens (Endabschnitt) soll verfüllt und überbaut werden.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Ems, im Abschnitt „von Ahlener Sielgraben bis der Mündung des Unterkanals der Schleuse Bollingerfähr in die fließende Ems“.

Es wird eine geregelte und funktionsfähige Entwässerungslösung vorgehalten. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrs- und Stellflächen soll über eine Regenwasserkanalisation 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.

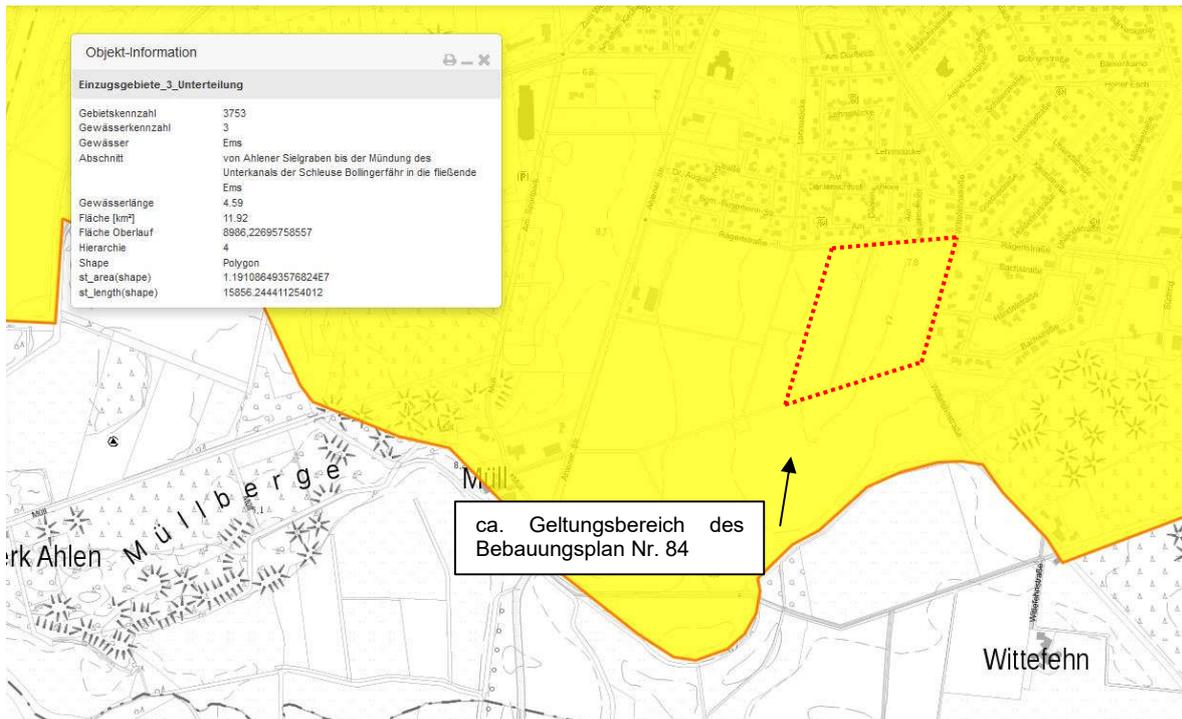


Abbildung 15: Abgrenzung des Einzugsgebietes „Ems“, im Abschnitt „von Ahlener Siedlungsgebiet bis der Mündung des Unterkanals der Schleuse Bollingerfähr in die fließende Ems“, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

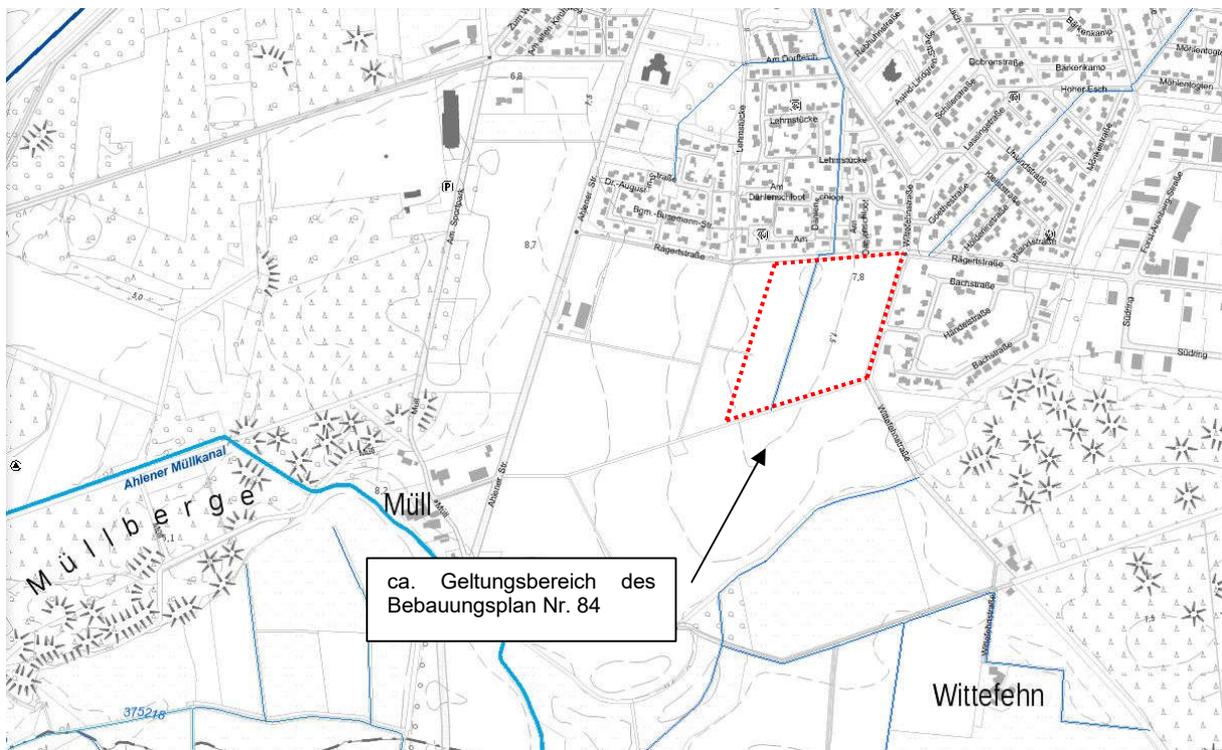


Abbildung 16: Darstellung des Gewässernetzes, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

### 2.2.a.6 Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 650

– 700 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 8,4 °C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von 200 bis 300 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzzgutes Klima / Luft die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu nennen sind. Hinzu kommt die nah gelegene Straßentrasse der „Ahlener Straße“. Immissionsfrachten sind allerdings hier kaum quantifizierbar.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

### **2.2.a.7      Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Das Plangebiet gehört übergeordnet zur naturräumlichen Landschaftseinheit „Emsländische Küstenkanalmoore“. Im Landschaftsrahmenplan wird diese wie folgt beschrieben:

#### **„Emsländische Küstenkanalmoore (2.1)**

*Die nordöstliche Landschaftseinheit des Landkreises war geprägt durch die Hochmoore des Nordhümmling. Resthochmoore und unter dem Einfluss des Menschen veränderte Hochmoorstandorte sind die bestimmenden Elemente dieser Landschaftseinheit. Eingestreut, vor allem um Esterwegen, finden sich einige Geest-Inseln. Parallel zum Emstal erstrecken sich grundwasserbeeinflusste Talsandplatten, die teilweise mit Flugsand überlagert sind. In den Niederungen der Talsandplatte und entlang kleiner Bäche haben sich Niedermoore entwickelt.*

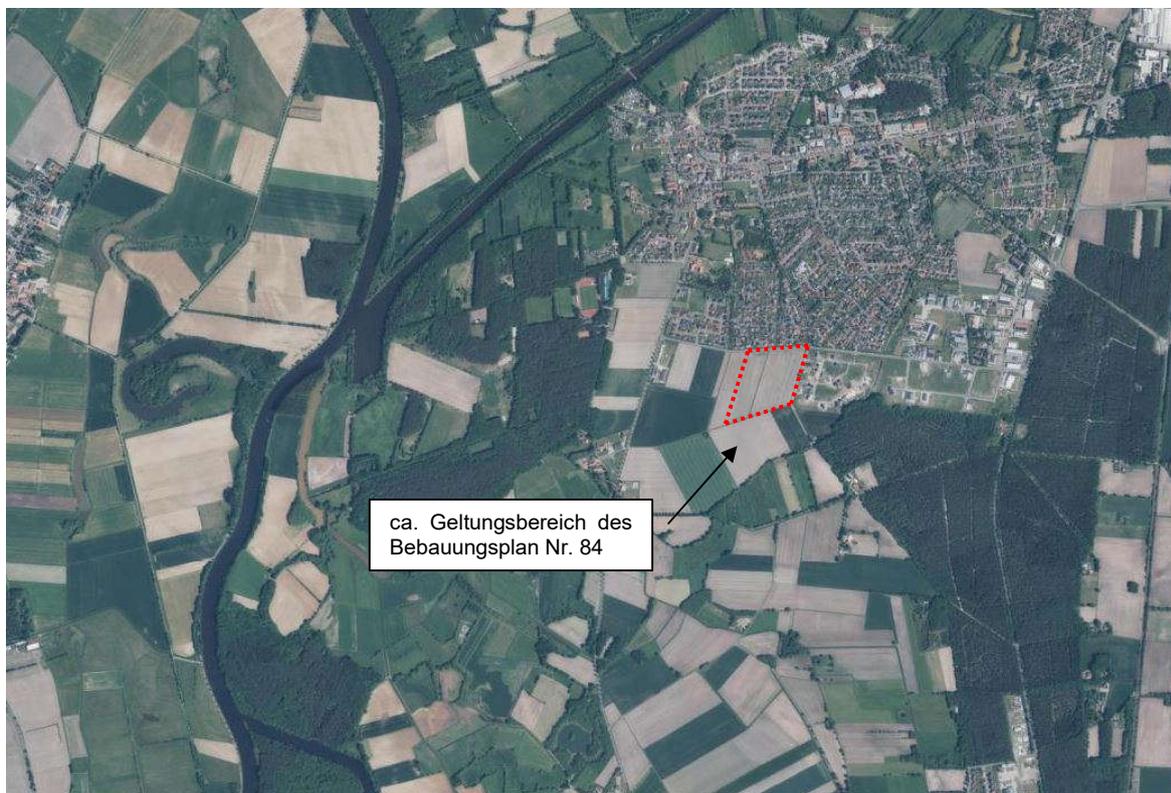
*Die Hochmoorflächen unterliegen, bedingt durch die unterschiedlichen Kultivierungsverfahren, unterschiedlicher Nutzung. Auf Sandmischkulturen wird Ackerbau betrieben, aus der Deutschen Hochmoorkultur hervorgegangene Bereiche werden als Grünland bewirtschaftet. Andere Flächen sollen sich zu Hochmoor oder hochmoorähnlichen Ökosystemen regenerieren, wieder andere befinden sich noch in Abtorfung.*

*Die Niedermoore werden als Grünland genutzt, sofern sie nicht ackerfähig gemacht wurden. Die grundwasserbeeinflussten Talsandflächen sind durch Entwässerungssysteme ganzjährig trocken und werden als Acker oder Intensivgrünland bewirtschaftet. Durch die Absenkung des Grundwassers sind diese Böden deflationsgefährdet. Die höchsten Erhebungen dieser Landschaftseinheit, die Geest-Inseln, waren von jeher besiedelt. Der höchste Punkt liegt mit 9 m NN im Esterweger Busch.“*

Der Bereich des Plangebietes ist eben. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 84 mit dem Ziel, eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Wohnbaufläche“ (W) in der verbindlichen Bauleitplanung als ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) zu entwickeln und somit bauwilligen Interessenten die Möglichkeit einer Ansiedlung zu geben.

Eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes ergibt sich durch die Planung, da eine Freifläche einer Bebauung zugeführt werden soll. Da die Planfläche weiterhin im Norden durch die Straßentrasse der „Rägerstraße“ begrenzt wird und die Planfläche an einen bebauten Bereich schließt, ist der Eingriff in das Landschaftsbild als relativ gering herauszustellen und durch eine multifunktionale Kompensationsplanung kompensierbar.

Die folgende Abbildung zeigt ein Luftbild vom Planbereich sowie die unmittelbare Umgebung.



**Abbildung 17:** Luftbild vom Planbereich des Bebauungsplans Nr. 84, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild wird mit „mittel“ beurteilt. Es sind Landschaftsbildeinheiten, deren naturraumtypische Eigenarten weitgehend überformt oder zerstört worden sind, anzutreffen. Der Landschaftscharakter ist durch die intensive menschliche Nutzung überformt bzw. vorbelastet.

Die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche, hier in Form von Acker (A), in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. BauNVO bietet eine maßvolle Entwicklungsperspektive für die weitere Ansiedlung von bauwilligen Interessenten im Wohngebiet. Da die vorliegende Planung auf konkrete Anfragen basiert, ist von einer Stärkung des Wohnraumes im Gemeindegebiet Dörpen auszugehen.

### **2.2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 191 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der Biologischen Vielfalt sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z. B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das durch erhebliche Überformungen geprägte Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine aktuelle Bedeutung für die Biologische Vielfalt. Endemische Arten, d. h. ausschließliche Vorkommen von Pflanzen oder Tieren in einem begrenzten Gebiet, sind im Planbereich und deren unmittelbarer Umgebung nicht vertreten.

### **2.2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste Natura 2000- Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,73 km westlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Schutzgebiet „Ems“. Das EU-Vogelschutzgebiet „Emstal von Lathen bis Papenburg“ befindet sich südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 900 m. Die anschließenden Abbildungen zeigen die Lage der Natura 2000- Gebiete zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84.

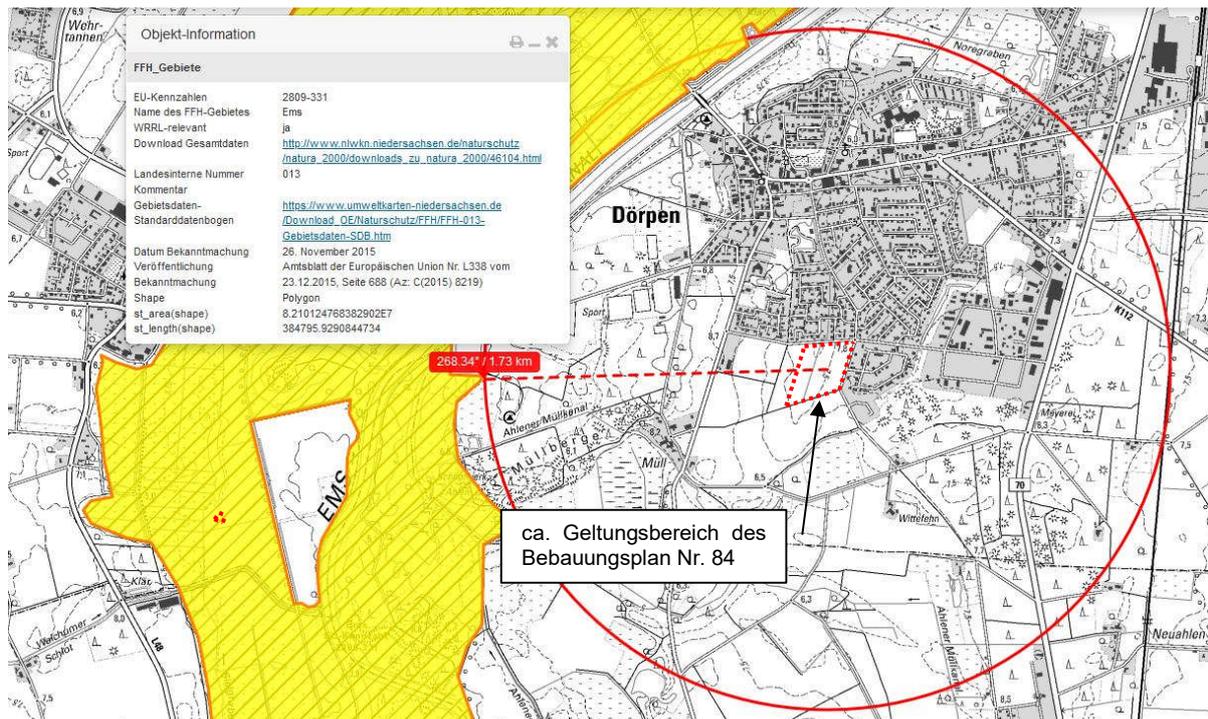


Abbildung 18: Lage des FFH-Schutzgebiet Nr. 13 "Ems" zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

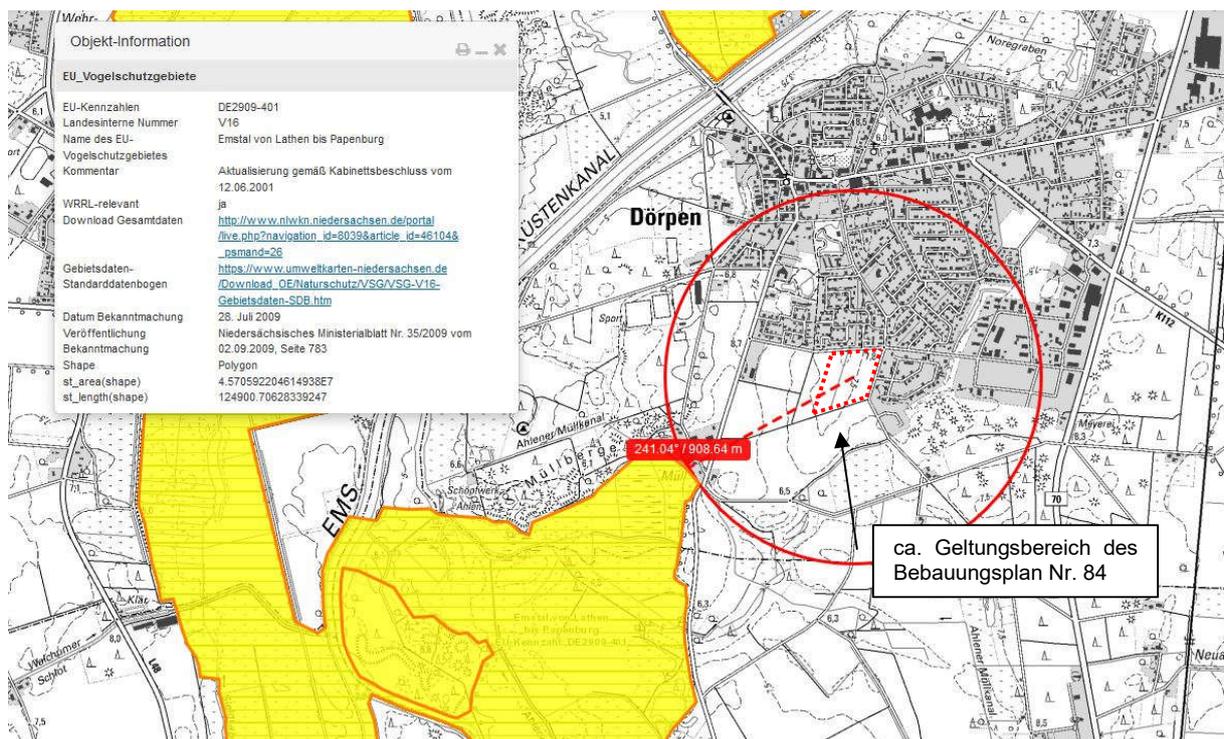


Abbildung 19: Lage des EU Vogelschutzgebiet Nr. V16 "Emstal von Lathen bis Papenburg" zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

Es sind, auch mit Blick auf mögliche Wirkungen durch das Plangebiet (z. B. Emissionen), keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000- Gebiete und dessen Erhaltungsziel zu erwarten. Auf Grund eines Abstandes von ca. 900 m bis 1,70 km Entfernung sind Negativwirkungen auszuschließen.

**2.2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt  
(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Der bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellte Bereich soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans in ein Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO umgewandelt werden. Die zulässigen Werte der TA Luft und TA Lärm sind einzuhalten. Der nächste geschlossene Siedlungsbereich befindet sich nordöstlich des Plangebietes. Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung

Es liegt eine Geruchstechnische Untersuchung vor. Der Bericht trägt die Nr. G19241.1/01 und wurde am 30.10.2019 erstellt.

Der Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:

### Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Samtgemeinde Dörpen plant die Ausweisung eines Wohnbaugebietes westlich der Wittefehnstraße (Bebauungsplan Nr. 84). Eine Übersichtskarte ist in der Anlage 1 dargestellt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollte eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsmissionssituation im Plangebiet erfolgen.

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen 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 LW 1 und LW 3 wurde die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen berechnet. Das Ergebnis ist in der Anlage 3 dargestellt.

Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Plangebiet maximal 11 % der Jahresstunden. Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 10 % der Jahresstunden wird lediglich im südwestlichen Bereich (Nahe zum Gallebehälter 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.

Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden im Rahmen der Untersuchung nicht berücksichtigt.



Seite 3 zum Bericht Nr. G19241.1/01

Der nachstehende immissionsschutztechnische Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt und besteht aus 16 Seiten, 4 Anlagen sowie einer separaten Anlage.

Lingen, den 30.10.2019 UL/Co

Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH

geprüft durch: i. A. Manuel Schmitz, B.Eng.

erstellt durch: i. A. Dipl.-Ing. Ursula Lebkæcher

Bekannt gegebene Messstelle nach  
í 29b BImSchG fæ die Ermittlung der  
Emissionen an Geræchen (Nr. IST398)

Aus der folgenden Abbildung geht die Lage der geschlossenen Siedlung zum Planbereich hervor.

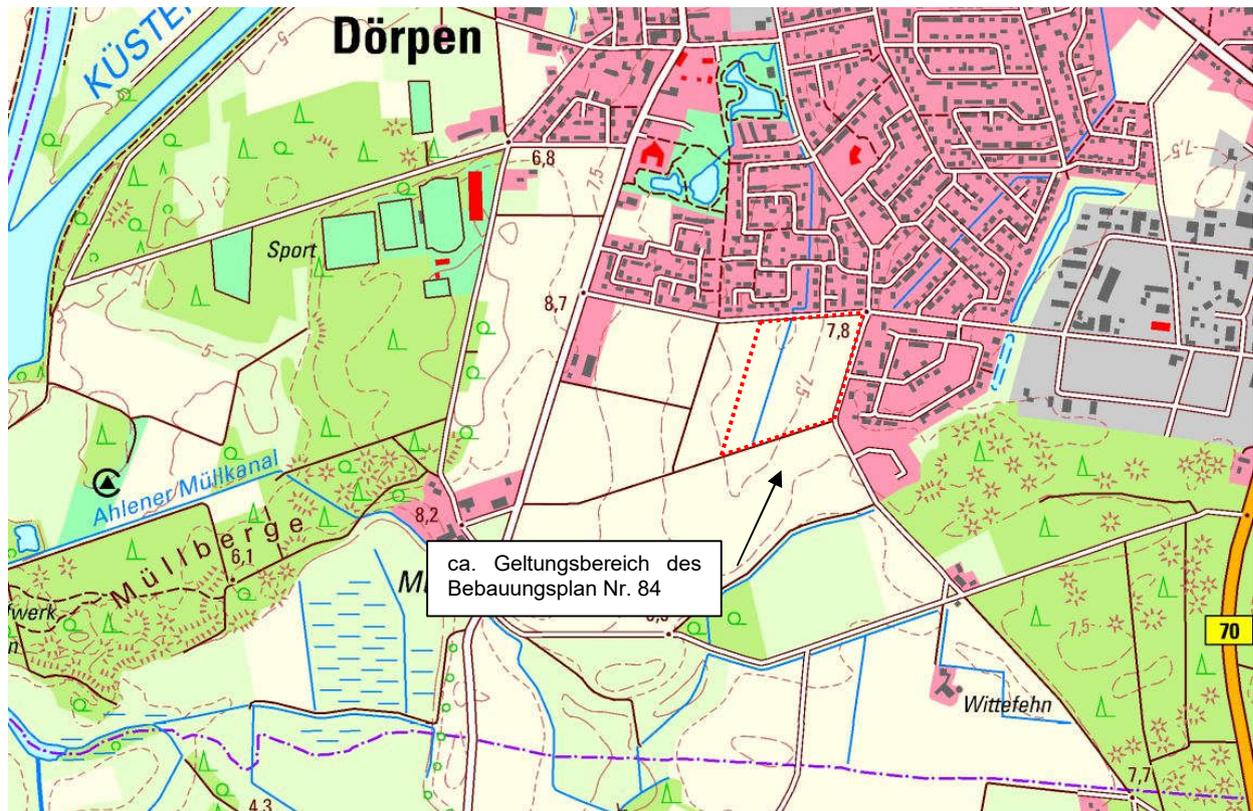


Abbildung 20: Lage der geschlossenen Siedlung zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

### 2.2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

#### Geruchsimmissionen „Tierhaltung“

Es liegt eine Geruchstechnische Untersuchung vor. Der Bericht trägt die Nr. G19241.1/01 und wurde am 30.10.2019 erstellt.

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.

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 460 m westlich und ca. 740 m südöstlich des Geltungsbereiches. Weiterhin befinden sich im Raum mehrere landwirtschaftliche Betriebe.

Auf Grund der Lage des landwirtschaftlichen Betriebes und der Entfernungen zum Änderungsbereich sind keine Überschreitungen der TA Luft durch die landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

Auch die landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die vorliegende Planung nicht in ihrer Entwicklungsmöglichkeit beeinträchtigt.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage des nächsten landwirtschaftlichen Betriebes.

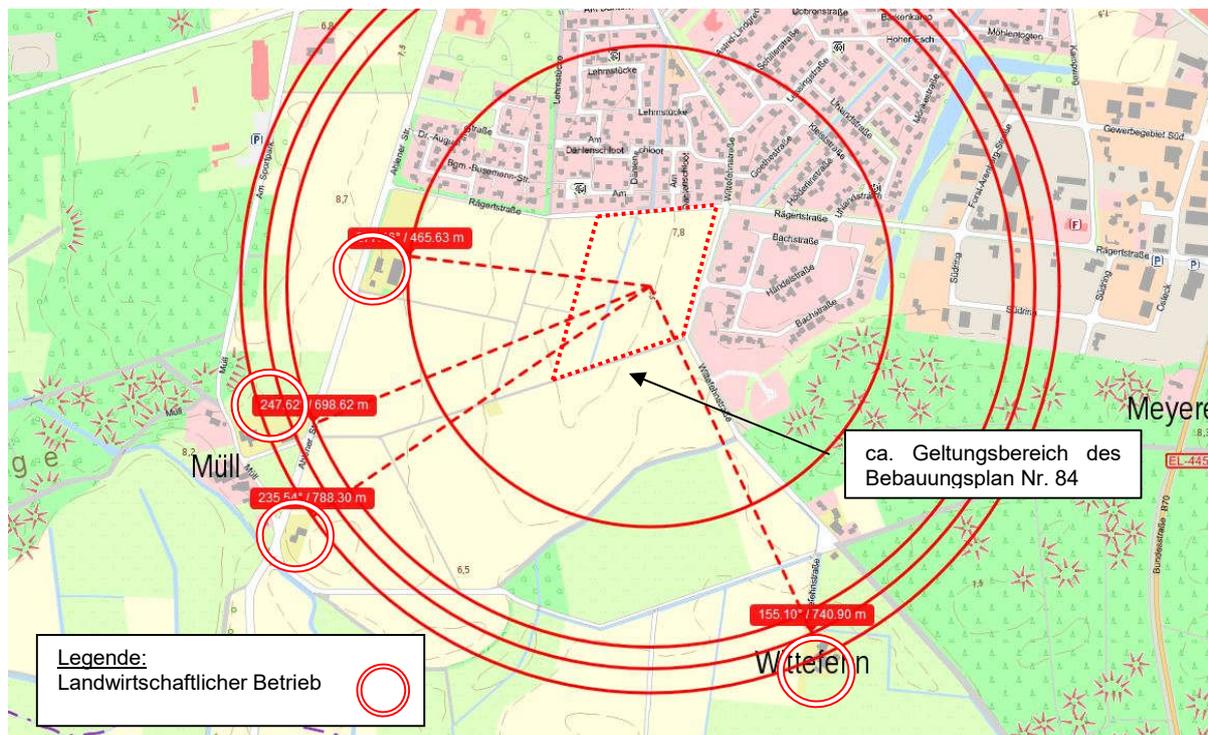


Abbildung 21: Lage der nächsten landwirtschaftlichen Betriebe, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

Unzulässige Beeinträchtigungen auf den Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

#### Geruchsimmissionen „Gülleausbringung“

Durch die Bewirtschaftung der am Plangebiet nahegelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

#### **2.2.a.10.2 Sonstige Immissionen**

Sonstige Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind irrelevant.

### **2.2.a.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Vorkommen von Kulturgüter und / oder sonstige Sachgüter bekannt.

Sollten Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege des LK Emsland anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

### **2.2.a.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)**

#### **2.2.a.12.1 Emissionen**

Aufgrund der Festsetzung eines „allgemeinen Wohngebietes (WA)“ sind im Plangebiet keine unzulässigen Emissionen zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Heizungsanlagen in den Neubauten dem Stand der Technik entsprechen und die zulässigen Werte einhalten. Weiterhin unterliegen sämtliche Feuerungsanlagen einer jährlichen Überwachung (z. B. Schornsteinfeger).

#### **2.2.a.12.2 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

### **2.2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)**

Es besteht die Möglichkeit, auf den Dächern Sonnenkollektoren zu installieren. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

### **2.2.a.14      Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)**

Sind nicht zu berücksichtigen.

### **2.2.a.15      Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)**

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### **2.2.a.16      Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich unverändert als landwirtschaftliche Produktionsfläche bewirtschaftet bleiben. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 würde entfallen. Somit bestünde nicht die Möglichkeit, auf die konkreten Anfragen von bauwilligen Investoren zu reagieren. Die Entwicklung eines „allgemeinen Wohngebietes“ (WA) wäre so nicht gegeben.

Bei nicht Durchführung besteht kein Kompensationsbedarf. Somit würden die Ausgleichsflächen in ihrer Biotopfunktion erhalten bleiben bzw. die entwickelten Kompensationspunkte / Aufwertungspunkte nicht weiter beansprucht.

## **2.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bauphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 überdeckt einen Bereich der sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Somit handelt es sich um die Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA), aus der eine maximal zulässige Versiegelung von bis zu 40 % resultiert.

Hierdurch wird die Ausweisung von Flächen für die Wohnnutzung nachhaltig gestärkt.

Gleichzeitig sind mit der Planung die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die zusätzliche Versiegelung des Bodens aus. Im Zuge der Realisierung der Planung kann jedoch auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung ein Ausgleich erzielt werden.

### **Wirkfaktoren**

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen haben.

### **Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

### **Baufeldfreimachung / Bauphase**

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen

beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

#### Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

### **Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren**

#### Flächeninanspruchnahme, Versiegelung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 84 werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptypen dauerhaft beansprucht.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von z.B. Gebäudestrukturen, deren siedlungsstruktureller Erschließung (Verkehrsflächen, Parkplätze etc.) sowie durch die umfangreichen Boden- und Geländearbeiten. In den vollversiegelten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen stellt einen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum geringfügig, es werden jedoch keine relevanten Wohnumfeld- oder Erholungsfunktionen (z. B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung zählt zu den bedeutsamsten anlagebedingten Wirkungen des Projektes (Verlust von gewachsenen, biotisch aktiven Böden und der Regel-, Speicher-, Filter-, Ertrags-, Lebensraum- und Archivfunktion). Durch Abgrabungen und Überschüttungen kommt es zu Überformungen der natürlichen Bodenstruktur. Über den direkt versiegelten Flächen kommt es zu kleinklimatischen Veränderungen durch Ausbildung / Erweiterung von Wärmeinseln.

#### Gewerbeimmissionen

Auf Grund der in Dörpen vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe sowie landwirtschaftlichen Betriebe und deren Lage zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 84 sind keine unzulässigen Immissionen aus den vorhandenen Betrieben zu erwarten.

#### 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

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

Die Gemeinde Dörpen hat zur Vorbereitung einer gerechten Abwägung der landwirtschaftlichen Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuches eine geruchstechnische Untersuchung durch das Büro Fides Immissionschutz & Umweltgutachter, Lingen durchführen lassen (s. Anlage B).

Die Gutachter kommen in ihrer Untersuchung vom 30.10.2019 zu dem Ergebnis, dass der gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete geltende Immissionswert von 10% (0,10) im südwestlichen Änderungsbereich (in der Nähe eines Güllebehälters im Außenbereich) überschritten, im Übrigen Änderungsbereich jedoch eingehalten wird. 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.

Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen werden durch die vorgesehene Erweiterung des Wohngebietes nicht weitergehend eingeschränkt.

### Geruchsemissionen

Es liegt eine Geruchstechnische Untersuchung vor. Auf Grund der in Dörpen vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe sowie landwirtschaftlichen Betriebe und deren Lage zum Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 84 sind keine unzulässigen Immissionen aus den vorhandenen Betrieben zu erwarten.

Weiterhin werden laut vorliegender Geruchstechnischer Untersuchung die landwirtschaftlichen Betriebe nicht in ihren Erweiterungsmöglichkeiten beeinträchtigt.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 3: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
<b>baubedingt</b>			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus.	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodenversiegelung, Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung	Boden
	Überplanung von Acker (A)	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
<b>anlagebedingt</b>			
Bebauung mit Gebäuden für die wohnliche Nutzung. Hinzu kommen Nebengebäude und Verkehrsflächen	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		Ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
	Neubau von Gebäude und Infrastrukturanlagen	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Sichtbarkeit etc.)	Tiere Pflanzen Mensch Landschaft
<b>betriebsbedingt</b>			
Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO <sub>2</sub> -Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft
Zusätzlicher Kfz- / LKW- Verkehr	geringfügige Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Menschen Gesundheit Tiere

### 2.2.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für den Geltungsbereich die in der Eingriffsbilanzierung unter „Ist- Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag- Modell (Stand 2013) ermittelt. Unter „Soll- Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von 40 % für das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) gerechnet.

**Tabelle 4: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>																										
<b>Beschreibung der Auswirkungen</b> während der Bau- und Betriebsphase infolge:	<b>Schutzgutbetroffenheit</b>																									
	Bauphase	Betriebsphase																								
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen.	In den Frei- und Gartenflächen sowie den öffentlichen Grünanlagen entstehen neue Lebensräume für Tierarten der Siedlungsbereiche.																								
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	<p>Lebensraumverlust. Überplanung von:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Biototyp</th> <th style="text-align: right;">Fläche (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acker (A)</td> <td style="text-align: right;">65.889</td> </tr> <tr> <td>Nährstoffreicher Graben (FGR)</td> <td style="text-align: right;">903</td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td style="text-align: right;"><b>66.792</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Der Verlust von Lebensraum und die Versiegelung von Boden sind langfristig.</p>	Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Acker (A)	65.889	Nährstoffreicher Graben (FGR)	903	<b>Summe</b>	<b>66.792</b>	<p>Neue Lebensräume. Es entstehen:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Biototyp</th> <th style="text-align: right;">Fläche (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Allgemeines Wohngebiet (40% versiegelt)</td> <td style="text-align: right;">21.247</td> </tr> <tr> <td>Allgemeines Wohngebiet (60% unversiegelt)</td> <td style="text-align: right;">31.871</td> </tr> <tr> <td>Straßenverkehrsfläche (80% versiegelt)</td> <td style="text-align: right;">9.338</td> </tr> <tr> <td>Straßenverkehrsfläche (20% unversiegelt)</td> <td style="text-align: right;">2.334</td> </tr> <tr> <td>Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken</td> <td style="text-align: right;">1.063</td> </tr> <tr> <td>Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</td> <td style="text-align: right;">939</td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td style="text-align: right;"><b>66.792</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Es entstehen stark frequentierte anthropogen geprägte Lebensräume.</p>	Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Allgemeines Wohngebiet (40% versiegelt)	21.247	Allgemeines Wohngebiet (60% unversiegelt)	31.871	Straßenverkehrsfläche (80% versiegelt)	9.338	Straßenverkehrsfläche (20% unversiegelt)	2.334	Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	1.063	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	939	<b>Summe</b>	<b>66.792</b>
Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )																									
Acker (A)	65.889																									
Nährstoffreicher Graben (FGR)	903																									
<b>Summe</b>	<b>66.792</b>																									
Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )																									
Allgemeines Wohngebiet (40% versiegelt)	21.247																									
Allgemeines Wohngebiet (60% unversiegelt)	31.871																									
Straßenverkehrsfläche (80% versiegelt)	9.338																									
Straßenverkehrsfläche (20% unversiegelt)	2.334																									
Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	1.063																									
Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	939																									
<b>Summe</b>	<b>66.792</b>																									
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten.	Die einschlägigen Werte werden eingehalten																								
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.																								
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.																								
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.																								

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der Technik.

Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung

**Ist - Bestand Plangebiet**

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/ m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Acker (A)	65.889	1	65.889
Nährstoffreicher Graben (FGR)	903	3	2.709
<b>Summe</b>	<b>66.792</b>	<b>Summe</b>	<b>68.598</b>

**Soll - Bestand Plangebiet**

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/ m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (40% versiegelt)	21.247	0	0
Allgemeines Wohngebiet (60% unversiegelt)	31.871	1	31.871
Straßenverkehrsfläche (80% versiegelt)	9.338	0	0
Straßenverkehrsfläche (20% unversiegelt)	2.334	1	2.334
Umgrenzungen von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	1.063	3	3.189
Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	939	3	2.817
<b>Summe</b>	<b>66.792</b>	<b>Summe</b>	<b>40.211</b>

<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>-28.387</b>	<b>WE</b>
-----------------------------	----------------	-----------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 68.598 WE und des Planungswertes von 40.211 WE geht ein Kompensationsdefizit von -28.387 WE hervor.

**2.2.b.2 Fläche und Boden**

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Bodens (Acker (A)), besteht im Plangebiet eine erhebliche anthropogene Überformung des Bodens. Gleichwohl wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 ein Eingriff in den Bodenhaushalt in Form einer Neuerschließung eines Wohngebietes mit einer zulässigen Versiegelung von 40 % vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und eine notwendige flächenhafte Kompensation ab.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Grün- bzw. Freiflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

**Tabelle 6: Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden**

Fläche und Boden										
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit									
	Bauphase	Betriebsphase								
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Verlust von landwirtschaftlicher Wirtschaftsfläche	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.								
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Versiegelung von Boden. Folgende Biotope werden anteilig überplant: <table border="1" data-bbox="783 1070 1074 1272"> <thead> <tr> <th>Biotyp</th> <th>Fläche (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acker (A)</td> <td>65.889</td> </tr> <tr> <td>Nährstoffreicher Graben (FGR)</td> <td>903</td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td><b>66.792</b></td> </tr> </tbody> </table> Bodenfunktionen und Grünland gehen verloren.	Biotyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Acker (A)	65.889	Nährstoffreicher Graben (FGR)	903	<b>Summe</b>	<b>66.792</b>	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.
Biotyp	Fläche (m <sup>2</sup> )									
Acker (A)	65.889									
Nährstoffreicher Graben (FGR)	903									
<b>Summe</b>	<b>66.792</b>									
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten	Die einschlägigen Werte werden eingehalten								
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baurestoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.								
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.								
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.								
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die weitere Flächenversiegelung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.								
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt	Frei- und Gartenflächen								

	der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	erhalten ihre Bodenfunktionen.
--	---	--------------------------------

Die Gemeinde Dörpen hat ein Bodengutachten erstellen lassen, um die Bodenverhältnisse zu bewerten (Baugrunduntersuchung Ulpts Geotechnik, Bockhorst vom 29.10.2019, Anlage A).

Aus dem Bodengutachten geht hervor, dass der anstehende Boden für eine Bebauung ohne aufwendige Gründungsmaßnahmen geeignet ist.

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden.

### 2.2.b.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser lässt sich in die Teilbereiche Grundwasser- und Oberflächenwasser unterteilen, beide Bereiche werden folgend getrennt voneinander betrachtet.

#### 2.2.b.3.1 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

**Tabelle 7: Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser**

Grundwasser						
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit					
	Bauphase	Betriebsphase				
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Verrieselungsfläche. Das unbelastete Oberflächenwasser wird ordnungsgemäß abgeführt. Ein NWG- Antrag wird ggf. hierzu gestellt. Eine erhebliche Reduzierung der Infiltration ist auf Grundlage der nachzuweisenden ordnungsgemäßen Entwässerung nicht zu erwarten. Das unbelastete Oberflächenwasser wird im möglichen Umfang auf der Fläche verrieselt bzw. zeitverzögert abgeführt.	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.				
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Versiegelung von Boden. Folgende Biotope werden anteilig überplant: <table border="1" data-bbox="783 1977 1075 2065"> <thead> <tr> <th>Biotoptyp</th> <th>Fläche (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acker (A)</td> <td>65.889</td> </tr> </tbody> </table>	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Acker (A)	65.889	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.
Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )					
Acker (A)	65.889					

	<table border="1"> <tr> <td>Nährstoffreicher Graben (FGR)</td> <td>903</td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td><b>66.792</b></td> </tr> </table> <p>Ein NWG- Antrag wird ggf. gestellt. Eine ordnungsgemäße Entwässerung wird vorgehalten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im möglichen Umfang im Geltungsbereich.</p>	Nährstoffreicher Graben (FGR)	903	<b>Summe</b>	<b>66.792</b>	
Nährstoffreicher Graben (FGR)	903					
<b>Summe</b>	<b>66.792</b>					
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten	Die einschlägigen Werte werden eingehalten				
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baurestoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.				
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.				
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.				
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	In Bezug auf das Schutzgut Grundwasser irrelevant					
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Frei- und Gartenflächen können anteilig zur Infiltration genutzt werden.				

### 2.2.b.3.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets verläuft ein Graben (Veenkersschloot). Der überplante Abschnitt des Grabens (Endabschnitt) soll verfüllt und überbaut werden.

### 2.2.b.4 Luft und Klima

Es folgt eine Betrachtung der Schutzgüter Luft und Klima.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter kurz dar.

**Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgüter Luft und Klima**

Luft und Klima												
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit											
	Bauphase	Betriebsphase										
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Versiegelung und Bebauung führt zur Veränderungen des Ortsklima. Bebaute Bereiche gelten als ganzjährig wärmer als die Umgebung. Fehlende bzw. eine Verringerung der Verdunstungsflächen führt zur schnelleren Erwärmung.	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.										
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	<p>Versiegelung von Boden. Folgende Biotope werden anteilig überplant:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Biotoptyp</th> <th>Fläche (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acker (A)</td> <td>65.889</td> </tr> <tr> <td>Nährstoffreicher Graben (FGR)</td> <td>903</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td><b>66.792</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Schnellere Flächenerwärmung und Speicherung von Wärme bis in die Nachtstunden hinein.</p>	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Acker (A)	65.889	Nährstoffreicher Graben (FGR)	903			<b>Summe</b>	<b>66.792</b>	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.
Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )											
Acker (A)	65.889											
Nährstoffreicher Graben (FGR)	903											
<b>Summe</b>	<b>66.792</b>											
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.										
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.										
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.										
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.										
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.										
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Frei- und Gartenflächen können Klimafunktionen anteilig übernehmen.										

### 2.2.b.5 Landschaft

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

**Tabelle 9: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Landschaft										
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit									
	Bauphase	Betriebsphase								
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Durch die Bautätigkeit wird temporär in das Landschaftsbild eingegriffen. Die Gebäude und Nebenanlagen verändern das Landschaftsbild.	Die Frei- und Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge.  Hinzu kommt, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bestand erhalten bleiben und für eine Eingrünung der Planfläche sorgen.								
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	<p>Versiegelung von Boden. Folgende Biotope werden anteilig überplant:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Biototyp</th> <th>Fläche (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acker (A)</td> <td>65.889</td> </tr> <tr> <td>Nährstoffreicher Graben (FGR)</td> <td>903</td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td><b>66.792</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Die bisherige landwirtschaftliche Wirtschaftsfläche (Intensivgrünland) wird in ein Industriegebiet überführt.</p>	Biototyp	Fläche (m²)	Acker (A)	65.889	Nährstoffreicher Graben (FGR)	903	<b>Summe</b>	<b>66.792</b>	Die Frei- und Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge.
Biototyp	Fläche (m²)									
Acker (A)	65.889									
Nährstoffreicher Graben (FGR)	903									
<b>Summe</b>	<b>66.792</b>									
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	Die Frei- und Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge.								
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.								
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.								
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiets unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.								
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.								
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.								

### **2.2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)**

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima / Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Der Planbereich wird als Ackerfläche bewirtschaftet, er befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Misch- und Wohngebiet. Somit ist eine intensive anthropogene Beanspruchung bzw. Vorbelastung herauszustellen.

Dem entsprechend artenarm ist auch die Fauna bzw. es ist mit Ubiquisten (Allerweltsarten) zu rechnen. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Geltungsbereich bereits stark verändert worden. Versiegelungen bewirken eine Verminderung der Grundwasserneubildung. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bewirkt einen Verlust von gewachsenen Bodenflächen, von Nutzflächen, von Lebensräumen und Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z. T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung auf einem Teil der Fläche unterbunden wird. Darüber hinaus führt grundsätzlich die Überbauung von Boden und die Beseitigung von Vegetation durch Versiegelung zu einem Eingriff gem. § 14 BNatSchG. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als kompensierbar zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch das angewendete Bilanzierungskonzept (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere

Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt (multifunktionale Wirkung).

Multifunktionalität: Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist generell darauf zu achten, dass diese multifunktional wirksam sind, dies bedeutet, dass eine Maßnahme nicht nur einem Schutzgut zugutekommt, sondern möglichst immer mehreren Schutzgütern gleichzeitig. Auch sollten die jeweiligen Maßnahmen nicht kleinteilig verstreut im Raum liegen, sondern vorzugsweise als eine große Komplexmaßnahme ausgearbeitet werden, um eine besonders hohe naturschutzfachliche Wirksamkeit auf einer Fläche zu erreichen.

### **2.2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Auf Grund der Entfernung von ca. 900m und 1,70 km zum nächsten Natura 2000-Gebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **2.2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt** **2.2.b.8.1 Immissionen Landwirtschaft**

Es liegt eine Geruchstechnische Untersuchung vor. Der Bericht trägt die Nr. G19143.1/01 und wurde am 03.07.2019 erstellt.

Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen 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.

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass die geringfügige Überschreitung des Immissionswertes nach GIRL im Randbereich des Plangebietes, welcher im Übergang zum Außenbereich liegt, im Sinne der Auslegungshinweise zur GIRL und der Zweifelsfragen zur GIRL als nicht erheblich zu betrachten ist und dass es keine erheblichen Auswirkungen gibt.

Auch die landwirtschaftlichen Betriebe sind durch die Planung in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht eingeschränkt.

#### **2.2.b.8.1 Sonstige Immissionen**

Keine erheblichen Auswirkungen. Die TA Luft gibt den Handlungsrahmen vor.

### **2.2.b.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

Keine Auswirkungen.

**2.2.c Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen**

**2.2.c.1 Tiere**

Es wird herausgestellt, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt.

Vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgt eine Begehung der Fläche durch ökologisches Fachpersonal (ökologische Baubegleitung).

Sollten bei der Begehung bodenbrütende Vogelarten vorgefunden werden, erfolgen die Bauarbeiten nicht in dem neben genannten Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 31. Juli.

**2.2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation**

Die Gemeinde Dörpen überplant landwirtschaftliche Wirtschaftsfläche in Form von Ackerland. Im vorliegenden Bebauungsplan ist der Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer zulässigen Versiegelung von 40 % dargestellt.

**Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:**

Auf der Fläche „Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, erfolgt die Anlage eines standortrechten Feldgehölzes aus ausschließlich einheimischen Laubgehölzen.

Die Pflanzung wird im Folgenden stichwortartig beschrieben. Die Anpflanzung ist mit folgenden Gehölzarten in gleichen Anteilen vorzunehmen.

Heimische Traubenkirsche	<i>Punus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Pflanzmaterial: 2 x verschult,  
Größe 80-120 cm

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3-10 Stück.

Pflanzverband 1,5 x 1,5 m, reihenversetzt.

Ein Zugang zum Regenrückhaltebecken ist freizuhalten.

**Pflege:**

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

**Flächengröße:**

Ca. 649 m<sup>2</sup>

**Flächensicherung:**

Die Durchführung der Pflanzung und Flächensicherung erfolgt unter Berücksichtigung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) vom 84. März 1967. Zur Sicherung werden Eichenspaltpfähle gesetzt sowie ein doppelter Walzdraht angebracht.

Die Anpflanzung kann durch die Untere Naturschutzbehörde angepasst werden.

**Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:**

Hierzu greift die Gemeinde auf eine bereits im Bebauungsplan Nr. 80 „Erweiterung Östlich der Wittefehnstraße“ umgesetzte Maßnahme zurück. Aus dieser Maßnahme stehen noch 70.418 WE zum Ausgleich zur Verfügung.

- Nachfolgend werden die Ersatzmaßnahmen beschrieben.

**Ersatzmaßnahme E:**

Auf einer ca. 37.999 m<sup>2</sup> großen Ersatzfläche erfolgt die Anlage von extensivem Grünland. Die Fläche wird mit einer kräuterreiche Grünlandmischung angesät und durch Eichenspaltpfähle mit doppeltem Walzdraht gesichert. Die Bewirtschaftungsauflagen sind im Detail noch abzustimmen, jedoch gelten grundsätzlich nachfolgend aufgeführte Maßnahmen:

1. Die Fläche ist zu pflügen, da eine Zwischensaat in vorhandenes Grünland nicht zufriedenstellend funktioniert. Im September ist eine mit der UNB abzustimmende kräuterreiche Grünlandmischung (Kräuteranteil mind. 30%) aus zertifiziertem Regiosaatgut anzubringen. Diese ist nach dem Auflaufen mit einem hoch eingestellten Mulcher 1 x zu schöpfen.
2. Die Kompensationsmaßnahme ist in der planerisch festgelegten Funktion gem. § 15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten
3. Bewirtschaftung der Fläche nach folgenden Vorgaben:
  - Keine Entwässerungsmaßnahmen
  - Keine Nachsaat oder Erneuerung der Grünlandnarbe
  - Kein Walzen und/oder Schleppen zwischen 15.03. und 15.06. eines Jahres.
  - Keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.

Eine Bekämpfung folgender Pflanzen ist vor der Blüte mit der Rückenspritze erlaubt: Ackerkratzdistel, Rainfarn, stumpfblättriger Ampfer, Flatterbinsen und Jakobskreuzkraut. Der **Bewirtschafter** ist für die

**Bekämpfung** oder o. g. „**Problemkräuter**“ **zuständig**. Er muss diese durch Mahd und Pflegemaßnahmen **bereits in einem frühen Ausbreitungsstadium bekämpfen**. Ohne regelmäßige Pflege durch Mahd werden sich die Problemarten ungehemmt ausbreiten. Die Flächen sind dann weder aus landwirtschaftlicher noch aus naturschutzfachlicher Sicht brauchbar.

- Organische und mineralische Düngung nach vorheriger Absprache mit der zuständigen UNB, wenn dies für die angestrebte Zielvegetation (wildkräuterreiche Wiese) förderlich ist. Hierfür ist im Abstand von 3 Jahren eine Nährstoff- und pH- Wert Analyse des Bodens der Fläche erstellen zu lassen und der UNB vorzulegen. Auf dieser Basis wird nach Begutachtung der Vegetation (Anteil von Blühpflanzen der Zielvegetation) die Höhe der Düngergabe abgestimmt.
- 2 malige Mahd. 1. Mahd zwischen dem 15.06. und 01.07. und 2. Mahd zwischen dem 15.08. und 15.09.

Nach vorheriger telefonischer Abstimmung mit der UNB kann eine frühere Mahd um maximal 10 Tage im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn vom Betreuungsteam bestätigt wird, dass sich weder Gelege noch Jungtiere besonders geschützter oder streng geschützter Arten oder des Niederwildes auf der Fläche befinden.

- Auf der Fläche sind an jährlich wechselnden Stellen mehrere 10 m breite Fluchtstreifen zu belassen.
- Am Abend vor der Mahd sind vom Bewirtschafter oder von ihm beauftragten Personen, z.B. Jäger, Naturschutzvereinigung, etc., Vergrämuungsmaßnahmen verpflichtend durchzuführen.

Dazu sind pro Hektar mindestens 5 z.B. an Stäben befestigte Kunststofftüten, längere Flatterbänder oder ähnliche Vorrichtungen über die gesamte Fläche zu verteilen, so dass durch die Mahd gefährdete Tiere in Nachbarflächen ausweichen.

- Das Befahren und Bearbeiten der Fläche erfolgt mit Fahrzeugen mit einer maximalen Arbeitsbreite von 3,00 m. Maximale Fahrgeschwindigkeit insbesondere bei der Mahd 8,0 km/h.
- Die Mahd erfolgt von innen nach außen.
- **Beweidung mit max. 2 Rindern pro Hektar (1 Mutterkuh + 1 Saukalb bis sechs Monate zählen als 1 Weidevieh).**
- **Eine Zufütterung auf der Fläche ist untersagt.**

4. Durch eine entsprechende Eintragung in das Grundbuch ist die vorgenannte Entwicklung auf dem Flurstück abzusichern.

Die Gemeinde Dörpen hat folgende Fläche zur Durchführung der genannten Maßnahmen grundbuchlich gesichert:

Gemeinde Rhede,  
Gemarkung Rhede,  
Flur 58,  
Flurstück 53/1,  
Größe : 37.999 m<sup>2</sup>.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Lage und Abgrenzung der genannten Ersatzfläche.



Abbildung 22: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage der Ersatzfläche im Raum, ohne Maßstabsangabe (Quelle: Geofachdaten NLSTBV- Kartenserver 2018)



Abbildung 23: Abgrenzung der Ersatzfläche (Quelle: Geofachdaten NLSTBV 2019)

## Bewertung der Maßnahmen

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, die vom Niedersächsischen Landkreistag herausgegeben worden ist, ergibt sich für die vollständige Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen folgende Aufwertung:

Tabelle 10: Ersatzmaßnahme

Ersatzmaßnahme			
Maßnahme	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Aufwertungs- faktor	Geschaffene Werteinheiten (WE)
Eine bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) wird im Sinne des Arten- und Biotopschutzes hergestellt und entwickelt. Die Ersatzfläche entwickelt eine Multifunktionalität.	37.999	2	75.998
<b>Summe:</b>	<b>37.999</b>	<b>Summe:</b>	<b>75.998</b>

Durch die Umwandlung einer ackerbaulich genutzten Fläche in Extensivgrünland erfolgt eine Aufwertung um 2 WE/m<sup>2</sup>, so dass auf der ca. 37.999 m<sup>2</sup> umfassenden Ersatzfläche insgesamt 75.998 WE geschaffen werden können.

**Bei einer erfolgreichen Etablierung als magere Flachlandmähwiese kann die Fläche um + 1 WE/m<sup>2</sup> aufgewertet werden.**

**Nach einer Entwicklungszeit von 10 Jahren ist zu prüfen, ob das Entwicklungsziel (Etablierung als magere Flachlandmähwiese) eingehalten wurde. Nach einer erfolgreichen Entwicklung wird der Gemeinde Dörpen zusätzlich 37.999 WE für die Kompensationsmaßnahme gutgeschrieben.**

Für den Bebauungsplan Nr. 80 „Erweiterung Östlich der Wittefehnstraße“ wurden bereits 5.580 WE in das Verfahren zur Kompensation eingestellt. Somit verbleiben der Gemeinde Dörpen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich des Bebauungsplan Nr. 84 noch 70.418 WE.

Für die vorliegende Planung werden 28.387 WE in das Verfahren zur Kompensation eingestellt.

In der Gesamtheit der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die von der Planung ausgehenden Beeinträchtigungen kompensiert.

Der Gemeinde Dörpen verbleiben gemäß § 9 Abs. 1a BauGB noch 42.031 WE (Bzw. nach erfolgreicher Etablierung als magere Flachlandmähwiese noch 80.030 WE) zum Ausgleich weiterer Vorhaben.

### **2.2.c.3 Fläche und Boden**

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, etc. nach Beendigung der Bauphase.
- Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe, insbesondere keine bodengefährdende Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeinträge in den Boden verhindern.
- Durch das Ablagern des Mutterbodens kommt es zu nachhaltigen Veränderungen der Standortverhältnisse. Zur Minimierung wird der Boden kurzzeitig gelagert und weitgehend wieder eingebaut bzw. abtransportiert.

### **2.2.c.4 Wasser**

#### **2.2.c.4.1 Grundwasser**

Entsprechend der Festsetzung wird mit einer Versiegelung von 40 % für das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) gerechnet. Somit bleiben 60 % der Bauflächen unversiegelt und leisten weiterhin einen Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Wegen des engen Sachzusammenhanges wird auf die folgenden Ausführungen zum Oberflächenwasser verwiesen.

#### **2.2.c.4.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser**

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird entsprechend den einschlägigen Bestimmungen ordnungsgemäß abgeleitet. Hierzu wird sofern notwendig ein NWG- Antrag gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung vorgehalten wird.

Es gibt grundsätzlich mehrere Möglichkeiten, dass als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser von den Dachflächen sowie der Zu- und Abfahrten zu entwässern. Folgende Möglichkeiten werden an dieser Stelle aufgeführt:

1. ungezielt und breitflächig über eine Versickerung durch die belebte Bodenzone auf dem Grundstück und/oder den angrenzenden im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen unbefestigten Flächen in den Untergrund,

2. oder über eine Versickerung über Sickermulden bzw. -becken (erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis),
3. oder eine auf den natürlichen Oberflächenabfluss gedrosselte Einleitung in den nächsten Vorfluter über ein Regenrückhaltebecken (erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis)

Welche Art der Oberflächenentwässerung für die Vorhabenfläche am geeignetsten ist, muss im Antragsverfahren konkretisiert werden. Es wird herausgestellt, dass eine Oberflächenentwässerung des Plangebietes durch eine der aufgeführten Maßnahmen 1 bis 3 sichergestellt wird bzw. die Realisierung grundsätzlich möglich ist.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

#### **2.2.c.5 Luft und Klima**

Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die in den Bauleitplänen bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrünung der nicht überbauten Flächen
- Installation von Sonnenkollektoren

#### **2.2.c.6 Landschaft**

Die Frei- und Grünflächengestaltung sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Geltungsbereiches in das Landschaftsbildgefüge.

#### **2.2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

In die Planunterlagen wird ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird der Fund unverzüglich gemeldet. Diese Fundorte werden bis auf weiteres nicht verändert.

### **2.2.d           Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Ausführungen in der Begründung nicht in Frage. Für den Planbereich bestehen konkrete Planungs- bzw. Ansiedlungsanfragen, auf die die Gemeinde Dörpen durch die Umwandlung von landwirtschaftlicher Wirtschaftsflächen (Ackerland (A)) in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) reagiert. Hierdurch wird die Gemeinde Dörpen hinsichtlich ihres Wohnangebotes gestärkt.

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.

Den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird im möglichen Umfang nachgekommen. Die Darstellungen optimieren den Standort.

### **2.2.e           Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)**

Eine Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB bzw. Nr. 2e der Anlage 1 zum BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 84 ausgehen können bzw. denen der Bebauungsplan Nr. 84 ausgesetzt ist. Der Geltungsbereich schließt an das ein bestehendes Wohngebiet an. Im Planbereich erfolgt die Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA), so dass sich bauwillige Interessenten ansiedeln können. Unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben und Sicherheitsvorschriften ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

## **2.3 Zusätzliche Angaben**

### **2.3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

#### **Umweltbericht / Eingriffsregelung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand Juni 2016 (NLWKN 2016)) verwendet. In Bezug auf den Artenschutz wurden Vermeidungsmaßnahmen in die Planunterlagen aufgenommen.

#### **Entwässerungskonzept**

Im Rahmen der Projektrealisierung wird eine fachgerechte und funktionierende Flächenentwässerung vorgehalten und behördlich abgestimmt.

#### **Immissionsschutzgutachten**

Es liegt eine Geruchstechnische Untersuchung vor. Der Bericht trägt die Nr. G19143.1/01 und wurde am 03.07.2019 erstellt.

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass die geringfügige Überschreitung des Immissionswertes nach GIRL im Randbereich des Plangebietes, welcher im Übergang zum Außenbereich liegt, im Sinne der Auslegungshinweise zur GIRL und der Zweifelsfragen zur GIRL als nicht erheblich zu betrachten ist und das es keine erheblichen Auswirkungen gibt.

#### **Schwierigkeiten bei der Erhebung**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit, ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

### **2.3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z. B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs- / Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitoring liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

Die Entwicklung der Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahmen überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

### **2.3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplans der Gemeinde Dörpen ergibt sich aus den Planungen zur Änderung der zulässigen Nutzung gemäß gem. § 4 BauNVO.

Die Nutzungsänderung ist erforderlich, da die in der Gemeinde Dörpen zur Verfügung stehenden, baureifen Grundstücke fast vollständig veräußert sind, sodass aufgrund von zahlreichen Nachfragen ein akuter Bedarf an der Bereitstellung weiterer Baugrundstücke für die Wohnbebauung besteht.

Mit der Umformung der landwirtschaftlichen Wirtschaftsfläche (Acker (A)) als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), können die geplanten Projekte umgesetzt werden. Weiterhin wird das Wohngebiet erweitert und der Standort nachhaltig gestärkt. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen können genutzt und durch eine Erweiterung für die Planfläche nutzbar werden.

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

Mit der vorliegenden Planung wird einer Zersiedelung der Landschaft durch die Erweiterung eines vorhandenen Wohngebietes entgegen gewirkt.

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

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen, etc.) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

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.

Weiterhin werden unter Anwendung anerkannter Bewertungsmaßstäbe die Eingriffstatbestände beurteilt, bewertet und entsprechende Maßnahmen der funktionsorientierten Kompensation definiert, so dass eine Multifunktionalität der Kompensationsmaßnahmen (E- Ersatzmaßnahme) gegeben ist.

Tabelle 11: Zusammenfassende Übersicht

<u>Übersicht</u>	<u>Werteinheiten (WE)</u>
Bestandssituation	68.598
Planung	40.211
<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>-28.387</b>
Kompensationsmaßnahme	70.418

<u>Schlussrechnung</u>	
<b>Benötigte Kompensation</b>	28.387 WE
<b>Gestellte Kompensation</b>	70.418 WE
<b><u>Summe</u></b>	<b><u>42.031 WE</u></b>

Für die vorliegende Planung werden 28.387 WE in das Verfahren zur Kompensation eingestellt. Der Gemeinde Dörpen verbleiben gemäß § 9 Abs. 1a BauGB noch 42.031 WE zum Ausgleich weiterer Vorhaben.

**Bei einer erfolgreichen Etablierung als magere Flachlandmähwiese wird die Fläche um + 1 WE/m<sup>2</sup> aufgewertet.** Das Entwicklungsziel ist nach 10 Jahren zu überprüfen. Bei einer erfolgreichen Entwicklung werden der Gemeinde Dörpen zusätzlich 37.999 WE für die Kompensationsmaßnahme gutgeschrieben. Nach erfolgreicher Etablierung als magere Flachlandmähwiese verbleiben der Gemeinde Dörpen noch 80.030 WE zum Ausgleich weiterer Vorhaben.

**In der Gesamtheit der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die von der Planung ausgehenden Beeinträchtigungen kompensiert.**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation durch die Gebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### 2.3.d Referenzliste der Quellen

#### Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen 32. Jg. Nr. 1 1-60, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

## Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr.5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

### **Hinweise auf Internet-Adressen**

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

[http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

[http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale\\_klimapolitik/doc/5698.php](http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php)

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

## **Teil 3      Abwägung und Verfahren**

### **3.1            Verfahren**

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	26.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am	22.01.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	13.01.2020
Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

### **3.2            Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen**

#### **3.2.1        Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit**

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

Siehe beigefügte Anlage C:      Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

#### **3.2.2        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.*

### **3.3            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.

Die Planungen stellen die Erweiterung/Arrondierung eines vorhandenen Baugebietes dar. Somit wird dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt und eine Zersiedelung der freien Landschaft wird vermieden.

Der grundsätzliche Bedarf nach Wohnbauflächen wird bereits jetzt durch die aktuelle Nachfrage dokumentiert, sodass nur noch Restplätze zur Verfügung stehen.

Einer der grundlegenden abzuwägenden Belange ist der Eingriff durch die Planung in Natur und Landschaft.

Der Eingriff kann durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensations-/Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Zur Sicherung des Artenschutzes erfolgte die Vorgabe, dass die Erschließung des zukünftigen Wohnbaugebietes bzw. das Herrichten der einzelnen Baufelder (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. Rodungsmaßnahmen) außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 01. März bis 31. Juli), zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen, erfolgt. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen können aus der Nutzung genommen werden, da diese nicht mehr der Sicherung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs dienen. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet reichen aus, um den Standort und Betrieb der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern. Der Rat der Gemeinde 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.

Zur Einstellung der Belange aus der landwirtschaftlichen Nutzung wurde ein Fachgutachten erstellt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse konnte festgestellt werden, dass der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete im Plangebiet eingehalten wird.

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. Die genaue Festsetzung des Übergangsbereiches kann der Planzeichnung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Wie aus den Stellungnahmen (Anlage C) in dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 m sowie § 4 Abs. 1 m BauGB zu entnehmen, standen keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange der Planung entgegen.

### 3.4            **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“ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Dörpen,

\_\_\_\_\_  
- Gemeindedirektor -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes zugrunde gelegen.

Gemeinde Dörpen,

\_\_\_\_\_  
- Gemeindedirektor -

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -