



Gemeinde Dörpen

SAMTGEMEINDE DÖRPEN
LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 88 „ERWEITERUNG DES RATHAUSES“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

Stand: Entwurf

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

Fassung vom: 22.04.2018

Inhaltsverzeichnis:

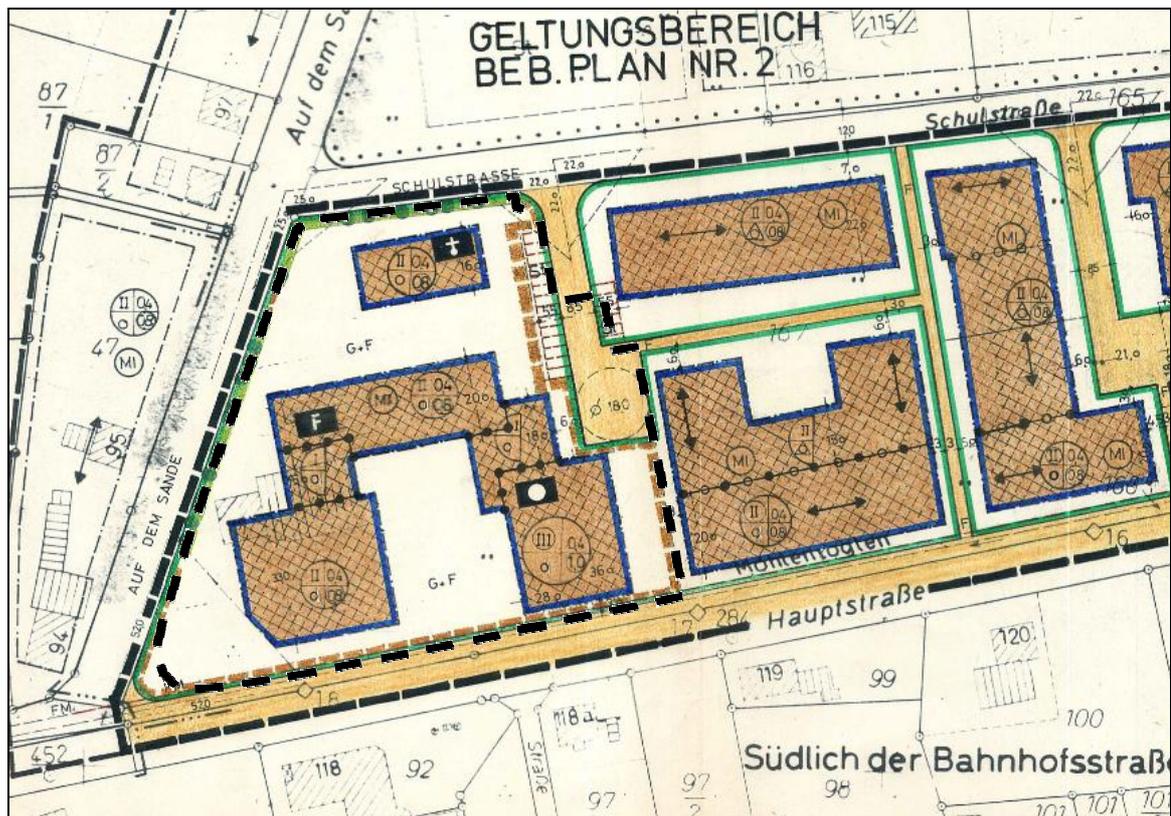
1. AUSGANGSSITUATION, ANLAß UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....	4
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	5
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	5
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	6
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen</i>	6
3.2.5 <i>Hinweise</i>	7
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1 DIE BEDÜRFNISSE DER FAMILIEN UND DIE BELANGE DES BILDUNGSWESENS	7
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	7
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	7
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	8
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG.....	8
4.6 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ	10
4.7 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	10
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	11
4.9 BELANGE DES VERKEHRS.....	11
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	11
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG	11
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUß	11
5.2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG.....	11
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	11
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	11
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	11
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	12

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88 „Erweiterung des Rathauses“, Gemeinde Dörpen

1. Ausgangssituation, Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Dörpen plant die Erweiterung des Rathauses in Dörpen. Neben der baulichen Erweiterung soll auch das Umfeld neugestaltet werden. Der Bebauungsplan für dieses Areal stammt aus dem Jahr 1972 und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Um diesen und den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort Rechnung zu tragen, wurden auch Flächen westlich und nördlich des Rathauses in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Hier unter anderem auch die Grundstücke der evangelisch-lutherischen Emmaus-Kirchengemeinde. Von diesen Planungen betroffen sind die Flurstücke 167/25, 167/10, 167/7 sowie Teile der Flurstücke 167/41 und 167/55 der Gemarkung Dörpen, Flur 3.

Die Gemeinde Dörpen stellt nunmehr den Bebauungsplan Nr. 88 „Erweiterung des Rathauses“ auf, um dieses Baugebiet den aktuellen Anforderungen anzupassen und eine erweiterte Bebauung zu ermöglichen. Die in der ursprünglichen Planung (Bebauungsplan Nr. 2 „Düne“, 3. Änderung aus 1978) innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten nicht überbaubaren Bereiche und Baugrenzen sollen zugunsten einer zukünftig möglichen erweiterten Bebauung überplant und geändert werden.



*Auszug aus Bebauungsplan Nr. 2 „Düne“, 3. Änderung von 1978
mit grob skizziertem (gestrichelt) Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 88*

Am 05.03.2020 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen für den Geltungsbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Erweiterung des Rathauses“ beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,13 ha und überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 2 „Düne“, 3. Änderung (rechtskräftig seit dem 13.03.1978).

Der Geltungsbereich ist nach der Ursprungsplanung nebst den bisher durchgeführten Änderungen Nr. 1, 2 und 3 als Mischgebiet und als Fläche für kirchliche Zwecke festgesetzt. Innerhalb der Planfläche

sind Bauteppiche festgelegt worden. Weiterhin ist im Geltungsbereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden.

Vorgesehen ist mit diesem Bebauungsplan nun, die Baugrenzen den aktuellen Anforderungen und tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und für einen größeren Gestaltungsspielraum auszuweiten. Es bleibt bei der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen). Die Geschossigkeit wird auf höchstens 3 Vollgeschosse einheitlich für das Mischgebiet festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage wird nicht mehr benötigt, da über diese Straße kein Wohnhaus erschlossen werden muss bzw. erschlossen wird. Sie wird in den Teilen, die nicht mehr als Straßenverkehrsfläche erforderlich sind, als Mischgebiet überplant.

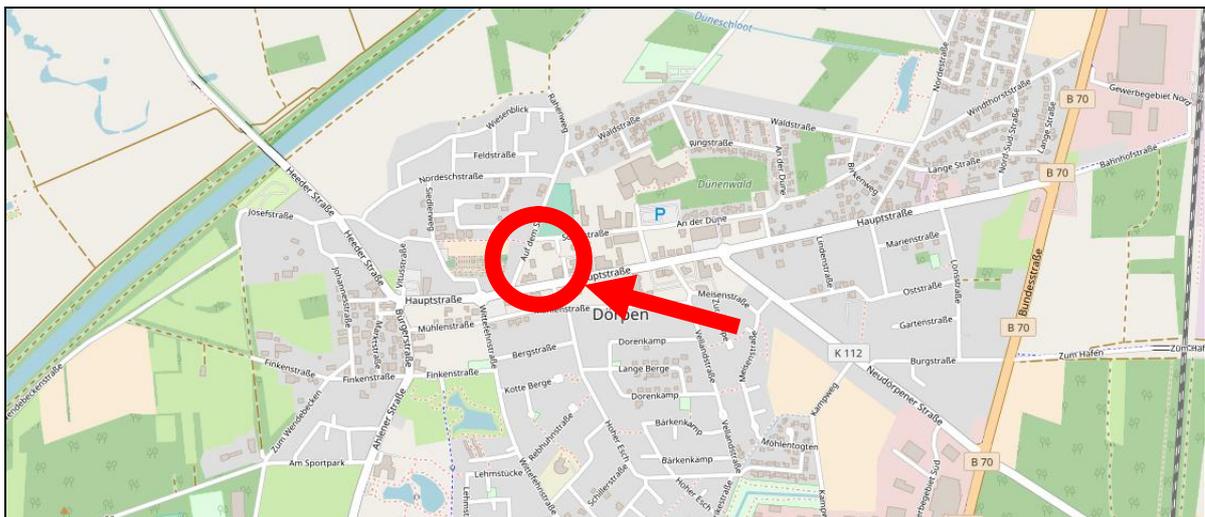
Mit dieser Änderung wird die überbaubare Fläche neu zugeschnitten, so dass die Erweiterungsabsichten für das Rathaus umgesetzt werden können und weiterhin Spielraum für eine verdichtende Bebauung geschaffen wird.

Die Gemeinde Dörpen kommt den Planungserfordernissen mit dieser Bebauungsplanaufstellung nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Gemeinde Dörpen sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als erforderlich an, diese Planung durchzuführen, damit die bauleitplanerische Festsetzung den aktuellen Anforderungen angepasst und abgesichert wird. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

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

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland aus dem Jahr 2010 sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Dörpen und ist als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.



Quelle: NIBIS® Kartenserver (2014) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	11.067	869%
2.	MI-1 - Mischgebiet (GRZ=0,6)	1.399	12,6%
	davon innerhalb der Baugrenzen überbaubar	1.051	
	überbaubar bei GRZ 0,6	839	
	MI-2 - Mischgebiet (GRZ=0,6)	1.647	196,2%
	davon innerhalb der Baugrenzen überbaubar	1.261	
	überbaubar bei GRZ 0,6	988	
	MI-3 - Mischgebiet (GRZ=0,6)	6.523	660,1%
	davon innerhalb der Baugrenzen überbaubar	5.343	
	überbaubar bei GRZ 0,6	3.914	
	Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche)	1.498	
	davon innerhalb der Baugrenzen überbaubar	1.022	
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche	1.861	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	1.036	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Die unmittelbar rechtliche Vorgabe für diesen Bebauungsplan wird durch den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen gegeben, so dass dem nach § 8 (2) BauGB vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird. Übergeordnet sind ebenfalls die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG (Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)) die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten ist. Auch ländliche Räume sollen als Wohn- und Wirtschaftsstandort gesichert und entwickelt werden. Der Bebauungsplan nimmt diese zuvor genannte raumplanerische und ortspanerische Ausrichtung zum Anlass, die Planungerfordernisse bauleitplanerisch verbindlich abzusichern.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

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

nicht vorhanden. Naturschutzfachlich wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit 6.805 m² unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

An den ursprünglichen Festsetzungen „Mischgebiet“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Kirche) wird festgehalten. Das Gebiet erfüllt aufgrund der gemischten Nutzung von Wohnen, Gewerbe und öffentliche Verwaltung die Voraussetzungen für das Mischgebiet, so dass Korrekturen nicht erforderlich sind.

Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen und städtebaulichen Belange.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. durch folgende Festsetzungen aus der Ursprungsplanung sowie aus aktuellen Erfordernissen bestimmt: offene Bauweise mit Einzel-/Doppelhäusern in den Mischgebieten MI-1, MI-2 und MI-3 und Festlegung der Grundflächenzahl von 0,6 sowohl bei den Mischgebieten als auch bei den Flächen für Gemeinbedarf. Damit wird ein ausreichend bemessener Rahmen für die zukünftig mögliche Bebauung geschaffen.

Die maximal zulässige Höhe fertiger Fußboden wird für alle Gebiete auf höchstens 0,5 m festgesetzt. Die höchstzulässige Firsthöhe (Gebäudehöhe) wird im MI-1-Gebiet auf 15,0 m und im MI-2- und MI-3-Gebiet auf 13,0 m begrenzt. Für die Flächen für Gemeinbedarf gilt eine maximale Höhe von 12,0 m.

Das Plankonzept eröffnet optimierte und neue Baumöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches. Die Baugrenzen sind gegenüber der Ursprungsplanung so gewählt, dass ein ausreichendes Baufenster für die Gestaltung des Plangebietes entsteht. Mit diesen Festsetzungen ist auch die konkrete Bauabsicht „Erweiterung des Rathauses“ möglich.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln. Mit dieser Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auch die Festsetzungen den aktuellen Anforderungen angepasst werden.

1. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Mischgebiet (MI-1, MI-2 und MI-3) und in der Fläche für Gemeinbedarf darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3) liegen.
2. **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):**

Mischgebiet (MI): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3), im MI-1-Gebiet 15,0 m und im MI-2-Gebiet sowie MI-3-Gebiet 13,0 m.

Fläche für den Gemeinbedarf: Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3), 12,00 m.
3. **Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung: Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die das Plangebiet umgebenden Straßen im Ortskern von Dörpen sind endausgebaut und können daher ausreichend sicher als Bezugspunkt herangezogen werden. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im

Zusammenhang mit der Umgebung eine Gestaltung sicherzustellen, die die Einbindung der Gebäude in das örtliche Erscheinungsbild zu erleichtern.

3.2.5 Hinweise

1. Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
2. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung sowie die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen, da die Bebaubarkeit und Ausnutzung der Grundstücke im Zuge der Innenverdichtung verbessert und als Mischgebiet festgeschrieben wird. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu beschreiben.

Die evangelisch-lutherische Kirche ist eine Körperschaft des Öffentlichen Rechts. Mit der Darstellung als Gemeinbedarfsfläche und der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird diesem Belang Rechnung getragen und den Gläubigen ein religiöses Zentrum und einen gesellschaftlichen Treffpunkt ermöglicht bzw. gesichert.

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

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

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Archäologische Denkmale oder Bodenfunde sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-6605. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich im Ortskern von Dörpen dar. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

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

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

Dieser vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche mit 6.805 m² deutlich weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Menschen

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortskern von Dörpen an der Hauptstraße gelegen. Das Umfeld wird durch die bestehende meist wohnbauliche Nutzungsstruktur sowie vorhandene Straßenzüge geprägt.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Die Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung sind nicht erheblich besonders auch, da die Nutzungsart unverändert bestehen bleibt. Nachbarliche Planflächen werden in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt innerhalb eines innerörtlichen Bereiches, der aufgrund der umgebenden Wohn- und Mischbebauung als technisch und verkehrlich voll erschlossen beschrieben werden kann. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Im Plangebiet sind einige größere, im Bereich der Stellflächen stehende Bäume vorhanden. Es besteht keine Absicht, diese im Zuge dieser Planung oder der Erweiterung des Rathauses zu entfernen. Es können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung der verbliebenen Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung

auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte geeignete Bäume mit ausreichenden Stammdurchmesser, die als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten geeignet wären, sind im Plangebiet vereinzelt vorhanden. Sie sind jedoch aufgrund der Lage und der intensiven Umgebungsnutzung als Habitat eher ungeeignet. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung (das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Dörpen, das Umfeld ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern) sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Grundsätzlich sind eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden

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

Boden

Aufgrund des Bestandes ergibt sich ein schon entsprechend durch die ursprünglichen Baugrenzen und -linien vorgegebener Versiegelungsgrad, der nunmehr mit der den Erfordernissen geschuldeten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 bedarfsgerecht angepasst wird. Durch die Planung ergeben sich aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades, der Innenortslage und der vorhandenen Nutzung keine erheblich über das bestehende Maß hinausgehenden Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Bei Neu- und Ersatzbauten kann es während der Bauphase zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen wird.

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine Altlasten bekannt.

Wasser

Oberflächengewässer oder sonstige Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch die bestehende Versiegelung durch die vorhandenen baulichen Anlagen sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeitige Nutzung schon weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung von Wohn- und Geschäftshäusern angrenzend an das Plangebiet als auch in der Umgebung geprägt. Straßenzüge finden sich südlich und westlich des Geltungsbereiches. Insgesamt ist das Landschaftsbild deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von geringer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung

hervorgehoben werden, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen und auch umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

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 sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führte und 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 unterbunden wird. Aufgrund der vorhandenen Situation im Vergleich zu den nunmehr vorgesehenen Änderungen sind keine über das schon bestehende Maß hinausgehende Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen zu beschreiben. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: An den Geltungsbereich angrenzend finden sich gemeindeeigene Erschließungsstraßen. Hierbei handelt es sich um Straßen, die vornehmlich dem Durchgangsverkehr dienen sowie auch von Anwohnern in Anspruch genommen werden. Da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt, die durch diese Planung nicht wesentlich verändert wird, ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz: Im Sinne des Klimaschutzes wird den alten und möglichen neuen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holz hackschnitzelanlagen) sowie eine energetisch effiziente Bauweise empfohlen.

Für den Klimaschutz gelten für die Gebäudesanierung und den Gebäudeneubau die in Niedersachsen gültigen landes- und bundesrechtlichen Vorschriften. Unversiegelte Freiflächen wirken sich positiv auf das innerörtliche Klima aus. Eingriffe in klimatisch wesentlich relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die vorhandene und potenzielle zukünftige Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2018 vom 07.11.2019 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Stickstoffoxide (NO_x) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Die Grenzwerte wurden eingehalten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

4.7 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen

Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Externe Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind nicht betroffen. Eine weitergehende Betrachtung kann daher entfallen.

4.9 Belange des Verkehrs

Durch diese Bebauungsplanung wird ein südlicher Straßenteil überplant. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Dörpen. Sie hat keine Erschließungsfunktion mehr. Durch den Wegfall dieser Straßenverkehrsfläche werden Belange des Verkehrs nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Gemeindestraßen „Hauptstraße“, „Auf dem Sand“, „An der Emmauskirche“ und „Schulstraße“ erschlossen. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan ist nicht zu erwarten. Parkplätze und Stellplätze werden innerhalb des Baugebietes vorgehalten.

4.10 Sonstige Belange und Hinweise

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

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat am 05.03.2020 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Erweiterung des Rathauses“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat am 05.03.2020 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 88 „Erweiterung des Rathauses“ beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 „Erweiterung des Rathauses“ und die Entwurfsbegründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 „Erweiterung des Rathauses“ und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Dörpen vom _____ beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Dörpen als Träger der Planungshoheit sichert mit diesem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht der Gemeinde Dörpen, das bestehende „Mischgebiet“ den aktuellen Erfordernissen anzupassen und die Flächen der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde bauleitplanerisch abzusichern. Gleichmaßen wird die Bebaubarkeit durch die Neufestsetzung der Baugrenzen großzügiger gestaltet.

Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Ebenso wird durch diesen Bebauungsplan das Funktionieren des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Bzgl. Natur und Landschaft sowie Artenschutz sind keine Risiken zu erkennen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Straßen gesichert. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), den _____
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * Fax: 05932 - 503516

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

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

Dörpen, den _____

Hermann Wocken
(Gemeindedirektor)

Manfred Gerdes
(Bürgermeister)