



Gemeinde Dersum

SAMTGEMEINDE DÖRPEN, LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. NR. 11/II „HINTER BREHN“ (NEUAUFSTELLUNG)

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)

BEBAUUNGSPLAN IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. §13 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: 28.08.2020

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren/Ems
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....	3
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....	4
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	4
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	4
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	4
3.2.5 <i>Örtliche Bauvorschriften</i>	6
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG.....	8
4.1 ALLGEMEINE AUSWIRKUNGEN.....	8
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	8
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	8
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG.....	8
4.4 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	10
4.5 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	10
4.6 BELANGE DES VERKEHRS.....	10
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ	10
4.8 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	10
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG	11
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	11
5.2 AUSLEGUNGSBESCHLUSS	11
5.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	11
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	11
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	11

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11/II „HINTER BREHN“, GEMEINDE DERSUM

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Für das Baugebiet „Hinter Brehn“ wurden nach der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinter Brehn“ (Ursprungsplan rechtskräftig seit 14.11.2005) fünf Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt, die u.a. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften und ausschließlich das Allgemeine Wohngebiet betrafen. Folgende Änderungen werden mit dieser Neuaufstellung überplant und zusammengefasst:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinter Brehn“ gem. § 13 BauGB (2006)
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinter Brehn“ gem. § 13 BauGB (2011)
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinter Brehn“ gem. § 13 BauGB (2011)
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinter Brehn“ gem. § 13 a BauGB (2014)
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinter Brehn“ gem. § 13 a BauGB (2017)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) des Ursprungsplanes Nr. 11 „Hinter Brehn“ war von keinen Änderungen betroffen.

Um einen Plan zu haben, in dem alle Änderungen vereint sind und der einen einheitliche Rahmen festlegt, soll der Bebauungsplan noch einmal komplett überarbeitet werden und alle Änderungen als Neuaufstellung des B-Planes Nr. 11/ II „Hinter Brehn“ zusammengefasst und einheitlich ausgestaltet werden. Mit diesem Bebauungsplan Nr. 11/II „Hinter Brehn“ (Neuaufstellung) wird der Ursprungsplan nebst den bisher durchgeführten Änderungen überlagert. Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 11/II tritt der Ursprungsplan Nr. 11 „Hinter Brehn“ einschließlich der bisher durchgeführten Änderungen außer Kraft.

Am 02.07.2020 hat der Rat der Gemeinde Dersum den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/II „Hinter Brehn“ gefasst.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) kann angewendet werden, wenn durch Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich und es liegt bereits Planungsrecht im Sinne eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB vor. Dabei wird die vorherrschende Gebietskategorie des Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO sowie die des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gem. § 6 BauNVO weiter aufrechterhalten. Die Festsetzungen und Vorschriften werden für das gesamte Baugebiet vereinheitlicht und zusammengefasst. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Demzufolge entfallen der Umweltbericht (§ 2a BauGB) und es sind keine Angaben gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich. Auch die Vorschriften über die Überwachung (§ 4c BauGB) sind nicht anzuwenden.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen vollständig erschlossenen Bereich eines Wohn- sowie eingeschränkten Gewerbegebietes in Dersum. Das Gebiet ist zu einem großen Teil bebaut. Es sind im Wohngebiet nur noch wenige Grundstücke frei.



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	67.882	100%
2.	eGE - eingeschränktes Gewerbegebiet	5.596	8,2%
	davon: überbaubare Fläche	4.349	
	überbaubar bei GRZ 0,8	4.477	
	WA - Allgemeines Wohngebiet	43.528	64,1%
	davon: überbaubare Fläche	36.364	
	überbaubar bei GRZ 0,4	17.411	
	Regenrückhaltebecken	4.309	6,3%
	Fläche Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.658	5,4%
	Grünfläche (Spielplatz)	158	
	Straßenverkehrsfläche	10.633	15,7%
	davon: Straßen	10.528	
	Fußweg	105	
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche GE+WA	21.888	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE+WA	27.236	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	7.443	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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)

3.2.2 übergeordnete Planungen

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

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

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen sind für das Plangebiet Darstellungen als Wohnbauflächen (W) und gewerbliche Bauflächen (G) getroffen worden. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen ist daher nicht erforderlich.

Nach § 2 (4) BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13 BauGB ist, dass

- durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder
- weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten des Netzes „Natura 2000“ bestehen.

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, mit dem weder die Grundzüge der Planung noch die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten des Netzes „Natura 2000“ bestehen. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 11/II „Hinter Brehn“ (Neuaufstellung) wird daher als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.3 Inhalt der Planaufstellung

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Es bleibt bei der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) mit höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude und eingeschossiger offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) bleibt unverändert mit höchstens zweigeschossiger Bauweise erhalten.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das GEe gilt weiterhin die abweichende Bauweise (wie offene Bauweise, jedoch mit 120 m maximaler Gebäudelänge). Die Festsetzung der Grundflächenzahl bleibt im WA bei 0,4 und im GEe bei 0,8. Die Geschoßflächenzahlen für das WA mit 0,5 und für das GEe mit 1,6 haben weiterhin Bestand. Auch die Gebäudehöhe als maximale Firsthöhe von 10,0 m sowie die maximale Oberkante des fertigen Fußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte haben weiterhin Bestand.

3.3.3 Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Neuaufstellung) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
2. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf nicht mehr als 0,50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes liegen.

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe wird auf max. 10,0 m gemessen vom fertigen Fußboden des Erdgeschosses (Sockelhöhe) festgesetzt.
3. Im Bereich zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO nur zulässig, wenn der Abstand zur Verkehrsfläche mind. 1,00 m beträgt und der Bereich zwischen dieser baulichen Anlage und der Verkehrsfläche in einer Breite von mind. 1,00 m dauerhaft bepflanzt wird.
4. Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen/Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
5. Im GEE-Gebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die im nebenstehenden Plan eingetragenen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht überschreiten. Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005 Teil 1.
6. Im GEE- Gebiet sind hinsichtlich ihrer sonstigen Emissionen (z.B. Staub, Gerüche) nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.
7. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die Schalleistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.
8. Im GEE-Gebiet sind Gewerbebetriebe gem. § 8 (2) BauNVO zulässig, jedoch keine Lebensmittel- und textilverarbeitenden Betriebe.
9. Bestandsschutz: Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Nr. 11/ II „Hinter Brehn“ (Neuaufstellung) planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

Mit diesen Festsetzungen werden die bisherigen Änderungen zusammengefasst und für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Neuaufstellung) aufgestellt. Sie dienen der einheitlichen Bebauung und gewähren allen Wohnbaugrundstücken eine gleichgestellte Entwicklungsmöglichkeit.

3.2.4 Örtliche Bauvorschriften

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften werden festgesetzt und sollen nunmehr einheitlich für das Baugebiet gelten.

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

Flachdächer mit einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$ sind ausgeschlossen.
2. Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung als 15° oder als Flachdach ausgebildet werden.
3. 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.

3.2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Baugebietes und der landschaftlichen Einbindung. Weiterhin dienen sie dem Ausgleich für die Eingriffe in Natur und in das Landschaftsbild. Sie werden aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen.

1. Private Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

2. Straßenbäume

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (ausgenommen sind die Kreuz- und Kirchstraße) ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 je 200 m² Straßenverkehrsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet darf pro Baum eine Fläche von 10 m² nicht unterschreiten.

Pflanzliste 1 (Bäume)

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Betula pubescens	(Moorbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus laevigata	(Rotdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia spec.	(Linde)

Pflanzliste 2 (Sträucher)

Cornus alba	(Weißer Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Eunymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Lonicera periclymenum	(Waldgeißblatt)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa multiflora	(Büschelrose)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Salix caprea	(Salweide)
Salix spec.	(and. einh. Weidenarten)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Viburnum opulus	(Gem. Schneeball)

3.2.6 Hinweise:

- Denkmalschutz:** Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
- Landwirtschaft:** Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.

3. 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 dieser Änderung

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Bebauungsplanes Nr. 11/II „Hinter Brehn“ (Neuaufstellung) werden anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert.

4.1 Allgemeine Auswirkungen

Mit diesem Bebauungsplan sind, da es um die Überplanung und Zusammenfassung der bisherigen Änderungen geht und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keine negativen Auswirkungen verbunden.

Durch diese Neuaufstellung wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Das Vorhaben trägt grundsätzlich dazu bei, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen und weiter aufrecht zu erhalten.

Über die in diesem Abschnitt behandelten Belange hinaus sind weitere Öffentliche Belange (insbesondere aus dem Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB) erkennbar nicht betroffen und damit in diesem Planungsfall nicht abwägungsrelevant.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Nach § 1 (5) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

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

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Der Geltungsbereich ist seit dem Jahr 2005 als Allgemeines Wohngebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Rahmen der Baugebietsausweisung wurde der planungsrechtliche Eingriff ausgeglichen. Mit dieser Planänderung wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet bzw. ermöglicht.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der grundsätzlichen 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 Umfeld des Änderungsvorhabens in direkter Ortsrandlage wird durch die bestehende Wohn- und gewerbliche Bebauung und Lage in einem größeren zusammenhängendem Baugebiet geprägt. Nachteilige Auswirkungen durch die Änderungen lassen sich nicht beschreiben. Durch die Beibehaltung der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) entstehen keine Nachteile oder Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen.

Altlasten: Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Es sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Der Bestandsaufnahme zufolge prägen entwickelte, bebaute Grundstücke mit neuzeitlichen Gärten sowie unbebaute Grundstücksflächen das Plangebiet. Das Plangebiet ist aus Sicht von Natur und Landschaft überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert.

Boden

Durch die Planung wird der bisher schon zulässige Versiegelungsgrad nicht verändert. Daher ergeben sich aufgrund des bestehenden und bleibenden Versiegelungsgrades keine zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da bereits Planungsrecht im Sinne eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB vorliegt und es sich bei dieser Neuaufstellung um eine Zusammenfassung und Vereinheitlichung aller bisherigen Änderungen handelt.

Wasser

Bis auf das künstlich angelegte Regenrückhaltebecken sind Oberflächengewässer im Geltungsbereich und angrenzend 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 schon mögliche Versiegelung sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) vor. Da der Versiegelungsgrad nicht verändert wird sind keine Auswirkung zu erwarten.

Klima / Luft

Durch die Planänderung ergeben sich bei dem Vergleich der Bestandssituation gegenüber der Planung keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von Wohnhäusern und Wohnbaugrundstücken, angrenzenden Straßen sowie einem eingeschränkten Gewerbegebiet geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild anthropogen überformt und geprägt. Nachteilige Auswirkungen auf die 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 Teilssegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig weiterhin 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 schon bestehenden Vorbelastung sowie der geltenden Baurechtslage sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet durch diese Bebauungsplanung nicht zu erwarten.

4.4 Artenschutzrechtliche Belange

Der Geltungsbereich stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich dar. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Diese Aussage wird von den Aussagen Ortsansässiger gestützt. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Die Grundzüge der Ursprungsplanung einschließlich der bisherigen Änderungen werden nicht verändert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch diese vorliegende Planung nicht zu begründen.

4.5 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind ebenso wie die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden.

4.6 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist durch die inneren Erschließungsstraßen mit Anbindung an die Kreuz- und Kirchstraße sowie Industriestraße erschlossen und an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Neuaufstellung ist aufgrund der schon bestehenden Situation nicht zu erwarten. Parkplätze und Stellplätze werden auf den Grundstücken vorgehalten.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend befinden sich Straßen, die der Erschließung des Wohngebietes dienen. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen ähnlicher innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Für das Gewerbegebiet gelten zum Schutz der Wohnbebauung weiterhin die Einschränkungen durch die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel. Veränderungen gegenüber der bisherigen Lage sind nicht zu beschreiben.

Klimaschutz: Für den Klimaschutz gelten für die Gebäudesanierung und den Gebäudeneubau die in Niedersachsen gültigen landes- und bundesrechtlichen Vorschriften. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der 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 Klimaschutzziele 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 vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich aufgrund der Bestandssituation nicht wesentlich verändern. 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.

4.8 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

Der Rat der Gemeinde Dersum hat am 02.07.2020 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/II „Hinter Brehn“ (Neuaufstellung) beschlossen.

5.2 Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dersum hat am 02.07.2020 die öffentliche Auslegung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 11/II „Hinter Brehn“ (Neuaufstellung) beschlossen.

5.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Dersum als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Durch die mit dem Plan beabsichtigte Zusammenfassung und Vereinheitlichung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinter Brehn“ einschließlich der bisherigen Änderungen wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind untereinander und gegeneinander abgewogen worden. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Artenschutz sind nicht zu befürchten. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist ebenso wie die verkehrliche Erschließung sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

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

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

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

Dersum, den _____

**(Coßmann)
Bürgermeister**