

Gemeinde Dörpen

Landkreis Emsland

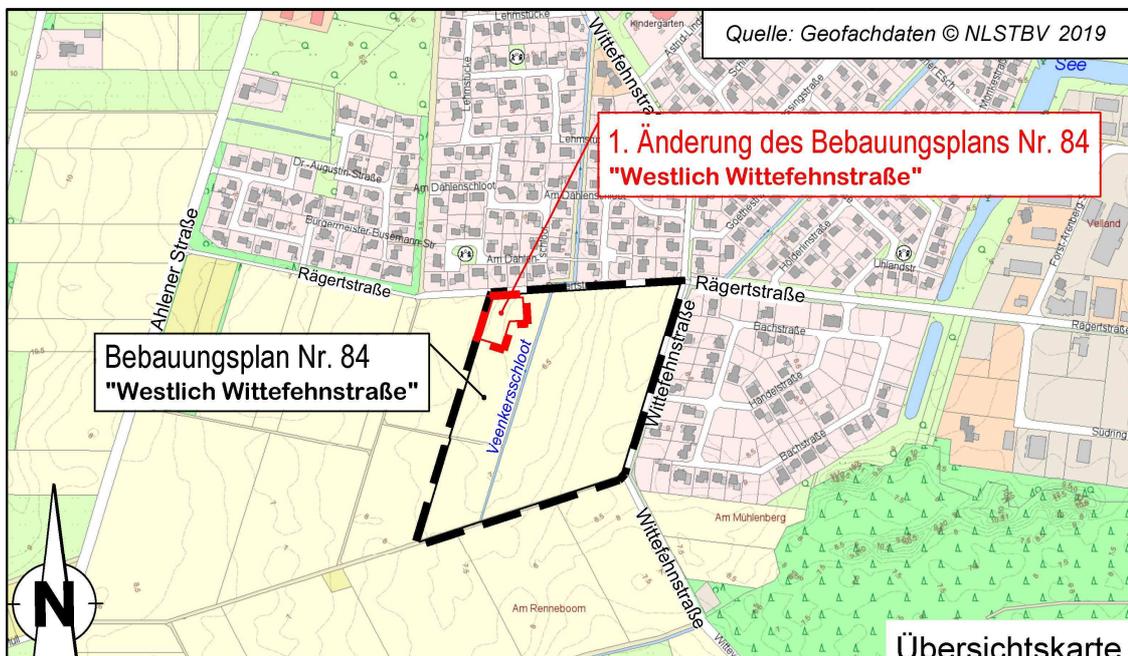
BAULEITPLANUNG

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 "Westlich Wittefehnstraße"

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

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

- Entwurf - Begründung



Datum: 25.03.2021

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

GEMEINDE DÖRPEN (SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung.....</u>	4
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	4
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
1.5	Planung	8
1.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	8
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung.....	8
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	9
1.5.3	Sonstige Erschließung.....	9
1.5.4	Versorgungsleitungen.....	9
1.5.5	Immissionsschutz	10
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	10
1.5.7	Altlasten.....	10
1.5.8	Denkmalpflege/Bodenfunde	10
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht.....	10
1.5.9.1	Angaben zum Standort	11
1.5.9.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen	11
1.5.9.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
1.5.9.3.1	Schutzgut Mensch	12
1.5.9.3.2	Schutzgut Boden	12
1.5.9.3.3	Schutzgut Wasser	12
1.5.9.3.4	Schutzgut Luft und Klima	12
1.5.9.3.5	Schutzgut Landschaft	13
1.5.9.3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
1.5.9.3.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung	13
1.5.9.4	Beschreibung der vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen	14
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	15
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	15
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen.....	16
1.6.4	Textliche Festsetzungen.....	16
1.6.5	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO.....	19
1.6.6	Hinweise	19
1.7	Flächenbilanz.....	22
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	22
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	22
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	23
2.1	Verfahren.....	23
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....	23
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	23
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....	23
2.3	Abwägungsergebnis	23
2.4	Verfahrensvermerke	25

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1:</i>	<i>Plangebiet und Einleitungsstelle Oberflächenwasser.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 2:</i>	<i>Lage im Raum mit Änderungsbereich</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 3:</i>	<i>rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 84 mit Änderungsbereich 1. Änderung.....</i>	<i>7</i>

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Bilanzierung „Bestand- Planung“</i>	<i>14</i>
---	-----------

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 wurde erforderlich, da sich im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung für die Herstellung des im Plangebiet eingestellten Regenrückhaltebeckens (RRB) konzeptionelle Änderungen ergeben haben.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Emsland ist die wasserrechtliche Genehmigung für die Herstellung des vorgenannten Rückhaltebeckens und die Erlaubnis für eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrs- und Stellflächen in einen Graben III. Ordnung an der nördlichen Plangebietsgrenze nicht zielführend.

Im Sinne einer geordneten Ableitung des Oberflächenwassers erstellt die Gemeinde Dörpen z.Zt. ein Gesamtentwässerungskonzept, in welchem auch der Zufluss aus dem Plangebiet BPlan Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ erfasst wird. Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem vorgenannten Plangebiet erfolgt über einen gedrosselten Abfluss mit Rückhaltebecken (RRB). Die hierzu erforderlichen Flächen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

In diesem Gesamtentwässerungskonzept wird das der Einleitungsstelle „Molkereistraße“ zugeordnete Gesamteinzugsgebiet (inkl. des Plangebietes BPlan Nr. 84) betrachtet (s. Abb. 1). Für die Einleitungsstelle „Molkereistraße“ wird auf der Grundlage des vorgenannten Konzeptes eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der zuständigen Genehmigungsbehörde beantragt

Ein separater Nachweis und Genehmigung aller dieser Einleitungsstelle vorgelagerten Rückhaltesysteme und Einleitungen ist dann nicht mehr erforderlich. Zukünftige bauliche Maßnahmen sind so zu planen, dass die an der Einleitungsstelle „Molkereistraße“ genehmigte Abflussmenge nicht erhöht wird. Dies kann z.B. durch die Herstellung weiterer Rückhaltebecken, Kavernen, Staukanäle o.ä. gewährleistet werden.

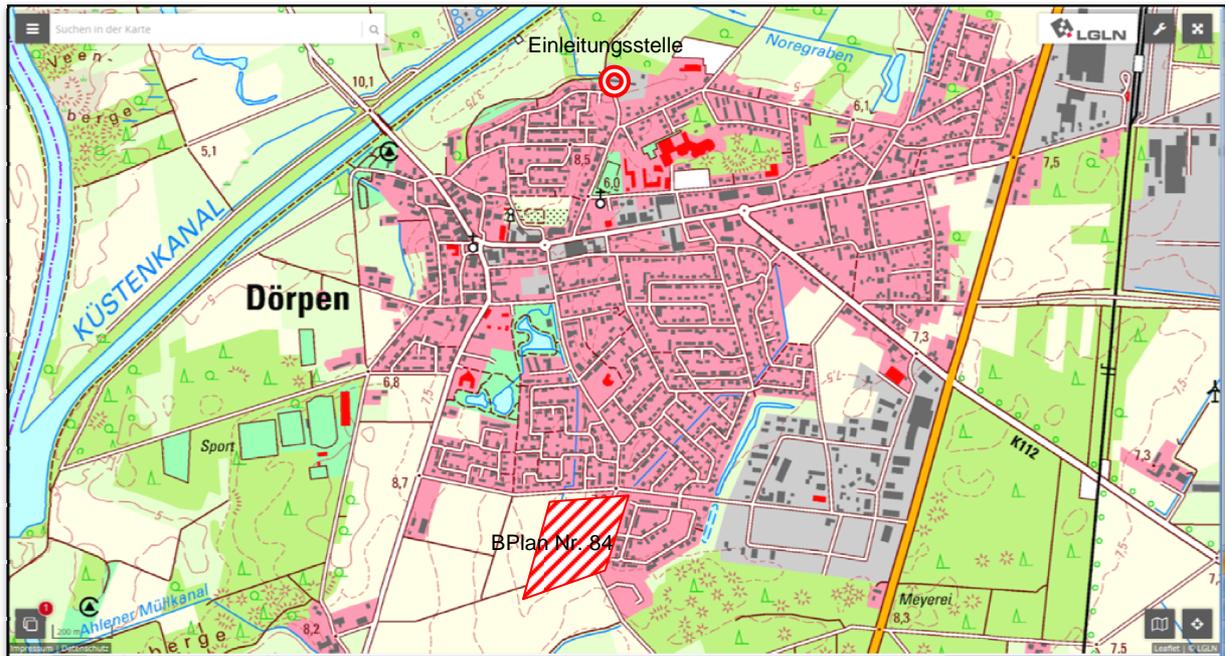


Abbildung 1: Plangebiet und Einleitungsstelle Oberflächenwasser.

Aus den vorgenannten Gründen kann das im Plangebiet eingestellte Regenrückhaltebecken, nach Auffassung der Gemeinde Dörpen, ohne Nachweis des Abflusses hergestellt werden. Die hydraulischen Berechnungen ergaben, dass nunmehr ein geringeres Stauvolumen erforderlich ist und folglich kann die im Ursprungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft reduziert werden.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Dörpen beschlossen, auch die Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, zugunsten von überbaubaren Flächen für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO zu reduzieren

Durch die neue Planung ergibt sich eine Erhöhung der bebaubaren Wohnbaufläche um ca. 950 m².

Der rechtsverbindliche Ursprungsplan wurde im Jahr 2020 erstellt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die in die Planung einzustellenden Belange für die 1. Änderung des BPlan Nr. 84 übernommen werden können.

Nachfolgend wird nur auf die Belange der Wasserwirtschaft sowie Natur und Landschaft und näher eingegangen, da sich die Bewertung dieser Belange in Bezug auf den Ursprungsplan ändern.

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.

Der Vorgabe des BauGB wird mit dieser Bauleitplanung gefolgt.

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

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

Da die Grundzüge der Planung bestehen bleiben, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (gem. § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB) und der Umweltprüfung (gem. § 13 Abs.3 BauGB) abgesehen.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ liegt südlich des Ortskerns der Gemeinde Dörpen, der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche in nordwestlichen Plangebiet (s. Abb. 2).

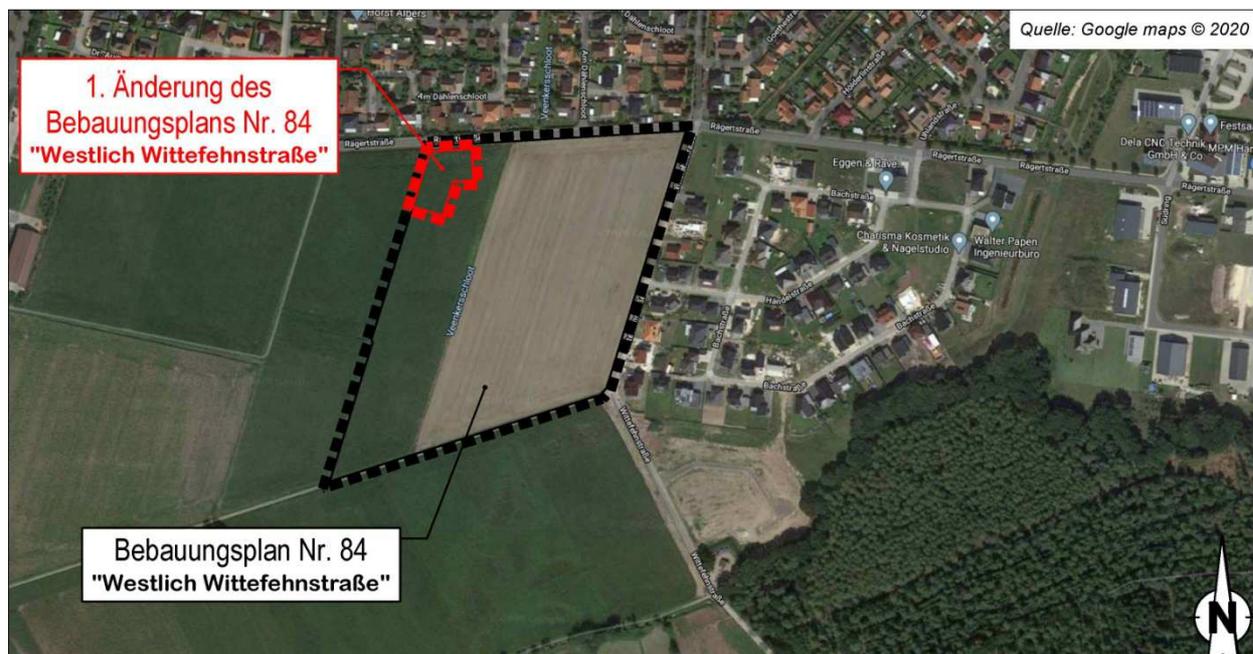


Abbildung 2: Lage im Raum mit Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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
- ❖ Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung –Regenrückhaltebecken- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,22 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Änderungsbereich liegt im 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Westlich Wittefehnstraße“. Der vorgenannte Bauabschnitt wird zurzeit erschlossen, die Baumaßnahmen werden kurzfristig fertiggestellt.

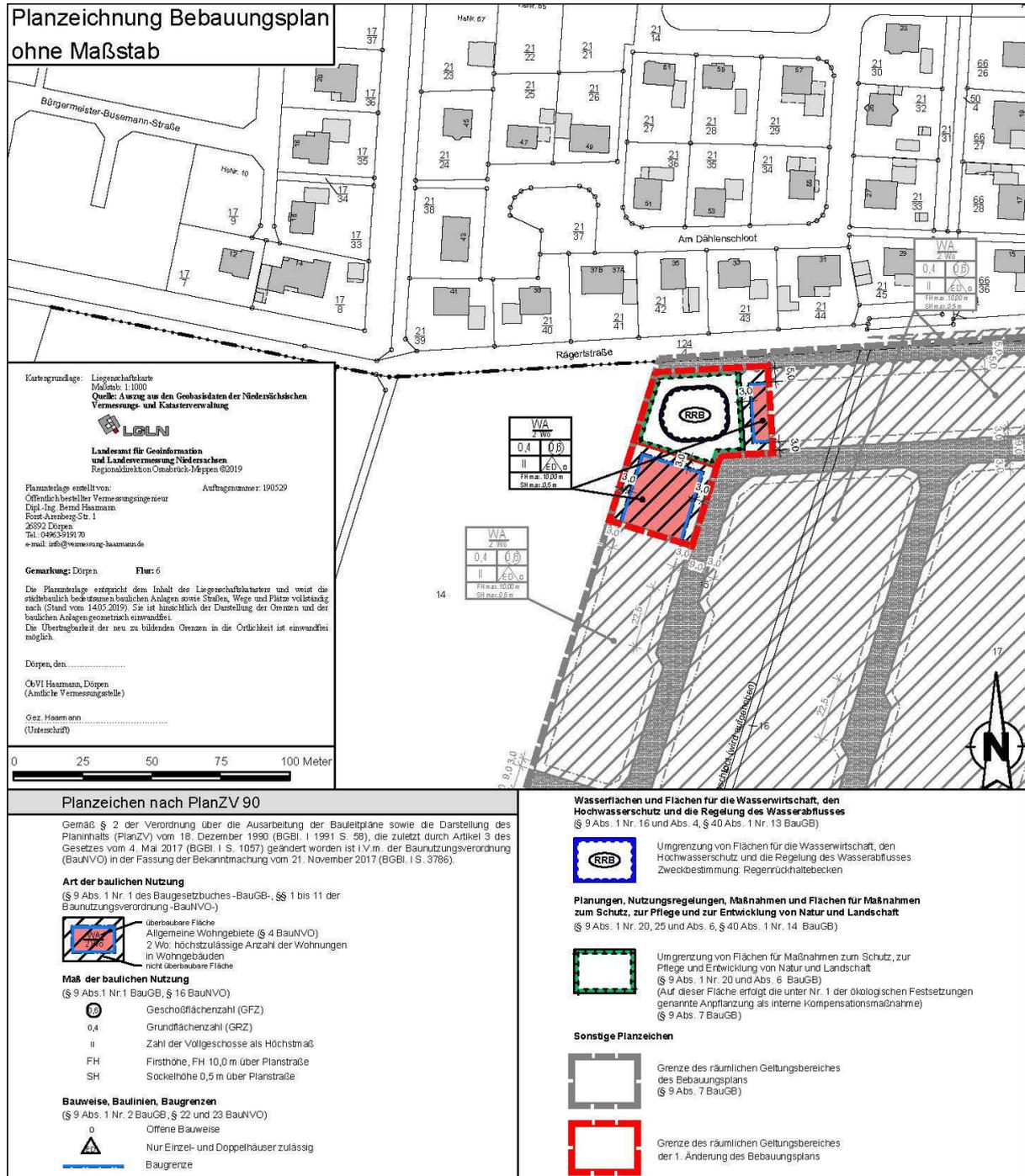


Abbildung 3: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 84 mit Änderungsbereich 1. Änderung

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Da es sich um einen bereits rechtskräftig überplanten Bereich handelt und die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als Wohnbauflächen

(W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO weiter verfolgt wird, sind keine der Planung entgegenstehenden übergeordneten Belange einzustellen.

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.

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.

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.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Emsland ist die wasserrechtliche Genehmigung für die Herstellung des vorgenannten Rückhaltebeckens und die Erlaubnis für eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrs- und Stellflächen in einen Graben III. Ordnung an der nördlichen Plangebietsgrenze nicht zielführend.

Im Sinne einer geordneten Ableitung des Oberflächenwassers erstellt die Gemeinde Dörpen z.Zt. ein Gesamtentwässerungskonzept, in welchem auch der Zufluss aus dem Plangebiet BPlan Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ erfasst wird. Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem vorgenannten Plangebiet erfolgt über einen gedrosselten Abfluss mit Rückhaltebecken (RRB). Die hierzu erforderlichen Flächen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

In diesem Gesamtentwässerungskonzept wird das der Einleitungsstelle „Molkereistraße“ zugeordnete Gesamteinzugsgebiet (inkl. des Plangebietes BPlan Nr. 84) betrachtet (s. Abb. 1). Für die Einleitungsstelle „Molkereistraße“ wird auf der Grundlage des vorgenannten Konzeptes eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der zuständigen Genehmigungsbehörde beantragt

Ein separater Nachweis und Genehmigung aller dieser Einleitungsstelle vorgelagerten Rückhaltesysteme und Einleitungen ist dann nicht mehr erforderlich. Zukünftige bauliche Maßnahmen sind so zu planen, dass die an der Einleitungsstelle

„Molkereistraße“ genehmigte Abflussmenge nicht erhöht wird. Dies kann z.B. durch die Herstellung weiterer Rückhaltebecken, Kavernen, Staukanäle o.ä. gewährleistet werden.

Aus den vorgenannten Gründen kann, nach Auffassung der Gemeinde Dörpen, das im Plangebiet eingestellte Regenrückhaltebecken ohne Nachweis des Abflusses hergestellt werden. Die hydraulischen Berechnungen ergaben, dass nunmehr ein geringeres Stauvolumen erforderlich ist und folglich kann die im Ursprungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft reduziert werden.

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 gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Durch die vorh. Verkehrswege ist es gewährleistet, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Änderungsbereich ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen, dies gilt auch für die Versorgung mit Breitbandkabel.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für den Umbau der 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)

Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Änderungsbereich beträgt maximal 2% der Jahresstunden. Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird maßgeblich unterschritten.

Verkehrsimmissionen

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

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

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

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planungen sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich diese im Eigentum der Gemeinde Dörpen befinden. 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. 1.6.6 der Begründung, Hinweis a).

1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren).

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die teilweise Überplanung der im Ursprungsplan festgesetzten Fläche für ein Regenrückhaltebecken (Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) mit umgebender Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit einer überbaubaren Wohnbaufläche („Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO) erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Aus dem vorgenannten Grund wird der Eingriff nachfolgend bewertet, bilanziert und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden benannt und verbindlich festgesetzt.

1.5.9.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze wurde eine „Fläche für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen für Natur und Landschaft“, mit der Zweckbestimmung –Regenrückhaltebecken festgesetzt. Diese festgesetzte Nutzung soll nun auf einer Teilfläche durch die Erweiterung der überbaubaren wohnbaulichen Nutzfläche, gem. § 8 BauNVO, überplant werden. Hierdurch verringert sich die im Ursprungsplan festgesetzte „Fläche für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen für Natur und Landschaft“ von ca. 2.000 m² auf ca. 1.050 m² (RRB ca. 435 m², Fläche für Natur und Landschaft ca. 615 m²).

Diese Planung stellt planerisch einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar und bedarf einer Kompensation.

1.5.9.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Für den Änderungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wurde auch für die Änderungsfläche übernommen.

Die im Ursprungsplan festgesetzte „Fläche für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen für Natur und Landschaft“ wird zukünftig anteilig (ca. 40% versiegelt, 60% unversiegelt, gesamt WA 1.150 m²) entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,4 zusätzlich versiegelt.

Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Versiegelungsfläche von $0,4 \times 1.150 \text{ m}^2 = \underline{\text{ca. 460 m}^2}$.

1.5.9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.5.9.3.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 keine erheblichen Veränderungen. Die zulässigen bzw. festgesetzten Werte bleiben von der Planung unberührt. Die bestehenden Gutachten behalten ihre Gültigkeit.

1.5.9.3.2 Schutzgut Boden

Es erfolgt eine Erhöhung der Flächenversiegelung um ca. 380 m². Durch die zusätzliche Bereitstellung von ca. 930 Werteinheiten (WE) aus dem Flächenpool Dörpen (s. BPlan Nr. 70 „Gewerbegebiet Mittelweg“), kann eine Kompensation erfolgen.

1.5.9.3.3 Schutzgut Wasser

Durch die Erhöhung der Flächenversiegelung um ca. 460 m² reduziert sich die Versickerungsfläche. Das unbelastete Oberflächenwasser kann aber weiterhin im verbleibenden Bereich des Regenrückhaltebeckens aufgenommen und gedrosselt an die Vorflut abgeleitet werden.

Die multifunktionale Wirkung der zusätzlichen Kompensationspunkte aus dem Flächenpool der Gemeinde Dörpen bewirkt eine hinreichende Kompensation.

1.5.9.3.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft und Klima wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 nicht erheblich tangiert. Dennoch sollte aus Gründen des Klimaschutzes, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftig längerer Trockenperioden, möglichst lange unbelastetes Oberflächenwasser im Raum gebunden werden, das heißt den Wasserabfluss auf das notwendige Maß zu beschränken. So ist es möglich, den Landschaftswasserhaushalt in Dürreperioden zu entlasten und die Gewässerstrukturen als Reserven zu nutzen. Daher sollten weitere Wasserspeichermöglichkeiten in der Landschaft geschaffen und der Abfluss entsprechend der Speicherkapazitäten geregelt werden.

Des Weiteren werden zur Kompensation Werteinheiten des Flächenpools Dörpen herangezogen. Im Flächenpool erfolgen Pflanzungen und Extensivierungsmaßnahmen. Diese wirken ebenfalls positiv auf die Schutzgüter Luft und Klima.

1.5.9.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 nicht erheblich tangiert. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist weiterhin herauszustellen.

1.5.9.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 nicht tangiert.

1.5.9.3.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung

Eine „Fläche für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen für Natur und Landschaft“ von ca. 1.150 m² wird zukünftig entsprechend der GRZ von 0,4 zusätzlich versiegelt. Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Versiegelungsfläche von 460 m². Mit der Erhöhung der Versiegelung ergibt sich ein Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Gleichzeitig geht auf einer Fläche von ca. 1.150 m² Entwicklungspotenzial für die Flora und Fauna verloren.

Dieser Verlust ist erheblich und stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, den es funktionsgerecht zu kompensieren gilt.

Die vorliegende Eingriffsbilanz berücksichtigt insbesondere die Planfläche des Änderungsbereiches. Eingriffsrelevant ist hier die Überplanung der „Fläche für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen für Natur und Landschaft“.

Tabelle 1: Bilanzierung „Bestand- Planung“

Ist - Bestand Plangebiet

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/ m²	Flächenwert (WE)
Im B-Plan Nr. 84 festgesetzt: „Fläche für die Wasserwirtschaft“ (RRB)	1.050	1	1.050
Im B-Plan Nr. 84 festgesetzt: „Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft“ Im B-Plan Nr. 84 festgesetzt: „Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft“	950	3	2.850
Im B-Plan Nr. 84 festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet (WA)	200	0	0
Summe	2.200	Summe	3.900

Soll - Bestand Plangebiet

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/ m²	Flächenwert (WE)
Allgemeines Wohngebiet (WA – 40 % versiegelt)	460	0	0
Freifläche (WA – 60 % unversiegelt)	690	1	690
„Fläche für die Wasserwirtschaft“ (RRB)	435	1	435
„Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft“	615	3	1.845
Summe	2.200	Summe	2.970

Kompensationsdefizit	930
-----------------------------	------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 3.900 WE und des Planungswertes von 2.970 WE geht ein **Kompensationsdefizit von 930 WE** hervor.

1.5.9.4 Beschreibung der vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Gewerbegebiet Mittelweg“ wurden die erforderlichen Kompensationsflächen zu einem Flächenpool zusammengefasst.

Gemäß der in der Begründung zum vorgenannten Bebauungsplan zusammengefassten Kompensationsberechnung, verbleiben der Gemeinde Dörpen **23.693 WE** für zukünftige Planungen

Im Rahmen der Kompensation für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Gemeinde Dörpen weitere 930 Werteinheiten (WE) aus dem Flächenpool bereitstellen.

Somit verbleiben noch 23.693 WE – 930 WE = 22.763 WE für zukünftige Planungen.

1.5.9.5 Artenschutz

Die vorliegende 1. Änderung der Bebauungsplans Nr. 84 führt zur Überplanung einer Teilfläche eines geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB). Dieses Gewässer führt zumindest in den Winter und Frühjahrsmonaten Wasser und eignet sich somit als Laichgewässer. Durch die Reduzierung der Fläche für ein Regenrückhaltebecken wird potentiell aquatischer und semiaquatischer Lebensraum überplant.

Des Weiteren handelt es sich um eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche Grünfläche)“. Eine Nutzung als Brut- und Nistraum für die heimische Tierwelt (z. B. Stockente usw.) kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Aus Gründen des Artenschutzes sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Entnahme von Sträuchern) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden brütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Brutvögeln unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB). Das Gewässer ist vor Verfüllung auf Vorkommen von Amphibien zu untersuchen, sofern die Verfüllung nicht in den Wintermonaten bis Ende Februar erfolgt - noch keine 5 °C (Beginn der Amphibienaktivität ab ca. 5 °C).

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bleibt bestehen und gilt auch für die Erweiterungsfläche

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen im Ursprungsplan wurde im Änderungsbereich die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschoßflächenzahl mit 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt

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.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Bebauung im Änderungsbereich wurde entsprechend dem Ursprungsplan die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den Vorgaben des § 23 BauNVO und § 5 NBauO.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

- 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 des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

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 gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

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 4 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.

6. 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. 1.150 m² (inkl. 435 m² Wasserfläche)

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

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 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.

1.6.5 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.**

1.6.6 Hinweise

a) **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

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) 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 Samtgemeinde 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.

h) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikations-

dienstleistungen 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)/ Tiefflugkorridor

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 ein Jettiefflugkorridor 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 der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 gliedern sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet(WA) gemäß § 4 BauNVO	ca.	0,1150 ha
Fläche für Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	ca.	0,1050 ha
(darin enthalten: Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	ca.	0,0435 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 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss durch den VA	25.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet die Gemeinde auf die Durchführung der Verfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Aufgrund der Aufstellung eines Gesamtentwässerungskonzeptes ist es der Gemeinde möglich, eine Neugliederung der im Ursprungsplan festgesetzten baulichen Nutzungen vorzunehmen.

Hierbei hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die Flächen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens zu reduzieren. Diese Reduktion erfolgt im Zusammenhang mit der Verdichtung und zugunsten einer geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Wohnbauflächen.

Durch die bauliche Verdichtung wird dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt und eine Zersiedelung der freien Landschaft wird vermieden.

Der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wurde fachlich geprüft, bewertet und durch die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.4 **Verfahrensvermerke**

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Westlich Wittefehnstraße“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Dörpen,

- Gemeindedirektor -

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich Wittefehnstraße hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes zugrunde gelegen.

Gemeinde Dörpen,

- Gemeindedirektor -

- Bürgermeister -