



Gemeinde Dörpen

SAMTGEMEINDE DÖRPEN
LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM **BEBAUUNGSPLAN NR. 2** **„DÜNE“, 12.ÄNDERUNG**

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: 03.08.2021

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	6
3.	DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	6
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	6
3.2	RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
	<i>Rechtsgrundlagen.....</i>	6
	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	6
	<i>Bebauungsplan der „Innenentwicklung“</i>	7
	<i>Regionales Raumordnungsprogramm.....</i>	7
	<i>Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.....</i>	7
3.3	INHALT DER PLANUNG.....	7
	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	8
	<i>Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise</i>	8
	<i>Hinweise:</i>	8
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG	9
4.1	DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND DIE ERHALTUNG, ERNEUERUNG, FORTENTWICKLUNG, ANPASSUNG UND DER UMBAU VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE	9
4.2	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	9
4.3	BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	9
4.4	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG.....	10
4.5	TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	12
4.6	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	12
4.7	BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	13
4.8	BELANGE DES VERKEHRS	13
4.9	SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE	13
5.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	13
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	13
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB.....	13
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB	13
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	13
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	13
6.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....	13

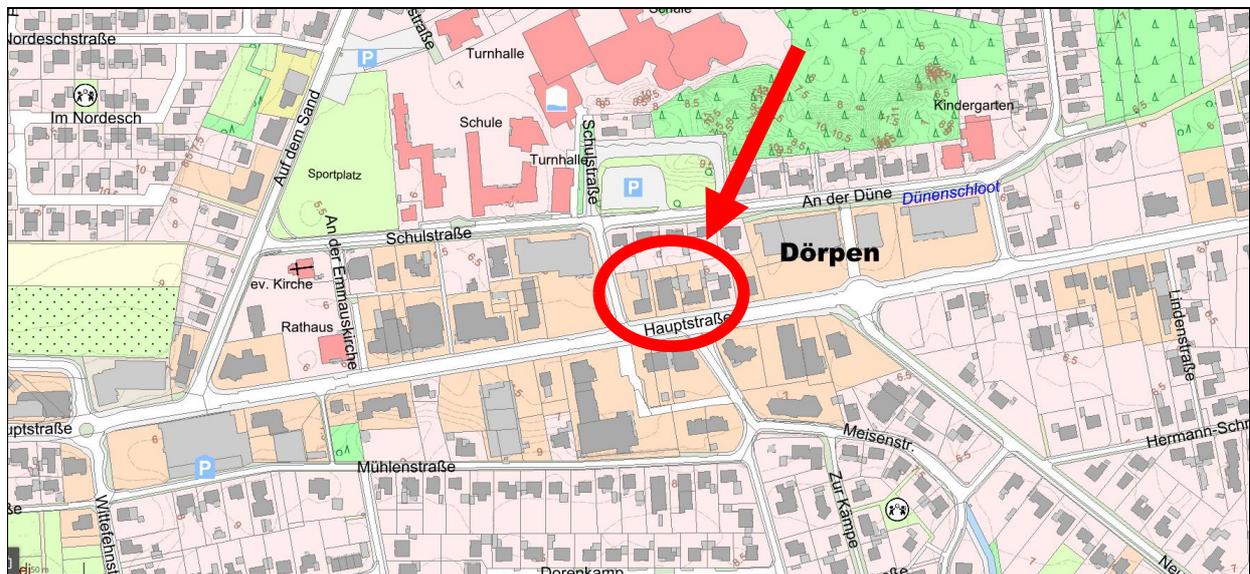
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „DÜNE“, 12.ÄNDERUNG

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

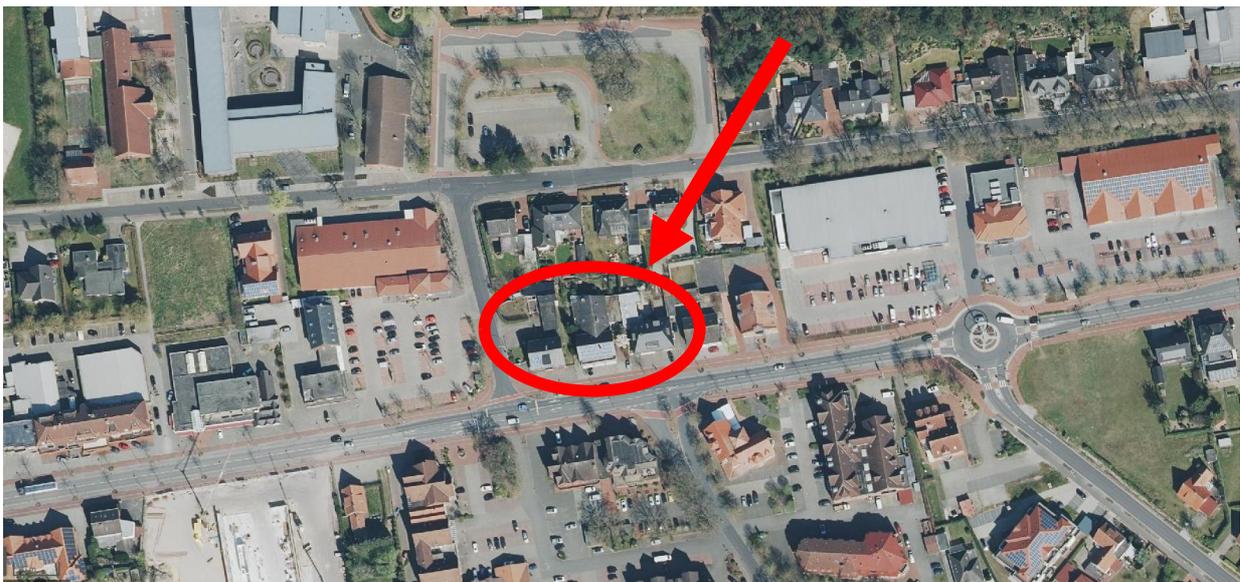
Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 „Düne“, 4. Änderung, befinden sich die Flurstücke 164/25 (Hausnummer 45), 164/23 (Hausnummer 47) und 164/15 (Hausnummer 49), die mit Wohn-/Geschäftshäusern (u.a. Schuhfachhandel, Apotheke) bebaut sind. Um hier eine Neubebauung und eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan für diesen Bereich geändert werden. Hintergrund sind konkrete Bauabsichten für neue Wohn- und Geschäftshäuser.

Um die neuen Bauvorhaben auf den Grundstücken zu ermöglichen, soll die rückwärtige Baugrenze von 10 auf 3 Meter verschoben werden, so dass der bebaubare Bereich erweitert wird. Weiterhin soll die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht werden, so dass einschließlich einer zulässigen 50% Überschreitung eine Versiegelung von höchstens 80% möglich wird.

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Seite der Hauptstraße im Ortskern von Dörpen.

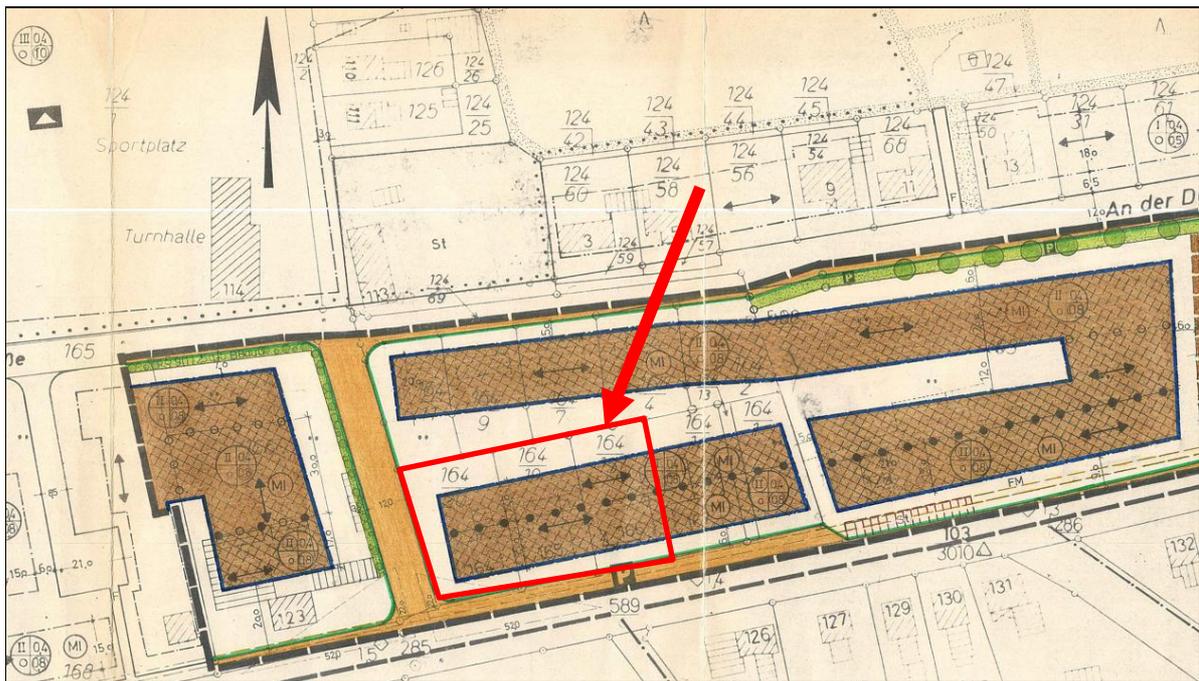


Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover



Der bebaute Geltungsbereich liegt innerhalb eines rundherum bebauten und voll erschlossenen Bereiches nördlich der Hauptstraße im zentralen Ortskern von Dörpen.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) beibehalten, so dass sich die Grundzüge der Ursprungsplanung dahingehend nicht ändern.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Düne“, 4.Änderung

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 wurde im Zuge der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dörpen“ (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 17.02.2017) aktualisiert.

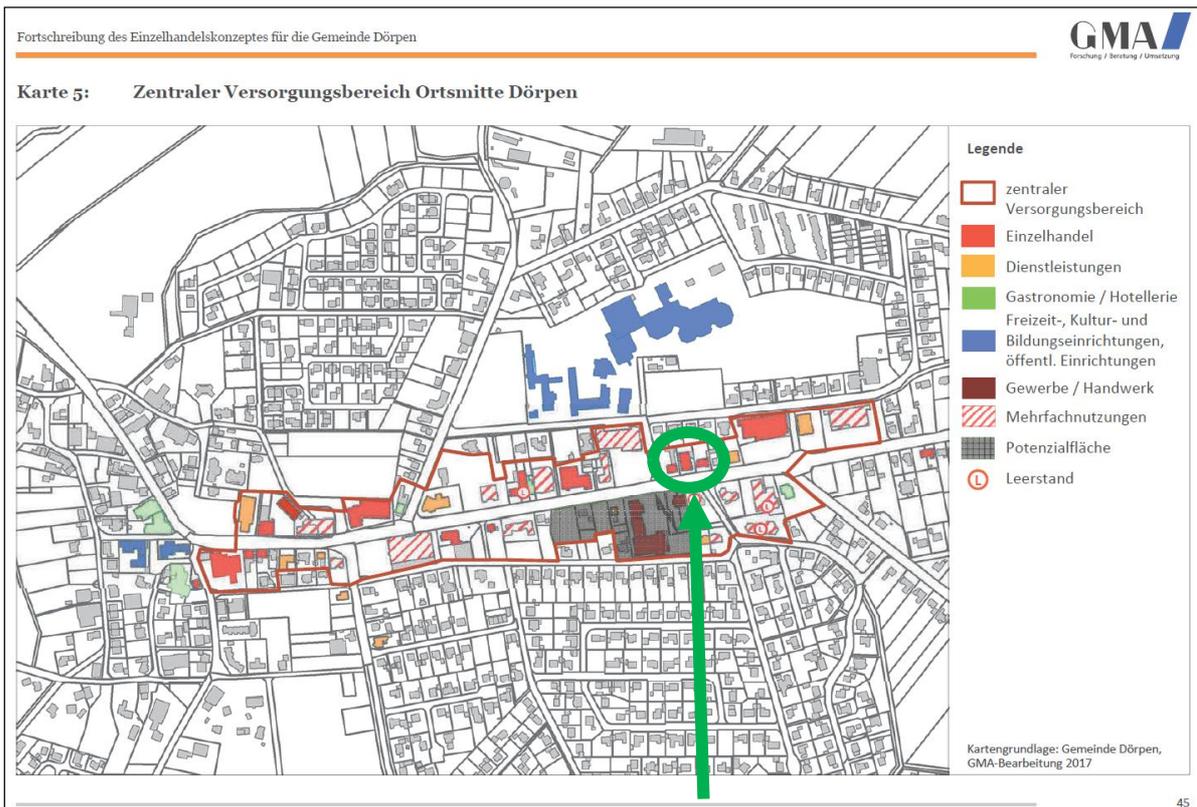
Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Dörpen werden diesem Einzelhandelskonzept zufolge wie folgt gesehen:

„- *Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung*

-*Stärkung der Ortsmitte von Dörpen als Einzelhandels und Dienstleistungsstandort*

Die Stärkung der beiden Ortsmitten als Einzelhandels und Dienstleistungsstandort setzt die Nutzung der Erdgeschosslagen maßgeblich durch Einzelhandel voraus, da damit das städtebauliche Erscheinungsbild und die Einkaufsatmosphäre verbessert werden kann.“

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs im „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Dörpen“ (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 17.02.2017) wurde vom Rat der Gemeinde Dörpen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 29.06.2017 beschlossen.



Lage des Geltungsbereiches (aus: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dörpen“ (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 17.02.2017)

Die Planungen zur Änderung des Bebauungsplanes entsprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Dörpen, den zentralen Bereich zu sichern und Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Die Verbindung von Geschäftsräumen (Einzelhandel, Dienstleistungen) mit Wohnungen entspricht der Nutzungsstruktur in einem Mischgebiet. Dem Bericht der NBank zufolge wird für Dörpen zwar eine Deckung bei Ein- und Zweifamilienhäusern erreicht, jedoch besteht noch ein Defizit an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Wohnungsbestand 2016, Wohnungsbedarf bis 2025 und Bedarfsdeckung durch Neubau bis 2025

Kommune	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern				Wohnungen in Mehrfamilienhäusern			
	2016	Bedarf	Neubau*	Deckung**	2016	Bedarf	Neubau*	Deckung**
Dörpen	5.798	787	865	110	664	193	160	83

** in Prozent (>100 % = Überdeckung bzw. drohender Leerstand, <100 % = Deckungslücke bzw. drohender Wohnungsmangel)

(Quelle: „Wohnungsbedarf 2025“, NBank, Günther-Wagner-Allee 12 – 16, 30177 Hannover)

Der Bedarf an Wohnungen ist demnach in Dörpen ungebrochen. Die Planungen kommen diesem Bedarf entgegen und sind daher städtebaulich grundsätzlich zu begrüßen.

Das Vorhaben kommt dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Dörpen, neben der Sicherung und Ausbaumöglichkeit für den kleineren Einzelhandel weiterhin ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Gleichzeitig wird hier schonend mit Grund und Boden umgegangen und ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu begrüßen.

Die Gemeinde Dörpen kommt den Planungerfordernissen mit dieser Bebauungsplanänderung nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen am 05.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Düne“, 12.Änderung, beschlossen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Innenentwicklung dient. Mit ihm wird eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Düne“, 4.Änderung und ist derzeit mit älteren Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Weiterhin sind Parkflächen vor den Geschäftshäusern zu beschreiben. Die Freiflächen sind gartenähnlich gestaltet und stellen sich als Scherrasen mit einigen Sträuchern dar. Relevante Baumbestände sind nicht zu beschreiben. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und Geschäften entlang der Hauptstraße.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	3.135	100%
2.	MI – Mischgebiet	3.135	100,0%
		überbaubar	2.312
		überbaubar bei GRZ 0,6	1.881
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche	1.881	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	1.254	

3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen

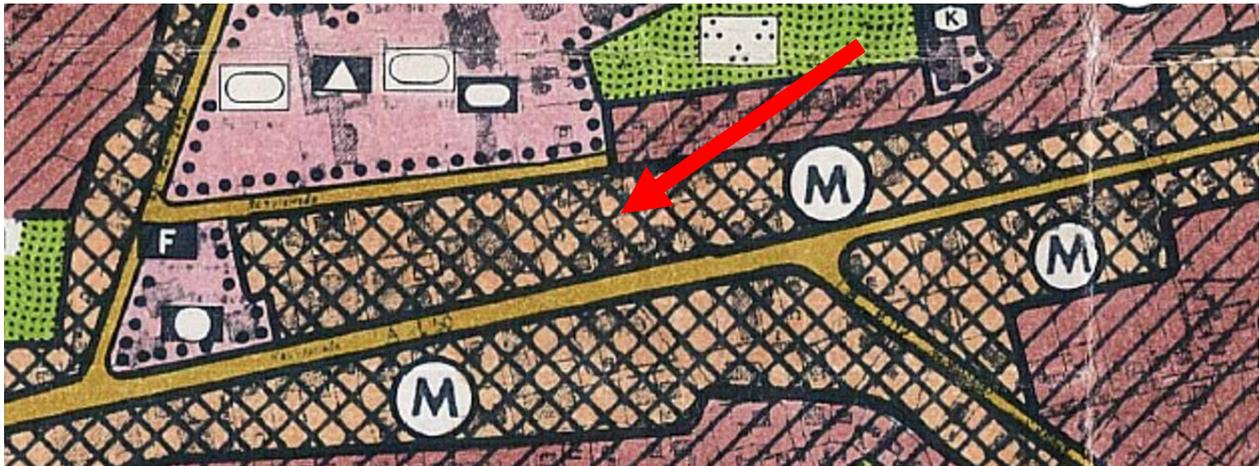
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen (M) dar.



Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen.

Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Dem Baugesetzbuch (BauGB) zufolge kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. 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 weit 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.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete

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.

3.3 Inhalt der Planung

Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung Mischgebiet (MI). Die überbaubaren Bereiche und die Baugrenzen werden den Erfordernissen unter Berücksichtigung der Machbarkeit und der nachbarschaftlichen Verträglichkeit angepasst und mit einem Abstand von 5,0 m bzw. 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Im Norden wird die überbaubare Fläche im MI-2 dahingehend eingeschränkt, dass nur gewerbliche oder einzelhandelsähnliche bauliche Anlagen zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung einer zweigeschossigen, offenen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Die zweigeschossige Bauweise wird aufgrund der innerstädtischen Lage und der Anpassung an den Charakter des zentralen Bereiches von Dörpen festgesetzt.

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln. Es werden folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

1. **Im MI-2 - Gebiet** sind nur gewerbliche oder einzelhandelsähnliche bauliche Anlagen zulässig. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen und Befreiungen zulassen.

Begründung: Hiermit soll ein Abstand zu den angrenzenden Nutzungen gewährleistet werden, so dass die Wohnungen nicht zu nah an die Nachbargrenzen anschließen. Gewerbliche oder einzelhandelsähnliche bauliche Anlagen, die vor allem im Untergeschoss angelegt würden, sind jedoch aus Sicht der Gemeinde Dörpen verträglich.

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

4. **Außerkräftreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 "Düne", 12. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 2 „Düne“, 4.Änderung, rechtswirksam seit dem 30.04.1979 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

Hinweise:

1. 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.
2. Abfallentsorgung: 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.
3. Artenschutz: 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 sind. 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.
4. Wehrtechnische Dienststelle: 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 im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

4. Wesentliche Auswirkungen dieser Änderung

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung werden anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert.

4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung und die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Der Begriff „Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Kernbereiche von größeren Städten und Gemeinden mit größerem Einzugsbereich. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll dabei auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden erfolgen. Diesem Ziel wird mit der Überplanung entsprochen, da zusätzliche Ausbaupotenziale generiert werden können und somit dem städtebaulichen Ansinnen der Gemeinde Dörpen entsprochen wird.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und damit Sicherung der Bevölkerungsentwicklung in Dörpen als auch der Schaffung von im zentralörtlichen Bereich sinnvoll angesiedelten Geschäftsräumen ist mit diesem Bauleitplan Rechnung getragen worden. Die Entwicklung findet im innerörtlichen Bereich statt und dient neben der Schaffung bzw. Erweiterung und Erneuerung von geschäftlich nutzbaren Gebäudeflächen auch der im Innenbereich wünschenswerten Schaffung von Wohnraum. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Mischgebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

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.

4.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches in der Ortsmitte der Gemeinde Dörpen. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die angrenzenden Straßen „Hauptstraße“ und „Schulstraße“. 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.

4.4 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

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

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier 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 Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche mit rund 1.881 m² deutlich weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Laut Umweltkarten Niedersachsen (www.umwelt.niedersachsen.de) befindet sich in der nahen und weiteren Umgebung weder geschützte Bereiche noch Natura 2000-Gebiete.

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 Umfeld des Bebauungsplanes in diesem zentralörtlichen Quartier wird durch die bestehende Geschäfts- und Wohnbebauung im innerörtlichen Bereich von Dörpen geprägt. Nachteilige Auswirkungen durch die Änderungen lassen sich nicht beschreiben. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes entstehen keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen.

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

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Bestandsaufnahme zufolge handelt es sich bei dem Geltungsbereich um eine bebaute und großteils versiegelte Fläche. Restflächen werden gartenähnlich oder als Lagerplatz genutzt. Umliegend finden sich Wohn- und Geschäftshäuser sowie angrenzend die Straßenzüge der „Hauptstraße“ und „Schulstraße“. Eine überragende Vorbelastung durch die aktuelle Nutzung ist anzunehmen.

Der Geltungsbereich ist aus Sicht von Natur und Landschaft aufgrund der Lage innerhalb des zentralen und bebauten Ortskerns von Dörpen und die umgebenden Straßen geprägt und damit deutlich anthropogen überformt und von sehr geringem Wert für Natur und Landschaft.

Der Boden ist bislang schon weitgehend versiegelt. Die tatsächlich überbaubaren Bereiche werden durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben. Die Planung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da die Änderungen gegenüber der jetzigen Bestandsituation als unerheblich eingestuft werden können.

Betrachtungen aus Sicht des Artenschutzes:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines innerörtlichen Bereiches, der aufgrund der bestehenden sowie umgebenden Wohn- und Geschäftsbebauung 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 keine Bäume vorhanden, die für diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten als anziehend zu bezeichnen sind. Potenzielle Vorkommen sind jedoch weitestgehend nicht

bestandsgefährdet und noch weit verbreitet. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung oder Umnutzung der noch vorhandenen gartenähnlichen Bereiche in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der 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. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte eher nicht geeignet und können damit auch nicht als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten dienen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung (das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Dörpen, das Umfeld ist geprägt von Straßen und dichter Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern) sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu erwarten. 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

Durch die Planung ergeben sich aufgrund des moderaten Versiegelungsgrades keine wesentlichen Änderungen gegenüber der derzeitigen Situation hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Weiterhin kann es während Bauphasen 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 Rechnung getragen wird.

Wasser

Oberflächengewässer sind 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 bestehende Versiegelung durch die vorhandene Bebauung und Parkplätze sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeit schon zulässige Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der nunmehr möglichen Versiegelungen ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung eher als marginale Auswirkung zu beurteilen.

Klima / Luft

Durch die Planung ergeben sich im Vergleich zur Bestandsituation keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Der Luftaustausch im Plangebiet wird nicht eingeschränkt.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die innerörtliche Lage deutlich anthropogen überformt und geprägt. Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft können aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden mehr oder weniger zusammenhängenden Wohnquartiers 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 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 Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches und der schon bestehenden Vorbelastung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als sehr gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2019 vom 08.06.2020 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. „Wie in den Vorjahren wurde auch im Jahr 2019 für Feinstaub (PM10) keine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV beobachtet. Der Grenzwert bzgl. des noch kleineren Feinstaubes (PM_{2,5}) wurde 2019 an allen Probenahmestellen deutlich unterschritten. Die Konzentrationswerte der Schadstoffe Benzol, Kohlenmonoxid und Schwefeldioxid verlaufen schon seit Jahren auf niedrigem Niveau und lagen daher auch im Jahr 2019 flächendeckend unterhalb der rechtlich vorgegebenen Grenzwerte. Der Ozon-Zielwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit (max. 25 Tage mit gleitenden 8-Stunden-Mittelwerten > 120 µg/m³, gemittelt über 3 Jahre) wurde 2019 vorwiegend eingehalten. Überschreitungen dieses Zielwertes gab es 2019 an den Probenahmestellen Emsland, Osnabrück und Wurmberg. Das langfristige Ziel zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 120 µg/m³ für Ozon wurde hingegen an keiner Probenahmestelle 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.

Lärmschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend befinden sich Straßen, die der Erschließung des innerörtlichen Wohnquartiers dienen. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen ähnlicher innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz: Klimaschutz und Klimaanpassung sind abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u. a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gemäß EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen). Im Sinne des Klimaschutzes wird 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) empfohlen. 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 Umgebung nachhaltig gestört werden würde. Dieser 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. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des

Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

4.7 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da landwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden. Ebenso sind die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da von diesem Bebauungsplan forstwirtschaftliche Belange nicht tangiert werden.

4.8 Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Bebauungsplanänderung ist aufgrund der schon bestehenden Situation nicht zu erwarten. Parkplätze und Stellplätze werden auf den Grundstücken vorgehalten.

4.9 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 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat am 05.05.2021 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Düne“, 12.Änderung, beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat am 05.05.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplans Nr. 2 „Düne“, 12.Änderung, beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

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

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

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

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 „Düne“, 12.Änderung, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Düne“, 12.Änderung, 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 der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht, in diesem Mischgebiet Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für Geschäfte und Schaffung von Wohnraum nachzukommen.

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 sind keine Risiken zu erkennen. Artenschutzrechtliche Bedenken sind nicht offensichtlich. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Straßen gesichert. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den _____



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nording 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * info@honnigfort.de

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Dörpen in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 2 „Düne“, 12.Änderung, als Satzung beschlossen.

Dörpen, den _____

Hermann Wocken
(Gemeindedirektor)

Manfred Gerdes
(Bürgermeister)