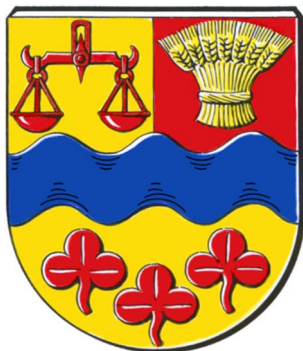




Gemeinde Dersum

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „ERWEITERUNG VOR DEM IMMENTHUN“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)
BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13 B 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: 01.11.2022

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	4
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	5
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	5
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	7
3.2.4 <i>Textliche Festsetzung</i>	7
3.2.5 <i>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung</i>	8
3.2.6 <i>Hinweise</i>	9
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1 DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	10
<i>Immissionen</i>	10
<i>Altlasten</i>	13
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	13
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	13
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	13
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG.....	14
4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	17
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ	18
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	19
4.9 BELANGE DES VERKEHRS.....	19
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	19
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG	19
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS	19
5.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	20
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	20
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	20
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB.....	20
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	20

Anlage 1: Skizze Bebauungsvorschlag

Anlage 2: Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Anlage 3: Messbericht Nr. G20270.1/01 über die Durchführung von Immissionsmessungen
(Rasterbegehung) im Bereich der vier Plangebiete "W1", "W 2", "G1" und "G 2" in
Dersum in der Samtgemeinde Dörpen; Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter
GmbH, Lingen 18.08.2021

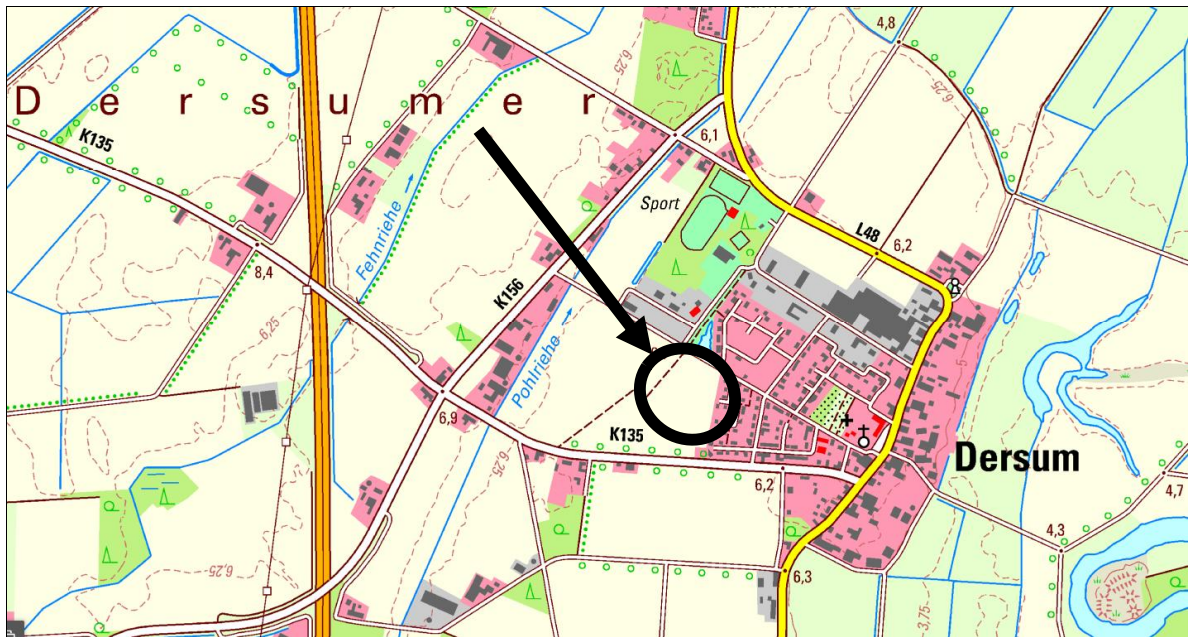
Anlage 4: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 16 „Vor
dem Immenthun“ in Dersum, Samtgemeinde Dörpen, auf Verbote nach § 44
BNatSchG; Arbeitsgemeinschaft COPRIS, 37696 Marienmünster, Januar 2022

Anlage 5: Allgemeine Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 16 „Erweiterung Vor dem
Immenthun“ in der Gemeinde Dersum, Ulpts Geotechnik, Bockhorst 02.05.2022

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „ERWEITERUNG VOR DEM IMMENTHUN“, GEMEINDE DERSUM

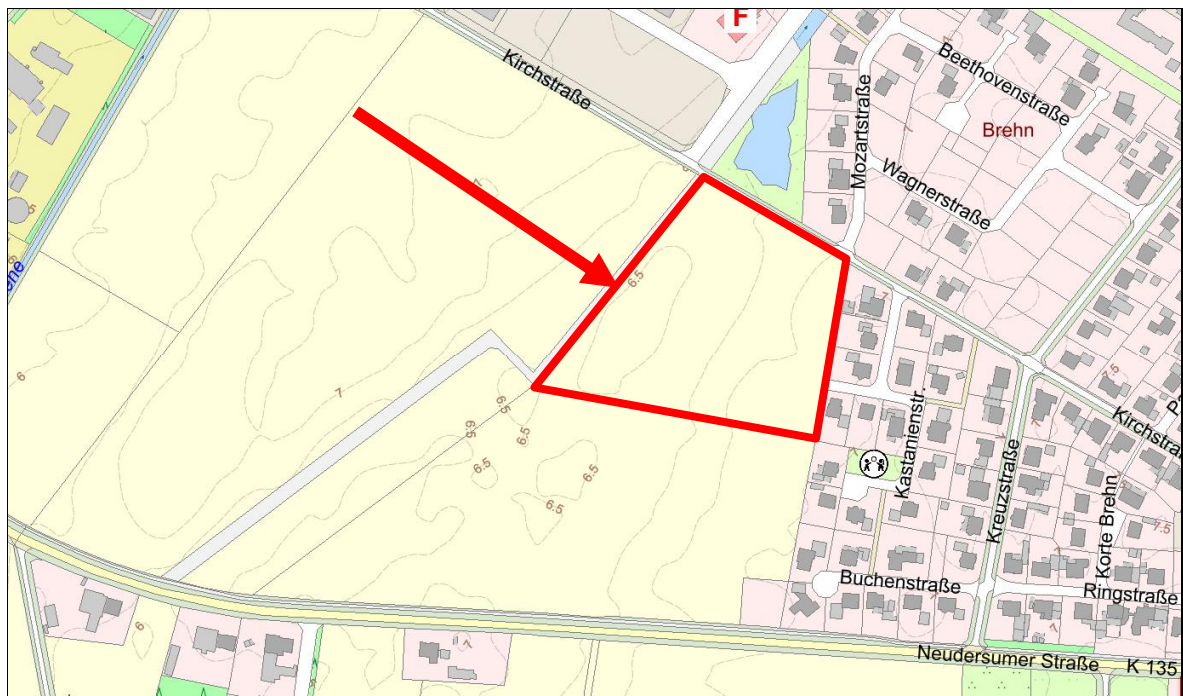
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Am 03.05.2022 hat der Rat der Gemeinde Dersum für einen Bereich westlich des Ortskernes von Dersum die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Erweiterung Vor dem Immenthun“ beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2,35 ha.



Lageskizze Plangebiet Bebauungsplan Nr. 16 „Erweiterung vor dem Immenthun“

(Quelle: Nibis Kartenserver LBEG <http://nibis.lbeg.de>; <https://www.geobasis.niedersachsen.de>)



Dersum ist eine Gemeinde im Landkreis Emsland in Niedersachsen. Sie gehört der Samtgemeinde Dörpen an, die ihren Verwaltungssitz in der Gemeinde Dörpen hat. Die Gemeinde Dersum liegt zwischen der Ems im Osten und der Grenze zu den Niederlanden im Westen.

Die Gemeinde Dersum ist als ländliche Gemeinde bestrebt, in den einzelnen Ortsteilen wie Dersum und Neudersum gleichermaßen und bedarfsgerecht attraktive Wohnbaugrundstücke vorzuhalten. Damit werden auch Bedingungen geschaffen, die es den vielen gewerblichen und industriellen Betrieben in den lokalen und regionalen Gewerbe- und Industriegebieten einfacher machen, Arbeitnehmer anzuwerben. Der Wohnstandort Dersum hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich entwickelt. Die Zahl der Einwohner in Dersum ist in der Zeit von 1985 von 1.386 auf 1.521 im Jahr 2021 kontinuierlich gestiegen. Um diese Entwicklung zumindest kurz-mittelfristig zu unterstützen, sollen weiterhin entsprechend dem örtlichen Bedarf ausreichend erschlossene Wohngrundstücke vorgehalten werden.

Für die Gemeinde Dersum ist es ein wichtiges städtebauliches Ziel, Wohnbaugrundstücke zu sozialverträglichen Preisen für Bauwillige vorzuhalten, wobei die Nutzung nicht bebauter Bereiche in der jeweiligen Ortslage sowie mögliche abschließende innerörtliche Randbebauungen im besonderen Fokus stehen. Im konkreten Fall hat die Gemeinde Dersum nun die Möglichkeit, bisher unbebaute und unbeplante Flächen direkt an bestehende Wohnbaugebiete für wohnbauliche Zwecke zu erschließen und ein weiteres kleines Baugebiet zu entwickeln. Konkrete Bauinteressenten sind der Gemeinde bekannt, so dass hier aufgrund dieser Nachfrage deutlicher Handlungsbedarf besteht.

An den Geltungsbereich angrenzend finden sich zwei Wohngebiete sowie ein Gewerbegebiet:

- Nördlich: Bebauungsplan Nr. 11/II „Hinter Brehn“ (Neuaufstellung; WA, GE; 2020),
- Östlich: Bebauungsplan Nr. 7 „Vor dem Immentun“ (WA; 1991),
- Nordwestlich: Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Immenthun“ (GEWA, GE; 2002),

Diese vorliegende Planung entspricht den städtebaulichen Absichten der Gemeinde Dersum, Wohngrundstücke für den anstehenden Bedarf vorhalten zu können und dabei vornehmlich innerörtliche Randbereiche als Lückenschluss zu angrenzenden Wohngebieten einer Bebauung zuzuführen (Innenentwicklung).

Das Verfahren wird nach §13b BauGB durchgeführt, da bei Bebauungsplänen, die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern gilt, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB aufgestellt, da es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde Dersum kommt den Planungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Es handelt sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die im Norden und Osten an ein bestehendes Wohnquartier anschließt. Südlich und östlich finden sich noch angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen, die ackerbaulich genutzt werden. Im Westen verläuft ein Fußweg, der die landwirtschaftliche Nutzung zusammen mit einer Strauch-Baumhecke unterbricht.

Zwischen dem Geltungsbereich und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet verläuft die gemeindeeigene „Kirchstraße“, die in erster Linie der Erschließung der Wohngebiete dient. Etwa 140 m südlich des Geltungsbereiches verläuft die „Neudersumer Straße“ (K135), die von dieser Planung jedoch nicht tangiert wird.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	23.488	100%
2.	WA1 - Allgemeines Wohngebiet	8.180	34,8%
	überbaubar	5.909	
	überbaubar bei GRZ 0,4	3.272	
	WA2 - Allgemeines Wohngebiet	11.464	48,8%
	überbaubar	8.694	
	überbaubar bei GRZ 0,4	3.844	
	Straßenverkehrsfläche	3.844	16,4%
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche WA	7.116	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche WA	12.528	
	Voraussichtlich neu versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	2.691	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

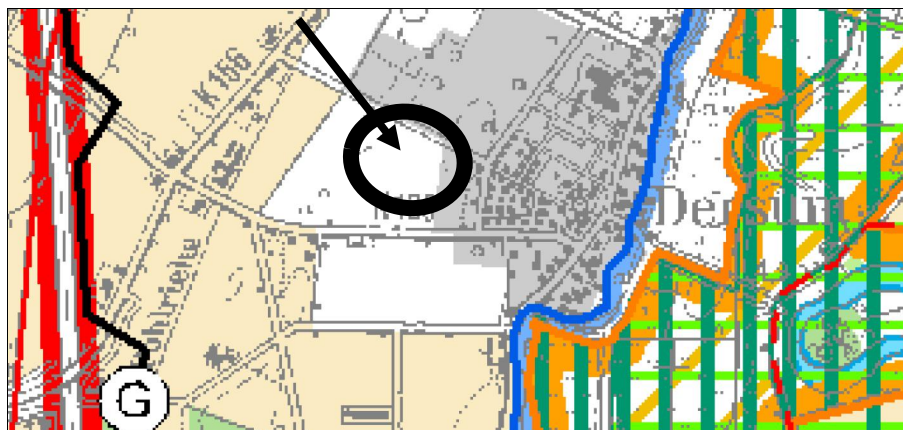
3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

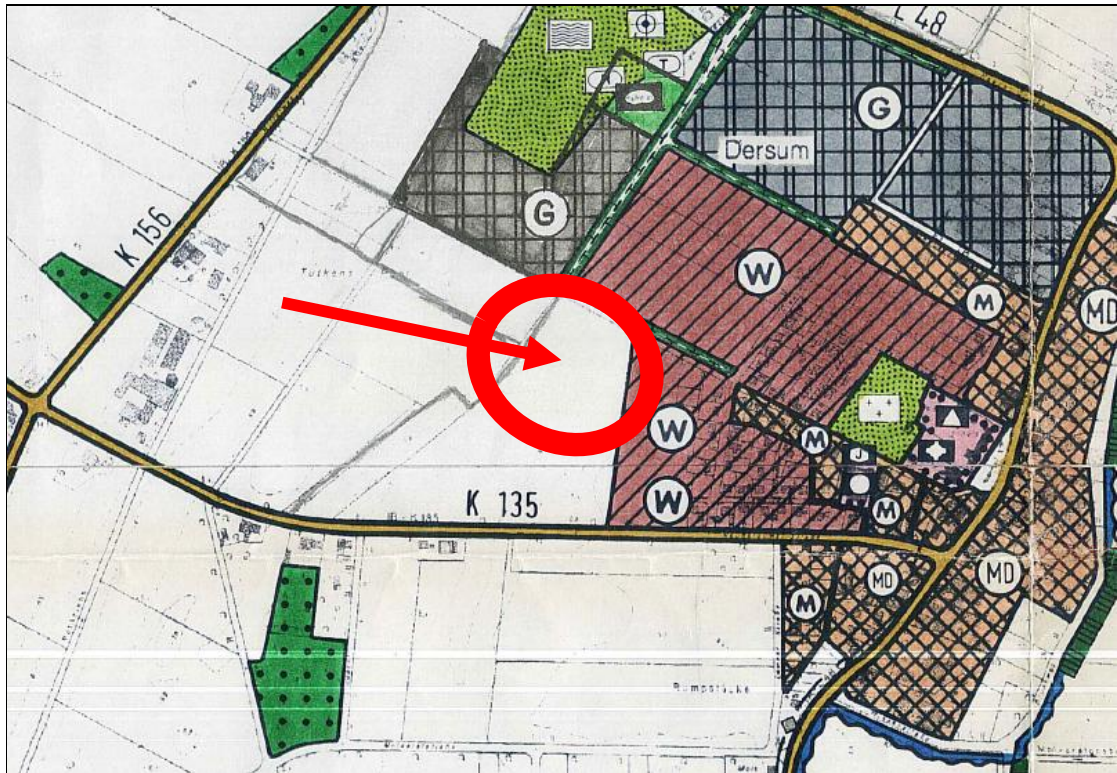
- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Ø 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 Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 2010 nach in einem Bereich ohne Darstellung.



Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen sind für den Geltungsbereich keine Darstellung enthalten.



Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird, kann er, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche berichtigt (siehe Anlage 2)

Dem § 13 b BauGB zufolge kann bei Bebauungsplänen, die bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, auch für Flächen im bisherigen Außenbereich der § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2) von weniger als 10.000 m² festgesetzt und
- es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß § 13 a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Mit der vorliegenden Planung soll auf einer ca. 19.644 m² großen Wohngebietsfläche (WA) eine ergänzende Wohnnutzung in Anlehnung an die bestehende Wohnnutzung in der Umgebung ermöglicht werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 7.116 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB sind somit bei der vorliegenden Planung gegeben. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO getroffen worden, um die Bebauung des Geltungsbereichs mit Wohngebäuden zu ermöglichen. Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind nicht zulässig, da es sich um ein Wohngebiet handelt und sich als solches entwickeln soll. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht der Gemeinde Dersum war und ist die Schaffung eines Wohngebietes. Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials nicht vorgesehen. Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt worden. Mit diesen Festsetzungen soll der gewollte Wohncharakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der angrenzenden Wohnquartiere erreicht werden. Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser. Zulässig sind im WA1-Gebiet Gebäude mit I Vollgeschoß, während im westlichen Teil (WA2) auch eine zweigeschossige Bauweise zulässig sein soll. Weiterhin wird eine Höhe von 0,5 m für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens sowie 10,0 m für die Firsthöhe jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen und insbesondere benachbarten Gegebenheiten anpasst. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer zu starken Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

3.2.4 Textliche Festsetzung

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO:** Die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 dienen vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

***Begründung:** Diese textliche Festsetzung erfolgt zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht der Gemeinde Dersum war und ist die Schaffung eines Wohngebietes. Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials nicht vorgesehen.*

2. **Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

***Begründung:** Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung sichert eine einheitliche Bebauung und spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wider. Insbesondere soll die Entstehung von Mehrfamilienhäusern in diesem ländlich geprägten Bereich mit Einfamilienhäusern und damit Ansätze zu einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung verhindert werden. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen wie erhöhte Verkehrsintensität und Stellplatzbedarf vermieden. Eine Einliegerwohnung entsprechend §44 NBauO hingegen ist in einem Einzelhaus zulässig und mit den örtlichen Gegebenheiten vereinbar.*

3. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** 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.
4. **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5), 10,0 m.
5. **Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung: Durch die Festlegung der Bezugspunkte in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.

6. Die **Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen** in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

Begründung: Mit der Festlegung zur Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 möchte die Gemeinde Dersum erreichen, dass anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort versickert und dem Grundwasser zugeführt wird. Eine Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen soll ausgeschlossen werden. Somit kann ein Einleiten von Oberflächenwasser in das vorhandene Vorflutsystem zu großen Teilen vermieden und die Grundwasserneubildungsrate vielfach erhalten werden.

7. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 (4), Satz 2 BauNVO allgemein nicht zulässig ist.

Begründung: Mit dieser Festsetzung soll einer zu starken Versiegelung entgegengewirkt werden, so dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken erleichtert wird. Mit dieser Einschränkung werden mehr Grünflächen erhalten, die einen urbanen Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten können.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. **Dachneigung:** Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 15° zu errichten. Ausgenommen von den Festsetzungen sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs.3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Zweiseitige Pultdächer sind für die Hauptgebäude, jedoch nicht für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.
2. **Grundstückseinfriedungen:** Undurchsichtige massive Grundstückseinfriedungen (z.B. Mauern, Zäune, Gabionen usw.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zwischen der vorderen Baubegrenzungslinie und der Straßenbegrenzungslinie sind undurchsichtige massive Grundstückseinfriedungen generell unzulässig. Ansonsten sind Grundstückseinfriedungen nur in Form einer lebenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*)) oder in Form eines durchsichtigen Zaunes, welcher eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten darf, herzustellen.

Begründung: Mit diesen vorgenannten örtlichen Bauvorschriften sollen Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht, aber auch aktuelle und moderne Bauweisen ermöglicht werden. Damit die freie Auswahl der Dachform durch den Bauherrn nicht zu einer gravierenden Disharmonie mit dem Landschaftsbild führt, wurde für die Gestaltung die Dachform entsprechend festgesetzt. Um dem Bauherrn einen größeren, dem Zeitempfinden entsprechenden Gestaltungsspielraum zu geben, wurde lediglich die die mindestens erforderliche Dachneigung festgelegt. Mit der Festsetzung der Grundstückseinfriedung will die Gemeinde Dersum dem Ausufern von massiven Einfriedungen, die das ländliche Erscheinungsbild eines Wohngebietes beeinträchtigen, begegnen.

3. **Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

Begründung: Mit der Festlegung zur Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken möchte die Gemeinde Dersum erreichen, dass anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort versickert und dem Grundwasser zugeführt wird. Es handelt sich um Mittel- und Feinsande aus der Weichselkaltzeit (1:25.000, geol. Karte Nibis Kartenserver). Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um einen mittleren Plaggenesch über Podsolboden. (1:50.000, Bodenkarte Nibis Kartenserver). Angenommener Durchlässigkeitsbeiwert der den Esch unterlagernden Sande von $1 \cdot 10^{-5}$. Die Grundwasseroberfläche liegt im Bearbeitungsgebiet zwischen 2,5 mNN und 5,0mNN (Nibis Kartenserver). Das Gebiet liegt gem. Topografischer Karte (Nibis Kartenserver) auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von 6,50 mNN, im Osten auf 7,00 mNN leicht ansteigend und ist nur schwach geneigt. Das würde einen mittleren Abstand zur Grundwasseroberfläche (Sickerstrecke) von 1,50 m bedeuten und ist damit ausreichend. Die naturräumlichen Gegebenheiten zeigen, dass nach Abtrag bzw. Austausch der organischen, humosen Bodenschichten eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser möglich ist.

Gemäß DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhöchststand bzw. einer wasserstauenden Schicht i.d.R. eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen.

4. **Private Grundstücksflächen:** Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplitbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

Begründung: Neben den gestalterischen Anforderungen sind ebenso aus umweltrechtlicher Sicht Ansprüche an die Gestaltung der Gärten zu berücksichtigen. Die Maßnahme dient dazu, monotone Kies- und Schottergärten zu minimieren oder gänzlich zu vermeiden, da diese durch ihren Aufbau und ihre Struktur die Bodenfunktionen und die möglichen siedlungsökologischen Funktionen stark einschränken. Weiterhin stellen sie im Sinne der Bauordnung eine Versiegelung dar, die dem Grunde nach einem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen. Aus diesem Grund sind die Flächen bei der Ermittlung der Grundfläche mit zu berechnen. Dies kann zu einer verringerten Ausnutzung des Grundstückes führen.

3.2.6 Hinweise

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der in der Umgebung befindlichen Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
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. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
5. Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und

sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind 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.

6. Von der Kreisstraße 135 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
7. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs
- 4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit den festgesetzten Einschränkungen werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Eine sozialgerechte Bodennutzung lässt sich nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung steht. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden. Weiterhin muss es das Ziel der Planung sein, Wohnbaugrundstücke zu sozial gerechten Preisen anzubieten, damit eine stabile Bevölkerungsstruktur erreicht werden kann. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Dersum wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen.

Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

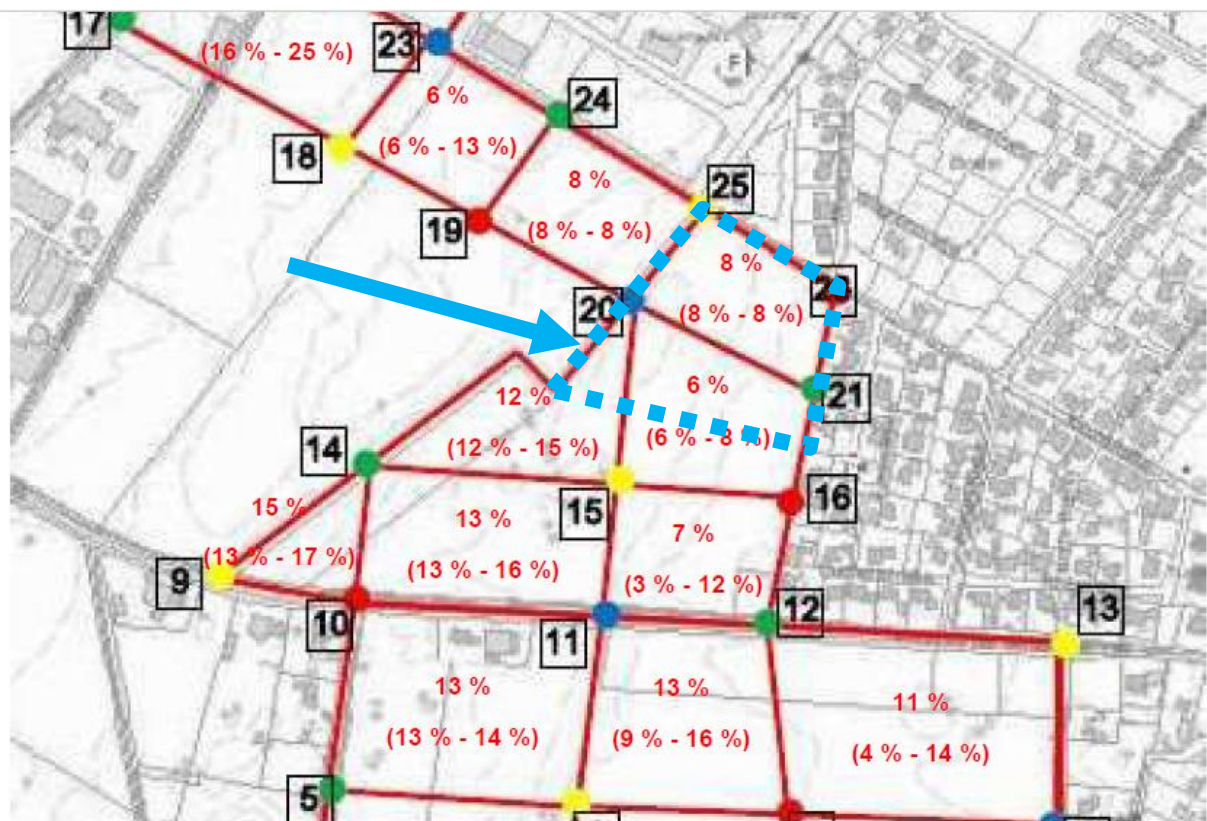
Landwirtschaftliche Immissionen: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH hat in 2021 einen Messbericht Nr. G20270.1/01 über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich der vier Plangebiete "W1", "W 2", "G1" und "G 2" in Dersum in der Samtgemeinde Dörpen erstellt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im mittleren Bereich der Plangebiete W1-W2. In der Diskussion der Ergebnisse wird für die geplanten Wohngebiete ausgeführt:

„Der Immissionswert von bis zu 0,15 (entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von bis zu 15 % der Jahresstunden) für Wohngebiete im Übergangsbereich von Wohnbebauung zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich wird im Bereich der Beurteilungsflächen nördlich und direkt südlich der Neundersumer Straße im Wesentlichen - auch unter Berücksichtigung der konservativen Korrektur durch mögliche unterrepräsentativ vertretende Winde aus südlichen Richtungen - eingehalten.“

Bei der Immissionsbelastung von 16 % auf der Beurteilungsfläche, die aus den Messpunkten 6, 7, 11 und 12 gebildet wird (Kapitel 4.3), handelt es sich um eine rein rechnerische Größe, in der ausschließliche eine Korrektur durch mögliche unterrepräsentativ vertretende Winde aus südlichen Richtungen berücksichtigt wurde. Berücksichtigt man zudem eine Korrektur durch die deutlich überrepräsentativ vertretenden Winde aus nördlichen Richtungen, würde sich insgesamt keine Veränderung gegenüber der tatsächlich gemessenen Geruchshäufigkeit von 13 % ergeben. Somit ist aus gutachtlicher Sicht eine Wohnnutzung möglich.

Auf den beiden östlichen Beurteilungsflächen nördlich der Molkereistraße (gebildet aus den Messpunkten 2, 3, 4, 6, 7 und 8) wird der Immissionswert von bis zu 0,15 (entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von bis zu 15 % der Jahresstunden) für Wohngebiete im Übergangsbereich von Wohnbebauung zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich - auch ohne eine Korrektur durch mögliche unterrepräsentativ vertretende Winde aus südlichen Richtungen - überschritten.“



Auszug aus Anlage 9 des Gutachtens der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH

Die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten überschreiten in Teilbereichen des Plangebietes den Immissionsrichtwert der Geruchsimmissions-Richtlinie für Wohngebiete. Der Richtwert von 10 % der Jahresstunden wird im westlichen Teil des Geltungsbereiches überschritten. In diesem Teilbereich liegen Berechnungsergebnisse von 12 - 15 % vor.

In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von IW = 15 % (entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete) sollte aber nicht überschritten werden.

Der Übergangsbereich ist genau festzulegen und befindet sich hier im Westen des Geltungsbereiches. Darüber hinaus liegt hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Das maßgebliche Schutzniveau gegenüber Geruchsbelastungen bestimmt sich nach der Lage des Grundbesitzes im Allgemeinen Wohngebiet und der Nachbarschaft zum Außenbereich. Wo diese Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Ein Grundstückseigentümer kann daher das im Allgemeinen Wohngebiet anzunehmende Schutzniveau nicht unvermindert beanspruchen. Vielmehr ist der o.g. Zwischenwert zu bestimmen, der die vorhandene Grenzlage berücksichtigt. Dies gilt auch für die anzuwendenden Geruchsimmissionswerte nach der GIRL.

Im vorliegenden Fall wird eine Anhebung des Immissionswertes von 10 % auf 15 % als vertretbar angesehen. Die Bereiche mit Immissionswerten von 12 - 15 % werden in der Planzeichnung als Übergangsbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte bis 15 % zumutbar. 15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete.

Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig. Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen. Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belastigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sind.

Die berechneten Immissionshäufigkeiten können daher im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren seitens der Gemeinde Dersum überwiegend als zulässig angesehen werden. Den Anforderungen an gesunde Verhältnisse im zukünftigen Wohngebiet wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Lärm: Als lärmemittierende Quellen sind in erster Linie die gemeindeeigenen Straßen in der Umgebung (Kirchstraße, Kastanienstraße) sowie die „Neudersumer Straße“ (K135) im Süden zu nennen. Hierbei handelt es sich außer bei der Kreisstraße um Straßen, die neben dem landwirtschaftlichen Verkehr insbesondere vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche in Anspruch genommen wird. Die K135 liegt etwa 150 m südlich des Geltungsbereichs, so dass aufgrund der Entfernung keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Durch jede Neuausweisung von Wohngebieten wird mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen sein. Da es sich um kleines Baugebiet handelt, ist von einer nur sehr geringen Steigerung auszugehen. Die von den Straßen ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für das Wohnquartier am innerörtlichen Rand einer immer noch ländlich geprägten Gemeinde. Daher ist eher von typischen, jedoch für die Wohngebietenutzung noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

Schadstoffe: Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Altlasten

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

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

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

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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 Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder örtlich vertretene Anbieter. Die Erschließung des Baugebietes wird rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Schmutzwasser: Das innerhalb der geplanten Bauflächen anfallende Schmutzwasser wird über in der angrenzenden Straße befindliche Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abgeführt.

Regen-/Oberflächenwasser: Entwässerungskonzeption

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu verrieseln oder anderweitig zu nutzen. Die Straßenentwässerung erfolgt über eine Regenwasserkanalisation und abführen des Wassers in ein vorhandenes nördlich gelegenes Rückhaltebecken.

Eine Versickerung des anfallenden Wassers ist laut dem Gutachten von Ulpts Geotechnik (vgl. Anlage 5) möglich: „Grund- oder Stauwasser wurde zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung in Teufen zwischen 1,60 – 2,10 m unter GOK angetroffen (Stand 30.03.2022)“. ... „Im Bereich der Untersuchungsgelände lagern oberflächlich z. T. aufgefüllte organische Böden. Die nachfolgenden Sande sind gem. DWA / ATV A 138 als gut wasserdurchlässig zu beurteilen ($k_f = 6,1$ bzw. $5,3 \cdot 10^{-5}$ m/s) und daher für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors für Siebanalysen zur Festlegung des Bemessungs- k_f -Wertes von 0,2 ergeben sich Werte von 1,2 bzw. $1,0 \cdot 10^{-5}$ m/s, die für weitere Planungen zugrunde zu legen sind. Der gem. DWA / ATV A 138 geforderte Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter von 1,0 m kann im Bereich des Untersuchungsgeländes eingehalten werden.“

Dem Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 21.06.2022 wurde mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 18.10.2022 stattgegeben (Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung ("Pohlriehe") des Unterhaltungsverbandes 102 "Ems III" über ein Regenrückhaltebecken; 671/220-07.2022.148).

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind wie folgt zu beachten:

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeister festzulegen.

Abfallbeseitigung: 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. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufrichtung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer insgesamt ca. 23.488 m² großen Fläche (Geltungsbereich) eine ergänzende Wohnnutzung in Anlehnung an die bestehende östlich angrenzende Wohnnutzung ermöglicht werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante 19.644 m² große Allgemeine Wohngebiet (WA) und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 7.116 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, so dass das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

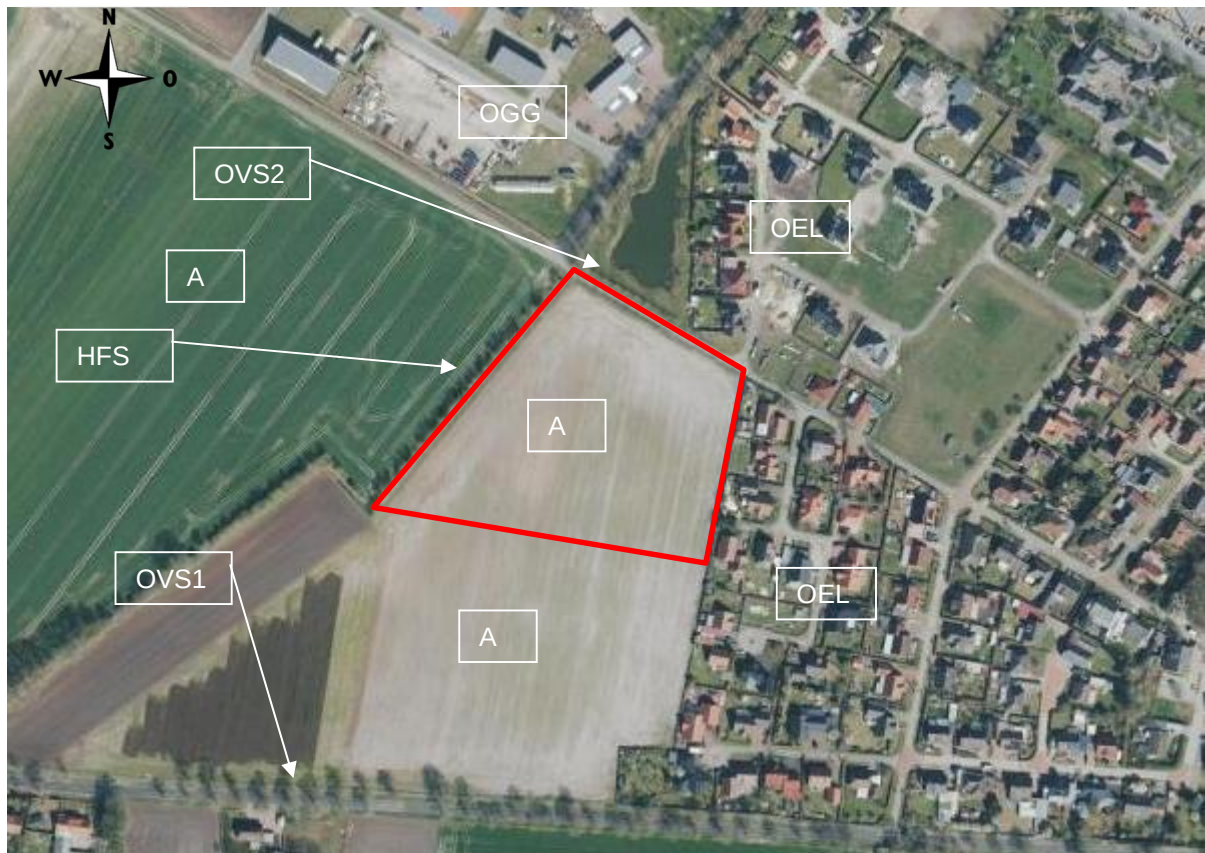
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Als Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind der Verlust und die Überprägung der Ackerflächen zu bewerten. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt und war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als frisch abgeerntetes Maisfeld zu beschreiben (Foto unten links).

Im Westen verläuft entlang der Grenze ein Fußweg, der von einer Strauch-/Baumreihe begleitet wird (siehe Foto unten rechts). Entwässerungsgräben sind nicht vorhanden. Während im Süden Ackerflächen angrenzen, findet sich im Osten Wohnbebauung und im Norden verläuft die gemeindeeigene „Kirchstraße“.



Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit der Fläche als gering anzusehen ist. Lediglich die linienhaften Strukturen der Strauch-/Baumhecke entlang des Fußweges, die von der Planung nicht tangiert wird, hat eine Bedeutung für das Landschaftsbild und die ökologische Funktion eines Lebensraumes/Nahrungshabitates. Auch die kleinklimatische Bedeutung ist hier mit anzuführen.



A	Acker
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
OVS1	„Neudersumer Straße“ K135
OVS2	„Kirchstraße“
HFS	Fußwegbegleitende Strauchhecke (Hecken aus Sträuchern und strauchförmigen Bäumen)

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der umgebenden Wohnbebauung sowie intensiven Ackernutzung als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden kann. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich (Ackerbau) lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten.

Folgende artenschutzrechtliche Aspekte sind zu berücksichtigen und zu befolgen: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind 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 potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von

Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Die Arbeitsgemeinschaft copris aus Marienmünster hat eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den B-Plan Nr. 16 „Vor dem Immenthun“ in Dersum“ auf Verbote nach § 44 BNatSchG durchgeführt. Zusammengefasst wird folgendes ausgeführt:

„Die Samtgemeinde Dörpen plant die Aufstellung des B-Plans Nr. 16 „Vor dem Immenthun“ nach § 13b BauGB im Bereich der Gemeinde Dersum. Eine diesbezüglich notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Vorfeld oder Parallelverfahren für dieses beschleunigte Verfahren nicht notwendig. ... Im Zuge einer Aufstellung eines Bauleitplanes werden diverse Eingriffe vorbereitet. Dabei kann es selbst bei Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes im Umland und im Gebiet selbst zu Störungen oder gar zu Verlusten bei besonders geschützten oder streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 BNatSchG kommen. Entscheidend ist, dass die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ein eigenständiges Prüfprogramm mit spezifischen materiellen Anforderungen und Gewichten in der Abwägung darstellt. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich dabei um ein zwingendes Recht, welches der planerischen Abwägung nicht zugänglich ist.

Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereiches landwirtschaftlich für intensiven Ackerbau genutzt und ist unbebaut. Nördlich wird der Geltungsbereich durch die „Kirchstraße“, westlich durch den Weg „Boven Immenthun“ und östlich von vorhandener Bebauung begrenzt. Südlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Vorhaben, dessen Vereinbarkeit mit den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG zu untersuchen ist, umfasst den Bau von Wohngebäuden, Erschließungsstraßen, die Gestaltung der Privatgärten und Grünflächen, basierend auf dem Bebauungsplan Nr. 16 „Vor dem Immenthun“ nebst textlicher Festsetzung.

Die in der vorliegenden saP genannten Maßnahmen zur Vermeidung bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind möglicherweise nicht in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 16 „Vor dem Immenthun“ enthalten. Dies ist insbesondere bei den baubedingten Maßnahmen der Fall, da die textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan diese nicht berücksichtigen müssen.

Dabei handelt es sich allerdings im Wesentlichen um Rechtsvorschriften und untergesetzliche Umwelanforderungen, die über die Bestimmungen der § 1 bzw. 1a BauGB hinaus berücksichtigt werden müssen bzw. sollen.

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Niedersachsen vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL
- die besonders und streng geschützten Verantwortungsarten

Die Liste der 231 in Niedersachsen streng geschützten Arten wurde hierfür komplett geprüft. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde 2021 außerdem eine Untersuchung der Artengruppen der Amphibien, Fledermäuse und der Avifauna (Brut-, Rast- und Gastvögel) vorgenommen.

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden 4 Fledermausarten mit Vorkommen im UG dokumentiert und in der 1. Vorprüfung als relevant eingestuft. Die in Frage kommenden 4 Arten (Großer Abendsegler, Rauhhaut-, Zwerg- und Breitflügelfledermaus) sind als reine Nahrungsgäste zu beschreiben, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung zu vermuten sind. Für diese Arten ergeben sich keine Quartierverluste und ebenso wenig eine Reduzierung ihrer artspezifischen Jagdhabitats, zumal alle 4 Arten den Geltungsbereich derzeit nicht nutzen sondern lediglich an randlich angrenzenden Gehölzstrukturen jagen. Auch ist innerhalb des zu überbauenden Bereichs und seiner näheren Umgebung kein Verlust raumbedeutsamer Verbindungssachsen (Flugstraßen) durch das Vorhaben zu verzeichnen. Somit ist eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für die 4 Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie nicht notwendig.

Bei den europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie wurden 12 Vogelarten als relevant eingestuft.

Für die 7 streng und besonders geschützten Arten als reine Nahrungsgäste war festzustellen, dass kein Verbotstatbestand einschlägig wird. Es war insbesondere der Frage nachzugehen, ob der vorhabenbedingte Verlust von Nahrungsflächen für Rotmilan, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Grünspecht, Mehl- und Rauchschnäbel derart erheblich ist, dass Fortpflanzungsstätten andernorts davon beeinträchtigt würden. Dies ist bei diesen Arten nicht der Fall.

Planungsrelevante Brutvögel sind weder im Geltungsbereich selbst noch in dessen unmittelbaren Umgebung vorhanden. Die im weiteren Umland brütenden 3 Rote-Liste-Arten (Star, Haussperling, Feldlerche) werden durch die zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt.

Star, Steinschmätzer, Feld- und Haussperling gehören zu den Kleinvögeln, die den Geltungsbereich teilweise zur Rast bzw. zur Überwinterung nutzen. Die Konzentrationszone der rastenden Kleinvögel ragt zwar in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 hinein. Ihre räumliche Ausdehnung ist jedoch ausreichend, um bei entsprechender Bebauung auch zukünftig noch ihre Funktion erfüllen zu können.

Die Vorprüfung (vgl. Kapitel 3.2) hat deshalb ergeben, dass eine Prüfung nach § 44 BNatSchG für die Arten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie nicht notwendig ist.

Nicht in die engere artenschutzrechtliche Prüfung einbezogen wurden besonders geschützte Brutvögel und Nahrungsgäste, da sie ungefährdet sind und deshalb einen günstigen Erhaltungszustand der Populationen auf biogeographischer Ebene aufweisen (vgl. Anhang II.2). Zwar wird für die Brutvögel durch das Vorhaben der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 „Entnahme von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ einschlägig. Für diese Arten kann jedoch von einer ausnahmsweisen Zulassung abgesehen werden, da trotz vorhabenbedingter Verluste an Brut- bzw. Nahrungshabitaten die ökologische Funktion der in der Umgebung vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Da für die Arten in der näheren Umgebung genügend Ausweichhabitate vorhanden sind, wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

Durch die benannten Vermeidungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass Beeinträchtigungen für die europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie soweit wie möglich eingeschränkt werden. Somit kommt es nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes (vgl. § 45 (7) BNatSchG i.V.m. Art. 13 VS-RL).

Besonders oder streng geschützte nationale Verantwortungsarten sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand nicht zu beschreiben. (vgl. Kap. 1.4).

Es wurde keine national streng geschützte Art, die in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist, in der Vorprüfung als relevant identifiziert. Dies liegt im Wesentlichen am Ausschlusskriterium hinsichtlich der artspezifischen Lebensräume. Diese sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Vor dem Immenthun“ nicht vorhanden.

Die wichtigsten Maßnahmen zur Vermeidung sind:

- ü Bauzeitenregelung: Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber, Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit, Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen
- ü Vegetationsbeseitigung außerhalb der Reproduktionszeit zwischen 01.10. und 28.02.
- ü Geeignete Wahl der Beleuchtung an den Verkehrswegen

CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Ausnahme ist aufgrund der für diesen Bebauungsplan anwendbaren Freistellungsklausel nach § 44 (5) BNatSchG nicht notwendig.

Nach Ansicht der Gutachter sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen vorhanden, damit der Bebauungsplan Nr. 16 „Vor dem Immenthun“ in der Gemeinde Dersum, Samtgemeinde Dörpen, im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig ist.“

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Wohnhäusern sowie den Ackerflächen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der innerörtlichen Randlage deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von allgemeiner Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst gemäß § 13 b BauGB Maßnahmen zur Schaffung von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Gemäß §13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen

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

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: An den Geltungsbereich grenzen gemeindeeigene Straßen an. Hierbei handelt es sich um Straßen, die in erster Linie dem Individualverkehr sowie partiell auch dem landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr dienen. Da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt und durch diese Planung nicht verändert wird, ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Die regional wichtige Kreisstraße 135 „Neudersumer Straße“ liegt etwa 150 m südlich des Geltungsbereiches, so dass keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich 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, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; 20.07.2022) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

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 Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2020 vom 17.06.2021 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO2) und Stickstoffoxide (NOX) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Die Grenzwerte wurden eingehalten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. 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 gravierend 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.

Bodenschutz: Der Geltungsbereich liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Hierbei handelt es sich um Plaggenesch, einem Boden mit kulturhistorischer Bedeutung. Den Erläuterungen zum Thema „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS Kartenserver) zufolge zählen zu den besonders schutzwürdigen Böden diejenigen Böden, deren natürliche Funktionen sowie deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung sind Dokumente der menschlichen Bodenkultivierung und haben Archivcharakter. Kulturgeschichtlich bedeutsame Böden sind beispielsweise durch ackerbauliche Maßnahmen entstanden, die heute nicht mehr

gebräuchlich sind. Für den Geltungsbereich ist jedoch anzuführen, dass der Suchraum durch die jahrzehntelange ackerbauliche Nutzung weitgehend so verändert wurde, dass seine Entstehung und Struktur in der Örtlichkeit nicht mehr zu erkennen ist. Zudem ist festzuhalten, dass es sich bei der Kulisse der schutzwürdigen Böden um eine mittelmaßstäbige Informationsgrundlage handelt. Die ausgewiesenen Areale stellen deshalb Suchräume für schutzwürdige Böden dar und keine exakten Standorte (vgl. GeoBerichte 8, Stand: 2019). Die Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche des Suchraumes zur Erweiterung eines Wohnquartiers stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der angesprochenen Archivfunktion dar.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht und umgewandelt wird. Da es sich hier jedoch um eine im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche handelt, dessen Verfügbarkeit gegeben ist und dieser Wegfall aus der potenziellen landwirtschaftlichen Produktion nicht wesentlich erheblich ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Ebenso sind aufgrund der innerörtlichen Randlage keine Immissionsproblematiken oder infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) zu erkennen oder zu berücksichtigen.

Schwengelrecht: Das Schwengelrecht ermöglicht es dem Eigentümer eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, seine Fläche bis an die Grenze heran zu bewirtschaften. Als Schwengel bezeichnet man den rund einen halben Meter breiten Querbalken, der früher an dem Geschirr eines Zugtieres befestigt worden ist, um dieses daran beispielsweise vor einen Pflug zu spannen. Der Schwengel überragte die Ausmaße des Zugtieres und des dahinter befestigten Geräts. Um die volle Breite des Ackers bearbeiten zu können, war es in der Regel erforderlich, mit dem Zugschwengel die Grenze des eigenen Grundstücks zu überragen und das Nachbargrundstück mit dem Zugtier zu betreten. Das sogenannte Schwengelrecht ist im Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz geregelt. Darin heißt es: Die Einfriedung eines Grundstücks muss von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücks auf Verlangen des Nachbarn 0,6 m zurückbleiben, wenn *beide Grundstücke außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland* ausgewiesen sind. Mit der Ausweisung des Geltungsbereiches als Baugebiet erlischt der Anspruch auf das Schwengelrecht.

Belange der Forstwirtschaft: sind nicht betroffen, da weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind.

4.9 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet soll über die angrenzenden Straßen „Kirchstraße“ und „Kastanienstraße“ erschlossen werden. Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

4.10 Sonstige Belange und Hinweise

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

5. Verfahrensvermerke

5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dersum hat am 03.05.2022 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Erweiterung Vor dem Immenthun“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Dersum hat am 03.05.2022 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 16 „Erweiterung Vor dem Immenthun“ beschlossen.

5.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Erweiterung Vor dem Immenthun“ und die Entwurfsbegründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Erweiterung Vor dem Immenthun“ und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Dersum vom _____ beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt

Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der Forderung des BauGB, 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.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Innenverdichtung wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die Entwässerung des Gebietes über Versickerungsanlagen auf den Grundstücken sowie die Ableitung des auf den Straßentrassen anfallenden Oberflächenwassers in das nördlich der Kirchstraße befindliche Regenbecken ist ausweislich der vorliegenden Erlaubnis des Landkreises Emsland möglich. Die verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzenden gemeindeeigenen Straßen sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 16 „Erweiterung Vor dem Immenthun“ ist demnach als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den _____



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

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

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

Dersum, _____

Hermann Coßmann
(Bürgermeister)