Gemeinde Dörpen

Samtgemeinde Dörpen, Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
„SÜDLICH HAUPTSTRAßE“, 1.ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: 13.02.2023

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren/Ems

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG 3

2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN 5

3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG 5

3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE 5

3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS 6

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen 6

3.2.1.1 Rechtsgrundlagen 6

3.2.1.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 6

3.2.1.3 Umwelt 6

3.2.1.4 Regionales Raumordnungsprogramm 6

3.2.1.5 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen 6

3.2.1.6 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) 7

3.2.2 Art der baulichen Nutzung 7

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen 7

3.2.4 Textliche Festsetzungen 8

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 9

4.1 DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 10

4.1.1 Immissionen 10

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen 10

4.1.1.2 Lärm 10

4.1.1.3 Schadstoffe 11

4.1.2 Altlasten/Kampfmittel 11

4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES 11

4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE 11

4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG 11

4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG 12

4.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt 12

4.5.2 Artenschutz 13

4.5.3 Landschaft 14

4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 14

4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ 14

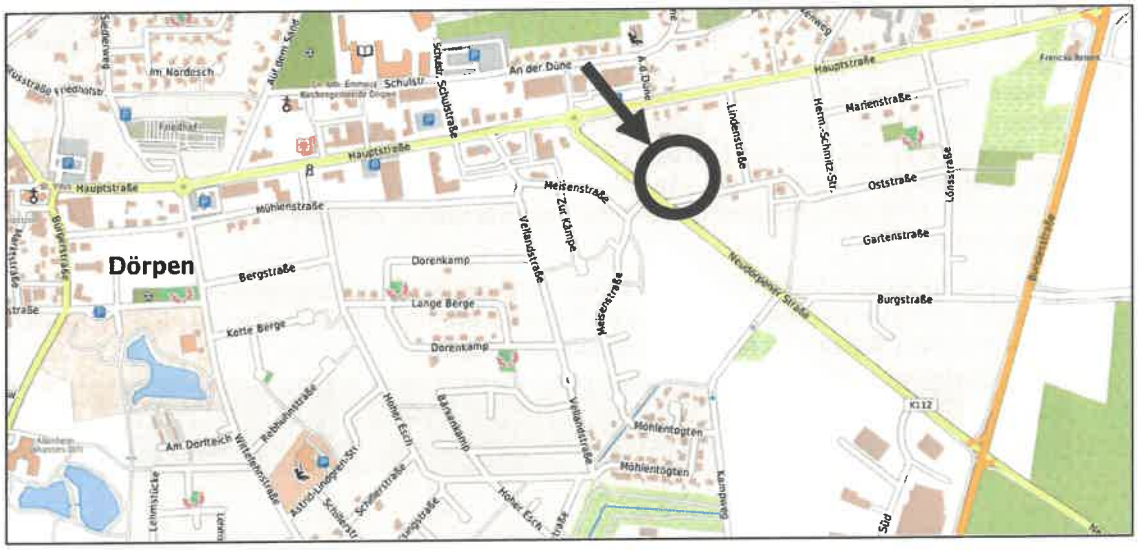
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT 15

4.9 BELANGE DES VERKEHRS 16

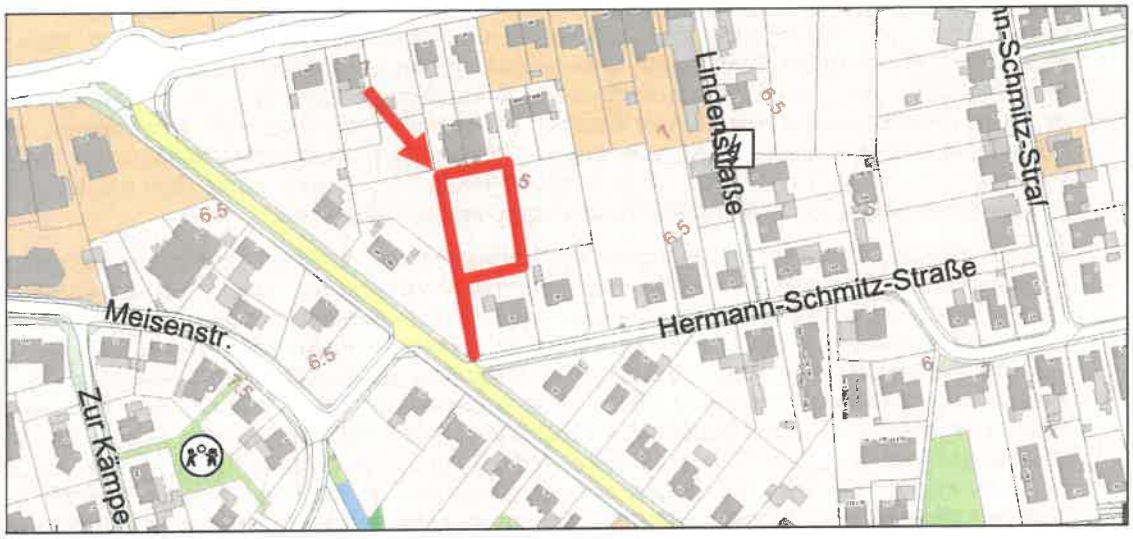
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG 16

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Hinter dem Grundstück Hermann-Schmitz-Straße 32 in 26892 Dörpen (Gemarkung Dörpen, Flur 5, Flurstück 156/3) befindet sich ein unbebautes Grundstück. Das Grundstück liegt innerhalb eines überbaubaren Bereichs im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich Hauptstraße".



Lageskizze Plangebiet Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Hauptstraße", 1.Änderung
(Quelle: https://www.geobasis.niedersachsen.de)



Im rückwärtigen Bereich des Wohnquartiers ist nunmehr der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten in dreigeschossiger Bebauung (Höchstmaß) geplant. Die Zuwegung erfolgt über eine private Anbindung an die Hermann-Schmitz-Straße. Derzeit ist für diesen Geltungsbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Geplant ist der Bau eines Mehrfamilienhauses mit drei Vollgeschossen sowie ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, weil die Bebauung von Flächen im Innenbereich und die Nutzbarmachung von innerörtlichen Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel ist. Weiterhin ist der Bedarf an Wohnungsraum in Dörpen immer noch ungebrochen. Im Wohnungsmarktbericht der NBank („Heute und in Zukunft Wohnen gestalten, Perspektiven für Niedersachsen bis 2040"; Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank, 2021) wird u.a. ausgeführt: „*Vielfältige Wohnraumangebote im*

marktgerechten Preissegment sind vor allem innerörtlich nötig, jedoch nicht überall in gleicher Form. In Wohnungsmärkten mit steigenden Preisen werden Wohnungswechsel zur Herausforderung. Dies betrifft vor allem Situationen, die mit einer Veränderung der Lebenssituation einher gehen (Starterhaushalte, im Alter, bei Trennung etc.)."... „Eigenheimgebiete durch integrierten Geschosswohnungsbau ergänzen. Auch Gemeinden und Städte, die überwiegend von Eigenheimen geprägt sind, sollten bei zusätzlicher Nachfrage nach Wohnraum Mehrfamilienhaus Typologien in den Blick nehmen. Mehrfamilienhäuser, die sich gestalterisch in die Eigenheimumgebung einpassen, können die Mischung vor Ort forcieren und wichtige Umzugsketten anstoßen. Ältere Menschen finden so in direkter Umgebung bedarfsgerechte Wohnangebote und ziehen Bestandsobjekte im Eigenheimsegment für die nachfolgende Generation früher frei. Diese lokalen Umzugsketten zu aktivieren, ist eine langfristige Aufgabe der Gemeinden." Ein dort aufgeführtes Ziel ist auch Flächen effizient zu nutzen: *„Auch die verschärften Klimaschutzanforderungen verlangen eine effizientere Flächennutzung. Das bedeutet insbesondere in wachsenden Gemeinden mehr bauliche Dichte beim Wohnungsneubau. Dabei sind die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und ein konsequent hoher Geschosswohnungsanteil zwei Bausteine, die nicht nur in den Großstädten im Fokus stehen sollten."*

Im Bericht „Wohnungsbedarf 2025" der NBank sind der Wohnungsbestand 2016, der Wohnungsbedarf bis 2025 und die Bedarfsdeckung durch Neubau bis 2025 für alle Gemeinden in Niedersachsen aufgeführt. Für Dörpen wird folgende Situation dargestellt:

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

Die Deckungsquote der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Dörpen liegt lediglich bei 83%, jedoch mit leicht steigender Tendenz. Daher ist das geplante Vorhaben durchaus positiv zu sehen und geht konform mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Dörpen.

Das Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Emsland (20. Oktober 2021) stellt fest, dass sich bei Betrachtung der einzelnen Kommunen Unterschiede in den Baufertigstellungen zeigen. *„Während die kleineren Kommunen niedrigere Baufertigstellungen aufweisen, sind die höchsten Fertigstellungen in den einwohnerstärkeren Kommunen Dörpen, Haselünne und Sögel zu konstatieren. In diesen Kommunen wurden absolut auch die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Grundsätzlich gilt aber auch hier, dass in allen Kommunen deutlich mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, als in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt wurden."*

Im dem Wohnraumkonzept zugehörigen „Kommunalsteckbrief Dörpen" wird zusammengefasst: *„Die Prognose der NBank geht von einer steigenden Einwohnerzahl und einer positiven Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2040 aus. Eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre wird es sein, Wohnbauflächen bereitzustellen, um den ermittelten Wohnungsbedarf decken zu können. Bereits heute sind die Wohnbauflächen knapp, zukünftig wird der Nachverdichtung daher ebenfalls eine erhöhte Bedeutung zukommen. Neben dem Wohnungsneubau wird auch die Anpassung des Wohnungsbestandes zur Schaffung moderner Wohnqualitäten und eines diversifizierten Wohnungsangebotes gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes nötig sein. Da die Zahl der Senioren deutlich steigen wird, kommt der altengerechten Wohnraumanpassung und der Schaffung weiterer Wohnformen für das Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung zu. Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte ergab die Modellrechnung einen Bedarf von 25 geförderten Wohnungen bis 2040. Zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums empfehlen wir der Kommune, neben der praktizierten Anmietung von geeignetem Wohnraum auch den Neubau von gefördertem Wohnraum durch geeignete Instrumente des kommunalen Baulandmanagements zu nutzen. Dazu zählen die Bereitstellung baureifer Grundstücke in integrierten Ortslagen und die Vergabe von kommunalen Grundstücken bzw. die Schaffung von Baurecht in Verbindung mit entsprechenden Auflagen."*

Der Bau eines Mehrfamilienhauses entspricht daher den vorgenannten richtungsweisenden Ausführungen. Im Fazit ist daher festzuhalten, dass das Vorhaben auch den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Dörpen entspricht, da keine gegenstehenden Aspekte erkennbar sind.

Aus diesen Vorgaben heraus hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen am 08.09.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Hauptstraße", 1. Änderung gefasst.

Ziel der Gemeinde Dörpen ist es, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Bereitstellung von Wohnraum nachhaltig zu unterstützen und zu fördern. Dieses Planungsziel kann nur erreicht werden, wenn seitens der Gemeinde Dörpen entsprechende städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Vorhaben unterstützt und werden. Im konkreten Fall möchte die Gemeinde Dörpen mit dieser Bebauungsplanänderung den Bau eines Mehrfamilienhauses in einem bestehenden Wohnquartier ermöglichen.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Es handelt sich um eine innerörtliche Freifläche in einem festgesetzten Wohnquartier mit Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet. Die Fläche des Geltungsbereiches ist derzeit noch unbebaut. Neben Lagerschuppen und einigen kleineren Bäumen wird die Fläche als Gartenland genutzt.

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutztes Gartenland dar ebenso wie die einige der umgebenden Freiflächen. landwirtschaftliche Fläche dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich Hauptstraße" (rechtswirksam seit dem 30.09.1996).

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**		**1.694**	100%
2.	**WA - Allgemeines Wohngebiet**		**1.694**	100%
	davon:	innerhalb der Baugrenzen überbaubar	1.578	
		überbaubar bei GRZ 0,6	1.016	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

3.2.1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- 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)
- 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)

3.2.1.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Gemeinde Dörpen ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP in der Fassung der Fortschreibung 2017 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

3.2.1.3 Umwelt

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 näheren Umgebung nicht vorhanden.

3.2.1.4 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.

3.2.1.5 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche (W) dar. Dieser Bebauungsplan entspricht somit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes.

3.2.1.6 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

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

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.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. 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. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich somit nicht.

Dementsprechend erfüllt das vorliegende Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB entfallen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die ursprüngliche Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung beibehalten und festgesetzt.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Baugrenzen/Bauweise

Die Baugrenzen wurden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. Im allgemeinen Wohngebiet wird analog der Ursprungsplanung eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Zahl der Vollgeschosse

Für die Umsetzung des Vorhabens wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal III festgesetzt. Allerdings mit der Einschränkung, dass ein Ausbau bzw. die Nutzung des über dem obersten Vollgeschoss befindlichen Dachgeschosses / Dachbodens als Büro- oder Wohnraum nicht zulässig ist. Damit soll verhindert werden, dass sich mit Dachgeschossnutzung eine faktische Viergeschossigkeit ergibt, die jedoch an dieser Stelle ausdrücklich nicht gewollt ist. Eine Verträglichkeit ist an dieser Stelle gegeben, da in dem direkt westlich und nördlich anschließenden Mischgebiet II bzw. an der Neudörpener Straße sogar III Vollgeschosse zulässig sind. In diesen Bereichen wäre auch der Ausbau eines Dachgeschosses möglich. Somit ist hier eine Wohnraumnutzung auf drei bis sogar vier Geschossen zulässig. Im restlichen Wohngebiet ist ein Vollgeschoss zulässig und mit dem Ausbau eines Dachgeschosses auch eine zweigeschossige Bauweise und Nutzung möglich. Aus diesem Grund ist nach Auffassung der Gemeinde Dörpen eine nachbarschaftliche Verträglichkeit gegeben.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen im Änderungsbereich wird verzichtet, da mit den übrigen festgesetzten Werten zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) eine ausreichende Festlegung erfolgt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann wird die Grundflächenzahl auf 0,6 angehoben und eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausgeschlossen. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

Kommunen können unter Berücksichtigung der Bestandssituation höhere Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festlegen als in der Tabelle zu § 17 BauNVO dargestellt. Eine bisher vorgesehene Ausgleichspflicht als Voraussetzung für eine Überschreitung, besteht nicht mehr. Hierdurch wird der Entscheidungsspielraum der Gemeinden in Bezug auf die Festsetzungen zum Maß der Nutzung deutlich erweitert.

Trotzdem die Orientierungswerte im § 17 BauNVO für WA-Gebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorsehen, soll in diesem Fall aus städtebaulichen Gründen mit 0,6 eine höhere GRZ ermöglicht werden. Mit der Änderung durch das Baulandmobilisierungsgesetzes werden für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr Obergrenzen festgelegt, sondern Orientierungswerte für die einzelnen Baugebiete angesetzt. Die Gemeinde sieht die besonderen Voraussetzungen und Umstände als gegeben, weil die Bebauung von Flächen im Innenbereich und die Nutzbarmachung von innerörtlichen Freiflächen wichtige städtebauliche Ziele sind. Wie schon unter Punkt 1 beschrieben, ist der Bedarf an Wohnungsraum in Dörpen immer noch ungebrochen. Im Bericht „Wohnungsbedarf 2025" der NBank sind der Wohnungsbestand 2016, der Wohnungsbedarf bis 2025 und die Bedarfsdeckung durch Neubau bis 2025 für alle Gemeinden in Niedersachsen aufgeführt. Die Deckungsquote der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Dörpen liegt lediglich bei 83%, so dass hier Handlungsbedarf besteht. Daher soll dem Handlungsbedarf mit der höheren Ansetzung der GRZ und der Ermöglichung des Vorhabens entsprochen werden. Weiterhin handelt es sich hier um eine klassische Innenverdichtung. Zwar ist noch Potenzial in der Umgebung vorhanden. Dieses kann derzeit jedoch aus privatrechtlichen Gründen genutzt werden. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die intensive Ausnutzung dieses innerörtlichen gut erschlossenen und lagegünstigen Wohnstandortes geboten. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erkennen, da die Gebäude die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Grenzabstände einhalten müssen.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

1. Sofern die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in begründeten Fällen gemäß § 31 (2) BauGB das geringfügige Überschreiten der Baugrenzen bis zu 3 m zulassen, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes.

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

   2.1 **Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 2.2), 10,70 m.

   2.2 **Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten „Hermann-Schmitz-Straße", gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem Grundstück Hausnummer 32 (Gemarkung Dörpen, Flur 5, Flurstück 156/2).

Begründung: Durch die Festlegung der Bezugspunkte 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 und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft sicherzustellen.

3. **Dachgeschoss:** Ein Ausbau bzw. die Nutzung des über dem obersten Vollgeschoss befindlichen Dachgeschosses / Dachbodens als Büro- oder Wohnraum ist nicht zulässig.

4. **Außerkrafttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Hauptstraße", rechtswirksam seit dem 30.09.1996 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

3.2.5 Hinweise

1. 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.
2. Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
3. Versorgungsleitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
4. 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. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
5. 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. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten; diese gelten unmittelbar.
6. 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. 5 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 in § 1 Abs. 6 BauGB genannten 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

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 Beibehaltung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit den Festsetzungen 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 Dörpen wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen.

4.1.1 Immissionen

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

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Das neue Baugebiet liegt inmitten eines größeren Wohnquartieres im innerörtlichen Bereich von Dörpen. In der näheren Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Betriebe mit landwirtschaftlicher Tierhaltung oder genehmigten Tierhaltungsplätzen vorhanden. Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefährdet werden könnten, sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist trotz der innerörtlichen Lage aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Westen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

Die Gemeinde Dörpen ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

4.1.1.2 Lärm

Als lärmemittierende Quellen sind in erster Linie die gemeindeeigenen Straßen in der Umgebung, davon insbesondere die „Neudörpener Straße" zu nennen. Hierbei handelt es sich um Straßen, die eine eher lokale Bedeutung haben und im Wesentlichen vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche genutzt werden. Das Plangebiet liegt inmitten eines bestehenden Wohnquartiers mit umgebender Wohn- und Mischgebietsbebauung.

Grundsätzlich wird durch jede Neuausweisung oder Änderung von Wohngebieten mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auch in bestehenden Gebieten zu rechnen sein. Da es sich um eine sehr kleine Baugebietsänderung handelt, ist von einer sehr geringen Steigerung auszugehen. Die von den Straßen in der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für das Wohnquartier im

innerörtlichen Bereich von Dörpen. Daher ist eher von typischen, jedoch für die Wohngebietsnutzung noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen

Schießplatz der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91:

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle 91. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

4.1.1.3 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.

4.1.2 Altlasten/Kampfmittel

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u. a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländenutzungen 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches am Rande des Ortskerns von Dörpen. Die Erschließung erfolgt über eine entsprechende Anbindung an die

öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Hermann-Schmitz-Straße". Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) grundsätzlich möglich.

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 Wasserverbandes (WBV) „Hümmling". Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg oder einen anderen Anbieter. Die Erschließung des Baugebietes wird rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

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.

Brandschutz:

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung des Gebäudes so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Für sämtliche geplanten Maßnahmen ist die Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 zu beachten und sicherzustellen.
- Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 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 und bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

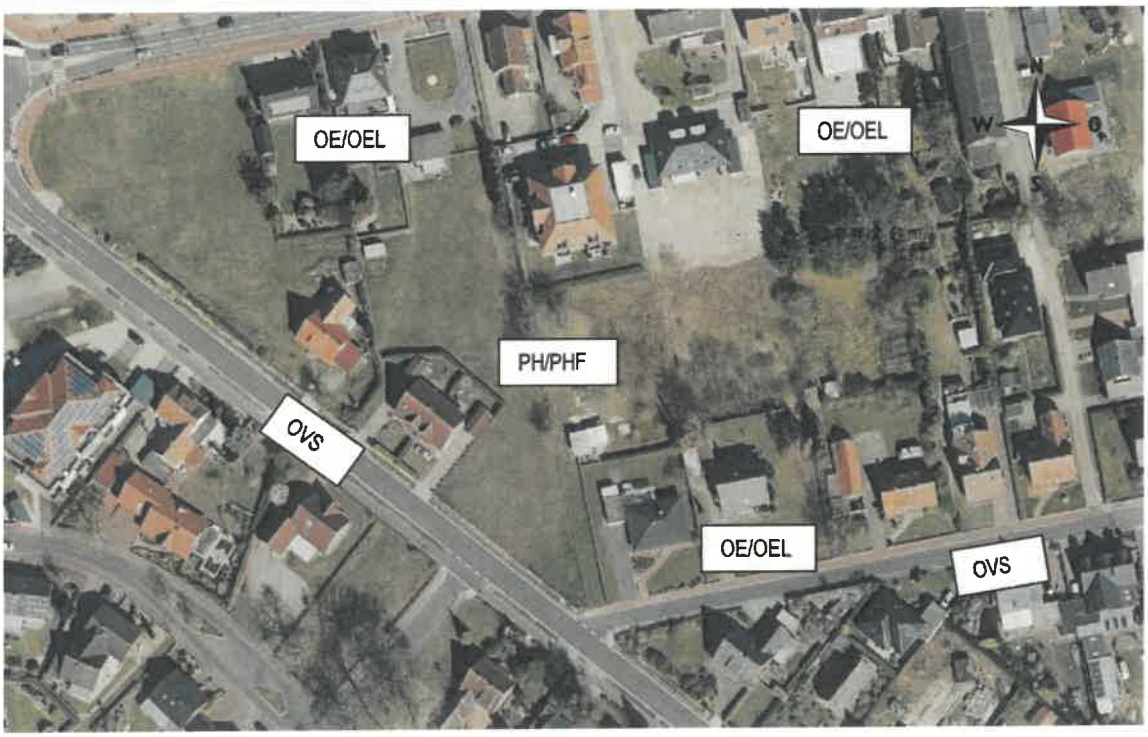
Mit der vorliegenden Planung soll auf einer insgesamt rund 1.694 m² großen Fläche (Geltungsbereich) ein Mehrfamilienhaus in einem bestehenden Wohnquartiere ermöglicht werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 für das geplante 1.694 m² große Allgemeine Wohngebiet (WA) und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.016 m² wird der Schwellenwert von 20.000 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 a BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

4.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

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

Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches aufgrund der Überprägung und der aktuellen Nutzungsstruktur mit den entsprechenden Vorbelastungen sowie der Lage innerhalb eines ausgewiesenen Wohnquartiers insgesamt als gering und deutlich anthropogen überformt anzusehen ist.



PH/PHF	Wohngebäuden zugeordnete, privat genutzte Zier- und Nutzgärten; im Gegensatz zu sonstigen Grünanlagen (12.12) i.d.R. jeweils nur zu einem Haus gehörig und durch Hecken oder Zäune von anderen Gärten getrennt. Biotopkomplexe aus Rasen, Beeten und Gehölzbeständen, Haus- oder kleingartenähnliches Grundstück (mit Hütte, Rasen, diversen Gehölzen)
OE/OEL	Wohnhausgebiete aus vorwiegend ein- bis zweigeschossigen (zusätzlich evtl. ausgebautes Dachgeschoss) Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern; Einzelhausgebiete mit größeren Hausgärten.
OVS	Kleine bis mittelgroße, meist ein- bis dreispurige Straßen.

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.

4.5.2 Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der umgebenden Wohnbebauung sowie angrenzenden Erschließungsstraßen als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden kann.

Am Rande des Plangebietes sind einige jüngere bis mittelalte Laubbäume vorhanden. Weitere finden sich vereinzelt in der Umgebung. Es können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung der verbliebenen Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten" sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte geeignete Bäume mit ausreichenden Stammdurchmesser, die als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten geeignet wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung (das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Dörpen, das Umfeld ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern) sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

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 potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Ergeben sich vor und während der Erschließungs- und Bauphasen Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten, ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

4.5.3 Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Wohn- und Geschäftshäusern, eingestreuten diversen Siedlungsgehölzen sowie den angrenzenden Verkehrsflächen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der innerörtlichen Lage und Nutzungsstruktur deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes lediglich 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 a BauGB Maßnahmen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 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 westlich angrenzend befindet sich die „Neudörpener Straße". Im Süden verläuft die „Hermann-Schmitz-Straße". Hierbei handelt es sich um innerörtliche lokal wichtige Straßen, die in erster Linie dem Individualverkehr dienen. Lärmtechnisch sind keine nachteiligen oder gefährdenden Risiken zu beschreiben.

Klimaschutz: 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 Holzhackschnitzelanlagen) 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 weder eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz 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 Jahrsmittelwertes 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. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, nicht wesentlich verändern. 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: Nach Aussagen im Nibis-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Hannover) handelt es sich im Plangebiet um die Bodenregion Geest (Ranker aus jüngeren Flugsanden und Dünen; auf älteren Flugsanden und Dünen Podsole; Bodentyp Podsol). Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.
Hinweis: Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt, da keine landwirtschaftlichen Flächen überplant und keine Hofstellen tangiert werden. Im Umkreis von mehr als 600 m um das Plangebiet sind keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe oder Stallanlagen vorhanden. Daher sind keine Immissionsproblematiken oder infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) zu erkennen oder zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist trotz der innerörtlichen Lage aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Westen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt.

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 angrenzende „Hermann-Schmitz-Straße" 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

Hinweis Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG): Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für welches nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und der bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden könnte.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat am 08.09.2022 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich Hauptstraße", 1.Änderung, beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat am 08.09.2022 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplans Nr. 1 „Südlich Hauptstraße", 1.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. 1 „Südlich Hauptstraße", 1.Änderung, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 20.01.2023 öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich Hauptstraße", 1.Änderung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Dörpen vom 02.12.2022 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 Dörpen Mehrfamilienhäuser und mehr Wohnraum zu ermöglichen.
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 13.2.23

Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 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 13.02.2023 den Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich Hauptstraße", 1.Änderung, als Satzung beschlossen.

Dörpen, den 13.02.2023

GEMEINDE DÖRPEN 2

Hermann Wocken
(Gemeindedirektor)

Manfred Gerdes
(Bürgermeister)