



# Gemeinde Dörpen

SAMTGEMEINDE DÖRPEN  
LANDKREIS EMSLAND

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „DÜNE“, 13.ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

**Stand: Entwurf**

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

**Fassung vom: 04.03.2024**

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

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG .....</b>	<b>4</b>
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE .....	4
3.2	RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	4
3.2.1	<i>Rechtsgrundlagen.....</i>	<i>4</i>
3.2.2	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</i>	<i>5</i>
3.2.3	<i>Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ .....</i>	<i>5</i>
3.2.4	<i>Regionales Raumordnungsprogramm.....</i>	<i>5</i>
3.2.5	<i>Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete .....</i>	<i>5</i>
3.3	INHALT DER PLANUNG.....	5
3.3.1	<i>Art der baulichen Nutzung .....</i>	<i>5</i>
3.3.2	<i>Maß der baulichen Nutzung .....</i>	<i>6</i>
3.3.3	<i>Textliche Festsetzungen .....</i>	<i>6</i>
3.3.4	<i>Hinweise.....</i>	<i>6</i>
<b>4.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG .....</b>	<b>7</b>
4.2	ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES .....	8
4.5.1	<i>Lärmschutz.....</i>	<i>11</i>
4.5.2	<i>Klima.....</i>	<i>11</i>
4.5.3	<i>Luft.....</i>	<i>11</i>
4.5.4	<i>Bodenschutz .....</i>	<i>12</i>
4.5.5	<i>Hochwasser, Hochwasserschutz .....</i>	<i>12</i>
<b>5.</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>13</b>
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	13
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB .....	13
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB .....	13
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB .....	13
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB .....	13
<b>6.</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG .....</b>	<b>13</b>

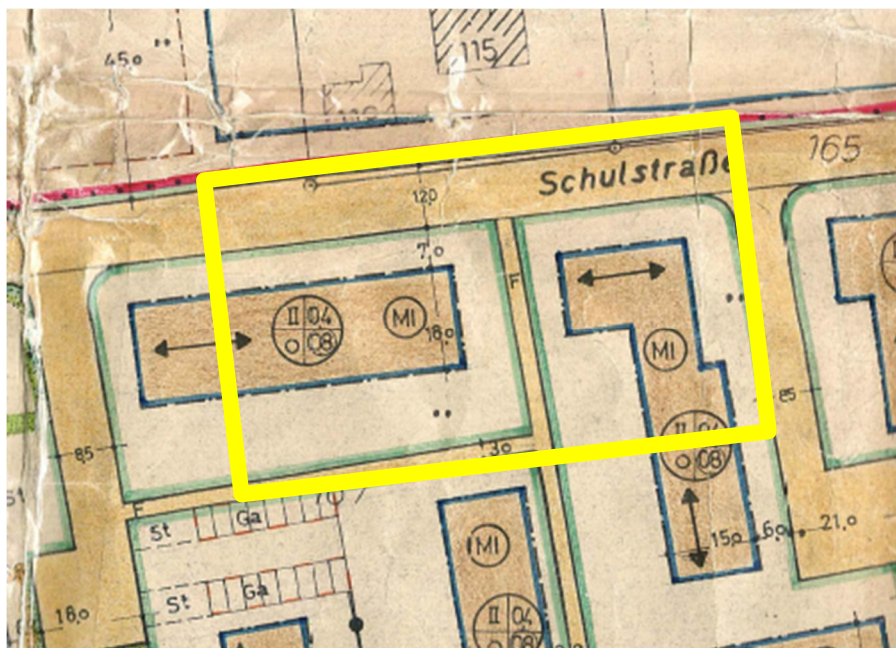
## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „DÜNE“, 13.ÄNDERUNG

### 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 „Düne“, 13.Änderung, befinden sich die Flurstücke 167/58, 167/53, 167/59 und 167/30. Das Flurstück 167/53 (Schulstraße 5) ist mit einem Einfamilienhaus in Bungalow-Bauweise bebaut. Über die Flurstücke 167/59 und 167/58 verläuft derzeit ein Fußweg. Das Flurstück 167/30 ist derzeit unbebaut.

Um hier eine Neubebauung und eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan für diesen Bereich geändert werden. Hintergrund ist eine konkrete Bauabsicht für ein neues Mehrfamilienhaus mit integrierter Arztpraxis sowie ausreichend Stellplätzen und einer Tiefgarage.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3.251 m<sup>2</sup> und liegt derzeit in einem Bereich, der als Mischgebiet ausgewiesen ist mit festgesetzten Fußwegen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Düne“ (1972) mit grob einskizzierter Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines ansonsten rundherum bebauten und voll erschlossenen Bereiches zwischen der Schulstraße und der Hauptstraße im zentralen Ortskern von Dörpen.

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

Die städtebauliche Neuordnung und Arrondierung der Gesamtfläche führt zur Überplanung und Entfall des derzeit noch vorhandenen Fußweges. Eine zentrale Erschließungsfunktion des Fußweges ist nicht gegeben. Die Schulstraße ist über die verkehrlichen Hauptanbindungen „Hauptstraße“ und „Auf dem Sand“, für Fußgänger und alle anderen Verkehrsteilnehmer, hinreichend erschlossen.

Laut Zeitungsbericht über die Entwicklung des Wohnungsmarktes (Meppener Tagespost 28.02.2024) bestätigt die NBank einen hohen Wohnungsbedarf im Emsland. Der interaktiven Karte der NBank (vgl. <https://www.nbank.de/Förderprogramme/Fokusthemen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-2023.html>) ist für die Samtgemeinde Dörpen ein hoher Wohnungsbedarf attestiert worden.

*„Im Hinblick auf einen ökonomischen Umgang mit der endlichen Ressource Bauland sollte nicht nur der Frage nachgegangen werden, wie viel Fläche umgewandelt wird, sondern auch danach gefragt werden, wo Fläche in Anspruch genommen und wie die Fläche ausgenutzt wird. Dabei ist insbesondere der Wohnungs- und Siedlungsbestand in den Blick zu nehmen, eine angemessene hohe bauliche Dichte im Neubau anzustreben sowie eine bedarfsgerechte Nutzung der Nachverdichtungspotenziale zu gewährleisten.“* (WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 2023, Perspektiven für Niedersachsen bis 2040; Heft 26, NBank)

Das Vorhaben Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Schulstraße kommt der geschilderten Situation entgegen und kann einen Teil des offensichtlichen Bedarfes decken. Das Vorhaben entspricht weiterhin der städtebaulichen Absicht der Gemeinde Dörpen, an sinnvollen und geeigneten Stellen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen und einer Bebauung zuzuführen. Gleichermaßen ist die in dem Wohngebäude integrierte Arztpraxis wichtig für die Grundversorgung der Bevölkerung und wird damit als positiver Baustein der gemeindlichen Entwicklung befürwortet.

Die Gemeinde Dörpen kommt den Planungserfordernissen mit dieser Bebauungsplanänderung nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Gemeinde Dörpen sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als sinnvoll und erforderlich an, diese Planung durchzuführen, damit die Flächen im Rahmen der Innenverdichtung als Baugrundstück für den Neubau eines Mehrfamilienhauses genutzt werden können.

Aus diesen Vorgaben heraus hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen für den Geltungsbereich am 06.02.2023 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Düne“, 13.Änderung, beschlossen.

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (dient u.a. zur Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

## 2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Düne“ an der Schulstraße. Der Geltungsbereich ist im westlichen Teil bebaut, im östlichen Teil noch unbebaut und wird von einem Fußweg durchzogen. Das Umfeld ist mit Wohnhäusern und im Süden mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Der Geltungsbereich wird von der „Schulstraße“ erschlossen.

## 3. Darstellung der geplanten Nutzung

### 3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	3.251	100%
2.	MI - Mischgebiet	3.251	100,0%
	überbaubar	2.640	
	überbaubar bei GRZ 0,6, mit Überschreitung = 0,8	2.601	
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsflächen	2.601	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	650	

### 3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

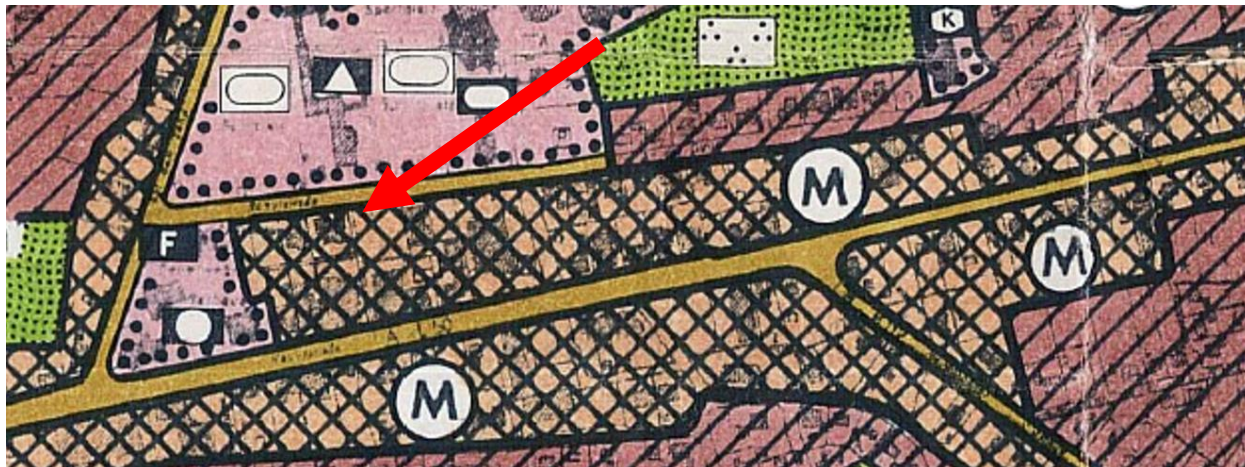
#### 3.2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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)

### **3.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen stellt für den Geltungsbereich „Mischbaufläche“ (M) dar. Von dieser Darstellung weichen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht ab, da die Ausweisung als „Mischgebiet“ (MI) vorgesehen ist.



### **3.2.3 Bebauungsplan der „Innenentwicklung“**

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

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit insgesamt 2.601 m<sup>2</sup> weit unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **3.2.4 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 „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

### **3.2.5 Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete**

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

## **3.3 Inhalt der Planung**

### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Es erfolgt die Festsetzung Mischgebiet (MI). Die überbaubaren Bereiche und die Baugrenzen werden den Erfordernissen unter Berücksichtigung der Machbarkeit und der nachbarschaftlichen Verträglichkeit angepasst und mit einem Abstand von 6,0 m im Norden bzw. 3 m und 5 m im Süden zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. In den anderen Bereichen wird die Baugrenze an die bestehenden Baugrenzen des Ursprungsplanes angepasst.



Mit diesen Festsetzungen soll die gewollte Entwicklung des Bereiches ermöglicht werden. Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Mischgebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bei offener Bauweise und höchstens drei Vollgeschossen, um eine optimale Ausnutzung der Baufläche für die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen und gleichzeitig eine unverhältnismäßige Überragung der umgebenden Bebauung zu vermeiden.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf höchstens 18,00 m sichert die Einbindung in das vorhandene Ortsbild. Weiterhin wird eine Höhe von 0,50 m für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens als Höchstmaß festgesetzt. Damit werden die in den jeweiligen Ursprungsplänen maßgeblichen Festsetzungen aufgegriffen und eine Einbindung in das innerörtliche Quartier erleichtert.

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.

### **3.3.3 Textliche Festsetzungen**

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

- 1.1. Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Mischgebiet darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 2) liegen.
- 1.2. Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.3), 18,00 m.
- 1.3. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Schulstrasse, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

*Begründung:* Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Der Bezugspunkt ist ausreichend sicher gewählt, da die Straßen im Baugebiet vorhanden sind. 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.

- 1.4. Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 und 14 BauNVO):** Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig. Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig; Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
- 1.5. Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO):** Die Anlage von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche und unterhalb des bestehenden Geländeneiveaus zulässig. Tiefgaragen müssen, sofern nicht überbaut, vollständig mit Erde überdeckt sein; die Erdüberdeckung muss mindestens 0,60 m betragen. Die Tiefgaragengeschosse sind nicht auf die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.
- 1.6. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 "Düne", 13.Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 2 „Düne“, 6. Änderung, rechtswirksam seit dem 28.10.1988 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

### **3.3.4 Hinweise**

- 2.1 Denkmalschutz, Archäologie:** 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.

- 2.2 **Abfallentsorgung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- 2.3 **Artenschutz:** 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.
- 2.4 **Wehrtechnische Dienststelle:** Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur im begrenzten Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.
- 2.5 **Ordnungswidrigkeiten:** 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.
- 2.6 **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. Wesentliche Auswirkungen dieser Änderung

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

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

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Beibehaltung der Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet 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 der Innenentwicklung steht. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es zu positiven Effekten in Bezug auf Schaffung von Wohnraum sowie Verbesserung der Grundversorgung durch die Schaffung einer Arztpraxis.

#### 4.1.2 Immissionen

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

#### a) 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 grundsätzlich hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage jedoch nicht vorbelastet.

#### b) Lärm

Grundsätzlich wird durch jede Neuausweisung von Wohngebieten mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens, je nach Umstand 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 gemeindeeigenen Erschließungsstraßen in der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für das innerörtliche Wohnquartier einer immer noch ländlich geprägten Gemeinde. Daher ist eher von typischen, jedoch für die Wohngebietsnutzung noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

#### c) 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.

#### d) 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. Nach § 1 (5) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Sollten bei den geplanten 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. Die Erschließung erfolgt über eine entsprechende Anbindung an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Schulstraße“. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

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.



## 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

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

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche mit rund 2.601 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Laut Umweltkarten Niedersachsen ([www.umwelt.niedersachsen.de](http://www.umwelt.niedersachsen.de)) befinden sich in der nahen und weiteren Umgebung weder geschützte Bereiche noch Natura 2000-Gebiete.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

### Menschen

Das Plangebiet befindet sich mittig in einem bestehenden innerörtlichen Wohn- und Geschäftsquartier von Dörpen. Das Umfeld des Geltungsbereichs wird durch die bestehende Bebauung von Wohn- und Geschäftshäusern sowie der angrenzenden Erschließungsstraßen geprägt. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festlegung als „Mischgebiet“ werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

### Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund des derzeitigen Bestandes, der bestehenden umgebenden Bebauung mit Gebäuden und der vorhandenen Straßen sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Der Bestandsaufnahme zufolge dominieren aufstehende Gebäude und teilweise versiegelte bzw. ungenutzte baumfreie Freiflächen das Plangebiet und die Umgebung. Das Plangebiet hat aus Sicht von Natur und Landschaft aufgrund der vereinzelt und jüngeren Einzelbäume eine potenzielle, jedoch aufgrund der Umgebungsnutzung sehr eingeschränkte Bedeutung für das lokale Klima und die lokale Vogelwelt. Ansonsten ist die Fläche anthropogen überformt und daher von geringem Wert. Diese Innenverdichtung in einem bestehendem Wohn-/Geschäftsquartier ist aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereiche vermieden werden kann. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

#### Betrachtungen aus Sicht des Artenschutzes:

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereich dar. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Diese Aussage wird von den Aussagen Ortsansässiger gestützt. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die vorliegende Planung nicht zu warten.

Es sind benachbarte und auf der Planfläche vereinzelt junge und mitteljunge Bäume vorhanden, die von der Maßnahme betroffen sein können. 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 einzelner 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 eher nicht zu erwarten. Aufgrund der noch jungen Einzelbäume sind kaum Voraussetzungen für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte vorhanden, so dass davon auszugehen ist, dass Quartierstandorte für Fledermausarten nicht vorhanden sind.

***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 (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern) sicherzustellen, 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 artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten; diese gelten unmittelbar. 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.***

Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich, wenn vorstehender Hinweis beachtet wird.

## **Boden**

Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich durch die Festsetzungen analog zu den Festsetzungen des Ursprungsplanes keine erheblichen Veränderungen. Durch die Planung sind keine erheblich über das bestehende Maß hinausgehenden Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen zu erwarten. Bei Neu- und Ersatzbauten kann es während der Bauphase zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen wird.

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 Plangebietes sind jedoch keine Altlasten bekannt.

## **Fläche**

Durch die Planung wird eine rund 3.251 m<sup>2</sup> große Fläche innerhalb eines schon bestehenden Wohn- und Geschäftsquartiers neu hergerichtet und bebaut. Der festgesetzte überbaubare Bereich hat eine Größe von 2.601 m<sup>2</sup>.

## **Wasser**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch die bestehende Versiegelung durch die vorhandenen Straßen sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeit schon zulässige Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund des möglichen Versiegelungsgrades ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als marginale Auswirkung zu beurteilen.

## **Klima / Luft**

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

## **Landschaft**

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der Umgebung von Wohn- und Geschäftshäusern angrenzend an das Plangebiet geprägt. Der Geltungsbereich befindet sich

in einem innerörtlichen Quartier von Wohn- und Geschäftshäusern im Zentrum von Dörpen. Insgesamt ist das Landschaftsbild deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von sehr geringer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen und auch umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

### **Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der zulässigen Versiegelung, der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches, der schon bestehenden Vorbelastung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als sehr gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet durch diese Planänderung nicht zu erwarten.

## **4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

### **4.5.1 Lärmschutz**

Grundsätzlich wird durch jede Neuausweisung von Wohngebieten mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens, je nach Umstand 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 gemeindeeigenen Erschließungsstraßen in der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für das innerörtliche Wohnquartier einer immer noch ländlich geprägten Gemeinde. Daher ist eher von typischen, jedoch für die Wohngebietenutzung noch hinzunehmenden Lärmmissionen auszugehen.

### **4.5.2 Klima**

Klimaschutz und Klimaanpassung sind 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 2023 – GEG; 01.01.2023) 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, Wärmepumpen, 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.

Diese Bauleitplanung trifft keine Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

### **4.5.3 Luft**

Dem Jahresbericht 2022 des Lufthygienischen Überwachungssystems Niedersachsen (LÜN) vom 18.08.2023 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht wesentlich

auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst 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. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

#### **4.5.4 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.

Bergbau: Den Angaben aus dem NIBIS® Kartenserver zufolge sind Erlaubnisse gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten nach entsprechender Recherche offensichtlich nicht verzeichnet.

Hinweis: Vorhandener Mutterboden 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.

#### **4.5.5 Hochwasser, Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Risikogebieten (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) sowie außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Mit dieser Planung werden vorhandene Retentionsflächen nicht tangiert.

### **4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

### **4.7 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

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

### **4.8 Belange des Verkehrs**

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet wird über die angrenzende „Schulstraße“ an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten. Erforderliche Stellplätze für die Wohnungen und für die Arztpraxis sind auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

### **4.9 Sonstige Belange und Hinweise**

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

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.

## **5. Verfahren und Abwägung**

### **5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat am 06.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Düne“, 13.Änderung, beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat am 06.02.2023 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Düne“, 13.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 Bebauungsplanes Nr. 2 „Düne“, 13.Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### **5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Düne“, 13.Änderung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Dörpen vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

## **6. Schlussbemerkung/Abwägung**

Die Gemeinde Dörpen als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht, hier zusätzliche Wohnungen sowie eine Arztpraxis im Rahmen der Innenverdichtung 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 und Artenschutz sind bei Beachtung der entsprechenden Hinweise keine Risiken zu erkennen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Straßen gesichert. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_



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

Im Auftrag:

(Honnigfort)

**Verfahrensvermerk**

**Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Dörpen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 2 „Düne“, 13.Änderung, als Satzung beschlossen.**

Dörpen, den \_\_\_\_\_

---

**Hermann Wocken**  
(Gemeindedirektor)

---

**Manfred Gerdes**  
(Bürgermeister)