



Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Dohren

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes der Samtgemeinde Herzlake liegt in der Gemeinde Dohren am südöstlichen Rand der Ortslage nördlich der Moorstraße (K 259).

Die genaue Lage und Abgrenzung des Gebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

Der Gemeinde Dohren stehen im Hauptort derzeit keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung, die sie Bauwilligen anbieten kann. Das mit dem jüngsten Bebauungsplan Nr. 17 „Auf der Ahe, Teil V“ planungsrechtlich vorbereitete Baugebiet konnte bisher nicht umgesetzt werden, da das Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wurde. Diese Art des Verfahrens wurde mit dem Urteil des OVG Lüneburg vom 18.07.2023 für unwirksam erklärt. Da die Jahresfrist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften für den Bebauungsplan Nr. 17 noch nicht verstrichen war, muss der Bebauungsplan entweder gemäß § 215 a BauGB geheilt werden oder im zweistufigen Normalverfahren erneut aufgestellt werden.

Die Gemeinde strebt weiterhin eine Siedlungsentwicklung nördlich der Moorstraße

östlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung an und hat aus diesem Grund auch die östlich an den Bebauungsplan Nr. 17 angrenzende Fläche erworben. Vor diesem Hintergrund wurde beschlossen, die Erschließung dieses Bereichs nunmehr von der Moorstraße aus zu organisieren, um die bestehenden Siedlungen östlich der Straße „Am Esch“ und entlang der Straße „Am Schützenplatz“ nicht zusätzlich mit Verkehr zu belasten. An der Moorstraße soll zu diesem Zweck eine neue Kreuzung mit Linksabbiegespur entstehen, die sowohl den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 17 als auch die östliche Erweiterung erschließt.

Aufgrund der erforderlichen Anpassungen soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 eine Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 18 im zweistufigen Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Die Bevölkerungsprognosen im Emsland sind derzeit noch positiv, sodass davon ausgegangen werden kann, dass auch in den nächsten Jahren noch zusätzlicher Wohnraum benötigt wird. Die Gemeinde möchte daher mit der vorliegenden Planung ein neues Wohngebiet ausweisen und damit die Wohnbauentwicklung für die kommenden Jahre sicherstellen.

Die Versorgung der Bürger mit angemessenem Wohnraum gem. § 1 (5) BauGB ist vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen. Dieses ist derzeit aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten im Innenbereich nicht möglich. Für die Gemeinde verbleibt somit nur die Möglichkeit, für die Wohnbauentwicklung neue Flächen im Außenbereich auszuweisen.

Die zur Verfügung stehende Fläche mit einer Größe von ca. 3,7 ha bietet Platz

für ca. 34 Baugrundstücke. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen an die in den angrenzenden Gebieten getroffenen Festsetzungen angelehnt werden.

Damit wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung an die vorhandene Struktur anpasst.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 im Internet und im Rathaus der Samtgemeinde in der Zeit vom 25.04.2024 bis 27.05.2024. Von den Bürgern gingen in diesem Rahmen keine Anregungen ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 18 erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 25.04.2024. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 27.05.2024 aufgefordert.

Der Landkreis hat die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung und die Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gefordert, sowie eine Biotoptypenkartierung unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels Drachenfels (Stand: 2021; dritte Ebene).

Die aktualisierte saP schließt mit dem Ergebnis ab, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen.

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 liegt innerhalb des Verlaufs einer Trassenalternative zum Trassenkorridor B. Das Vorhaben wird daher mit dem Netzbetreiber abgestimmt.

Die Straßenbehörde des Landkreises gab hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes an, dass der notwendige Neubau einer Linksabbiegespur vor Baubeginn seitens der Samtgemeinde Herzlake über eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland abzustimmen ist.

Außerdem dürfen keine weiteren Erschließungen zur K259 hergestellt werden. Dies gilt insbesondere auch während der Bebauung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass von der Kreisstraße 259 Emissionen ausgehen können. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Der Hinweis darüber, dass nicht nachgewiesen wurde, ob die vorhandenen Verrohrungen und Grabenquerschnitte das zusätzliche Oberflächenwasser des Plangebietes (und der optionalen Erweiterung) aufnehmen können wurde in der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt und geprüft.

Die Untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland wies darauf hin, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht zulässig ist. In der Begründung zum Bebauungsplan wird daher ausgeführt, dass Eigentümer von zum Teil rückwärtig an Stichstraßen entstehenden Grundstücken ihre Abfallbehälter für die regelmäßige Ent-

leerung an die nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen müssen. Dabei soll berücksichtigt werden, dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

Die Erschließungsstraßen wurden im Plangebiet ausreichend dimensioniert, sodass Abfallsammelfahrzeuge das Plangebiet befahren können. Grundstücke, die ausschließlich über Stichstraßen erschlossen werden, sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Der Hinweis der freiwilligen Feuerwehr darüber, dass die Versorgung mit Löschwasser über die geplante Trinkwasserversorgung, Löschbrunnen, Löschteiche oder Löschwasserzisternen sicherzustellen ist, wurde zur Kenntnis genommen.

Zum Umgang mit Bodendenkmalen wurden entsprechend der Anforderung der Denkmalpflege Ausführungen in die Begründung aufgenommen.

Nach Auffassung der Industrie- und Handelskammer (IHK) dürfen sich durch die geplante Wohnbebauung für den südlich bestehenden Gewerbebetrieb keine Beschränkungen ergeben. Aufgrund bereits bestehender Wohnbebauung, welche näher an dem Gewerbegebiet liegen, sind bereits Emissionsbeschränkungen vorhanden.

Das Plangebiet rückt jedoch nicht näher, als bereits bestehende Wohnbebauung, an das Gewerbegebiet heran. Daher sind durch das neue Wohngebiet keine neuen Einschränkungen für das bestehende Gewerbegebiet zu erwarten.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) gab an, dass sich im Plangebiet schutzwürdige Böden der Kategorie Plaggenesch befinden. Dieser besitze eine besonders hohe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und besondere Archivfunktionen.

In Angrenzung an die bestehenden Siedlungsbereiche stehen der Gemeinde jedoch derzeit keine anderen Flächen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

Außerdem wurde zur Kenntnis genommen, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Diesem Grundsatz wird insofern entsprochen, dass lediglich eine dem Bedarf entsprechende Planung umgesetzt werden soll

Die Landwirtschaftskammer (LWK) hat aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Es solle versucht werden, weitere landwirtschaftliche Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden.

Für den erforderlichen Ausgleich wurden Kompensationsflächen herangezogen, die bereits vorhanden sind und durch eine gute Entwicklung eine höhere Wertigkeit erlangt haben oder durch Waldumbaumaßnahmen ökologisch aufgewertet werden sollen. Insofern wird der Anregung entsprochen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden, welche erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Des Weiteren wird die EWE NETZ GmbH in die weitere Planung frühzeitig eingebunden.

Die Hinweise der Westnetz GmbH werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Der Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ hat darauf hingewiesen, dass die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen durch entsprechende Anlagen so zu gewährleisten ist, dass dauerhaft der Eintrag von Fremdwasser in die Schmutzwasserkanalisation bis auf ein vermeidbares Maß begrenzt wird.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird im Zuge der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen in einem Regenwasserrückhaltebecken aufzufangen und gedrosselt in die nächste Vorflut abzuleiten.

Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Begründung, einschließlich Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 18 den Behörden mit Schreiben vom 27.09.2024 zugeleitet. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung fanden in der Zeit vom 30.09.2024 bis einschließlich 30.10.2024 statt.

Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Der Landkreis Emsland hat empfohlen, die im östlichen Plangebiet vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (TF 1.6.1) und ggf. auch die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" (TF 1.5) als Grünfläche festzusetzen.

Wenn die Pflanzflächen jedoch nicht Teil des WAs sind, können diese Flächen nicht bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen werden, wodurch eine zu große Einschränkung entstehen würde. Daher soll die bestehende Festsetzung im Bebauungsplan beibehalten werden.

Der Landkreis Emsland gab an, dass die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf den Seiten 18 - 20 aufgeführten und benannten „Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)" für die Brutvögel und für die Fledermäuse unbedingt zu befolgen und einzuhalten sind.

Der Hinweis wird in der Weise berücksichtigt, dass ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz in die Begründung aufgenommen wurde.

Die Straßenbehörde des Landkreises wiederholte ihre Aussagen zu den erforderlichen Maßnahmen im Umgang mit der K259 im Plangebiet. Zusätzlich ist die vorhandene Ackerzufahrt am Westrand des Plangebietes in km 0,400 aufzuheben und mitsamt der Verrohrung zurückzubauen. Außerdem kann die 20 m Bauverbotszone auf eine Tiefe von 12 m reduziert werden.

Diese Hinweise wurden im Zuge der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt.

Des Weiteren wies der Landkreis darauf hin, dass bei der Festsetzung der Erschließungsstraßen den Bedürfnissen von Fußgängern, Radfahrern, Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderung Rechnung zu tragen ist.

Dies geschieht durch eine Fuß- und Radwegverbindung mit dem westlich gelegenen Baugebiet und dem nördlichen Feldweg. Dadurch können sich Fußgänger, Radfahrer und andere Verkehrsteilnehmer in einem weniger durch Verkehr belasteten Bereich bewegen, um das Ortszentrum zu erreichen.

Die Untere Abfallbehörde wies erneut darauf hin, dass ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge nicht zulässig und die Anforderungen nach der RAST 06 bei der Bemessung der Straßen und Wendeanlagen zu berücksichtigen sind.

Das Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge ist im Plangebiet nicht erforderlich. Außerdem werden die Straßen im Plangebiet im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend breit bemessen, des Weiteren sind Stichstraßen im Plangebiet nicht vorgesehen.

Die freiwillige Feuerwehr wies darauf hin, dass die Löschwasserversorgung (Grundschutz gem. § 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz (NBrandSchG)) so zu erstellen ist, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden zur Verfügung steht.

Nach Auskunft des Trink- und Abwasserverbandes ist aus dem Rohrnetz des TAV für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von 400 l/min. (24 m³/h) möglich.

Die Industrie- und Handelskammer hat ihre Aussagen aus der frühzeitigen Beteiligung aufrechterhalten.

Aufgrund bereits bestehender Wohnbebauung, welche näher an dem Gewerbegebiet liegen, sind bereits Emissionsbeschränkungen vorhanden. Das Plangebiet rückt nicht näher, als bestehende Wohnbebauung, an das Gewerbegebiet heran. Daher sind durch das neue Wohngebiet keine neuen Einschränkungen für das bestehende Gewerbegebiet zu erwarten.

Die EWE NETZ GmbH wies erneut darauf hin, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden, welche erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Des Weiteren bittet sie um frühzeitige Einbeziehung in die Planung. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Das LBEG wiederholte seinen Hinweis auf die Suchräume für schutzwürdige Böden und weist darauf hin, dass sich aus der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung ergibt. Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB jedoch Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dem Ortsteil Dohren stehen für Bauwillige keine Grundstücke mehr zur Verfügung, daher soll das geplante Wohngebiet zur Deckung des Bedarfes des Ortsteiles Dohren herangezogen werden.

Die Hinweise der Westnetz GmbH, der Deutschen Telekom Technik GmbH und des Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“ wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Mit der vorliegenden Planung wird das Wohngebiet „Auf der Ahe, Teil V und Erweiterung“ vorbereitet. Das Gebiet stellt somit eine Erweiterung der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung dar und ergänzt diese städtebaulich sinnvoll.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am vorliegenden Standort kommt es zu einem Verlust von unbebauter Landschaft in Form von Ackerfläche.

Durch die geplante Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in einer Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes werden erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vermieden.

Durch die Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft hin und die Begrenzung der Bauhöhe in Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauung verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung werden durch Maßnahmen auf externen Flächen aus-

geglichen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Um den Verbotstatbestand der Tötung sicher ausschließen zu können, sind die Bauflächenvorbereitungen und insbesondere die notwendigen Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der potenziell hier möglichen Vogelarten und außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zulässig. Zur Vermeidung der Erfüllung eines Lebensstättenverlustes für Fledermäuse ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ein unbebauter 5 m breiter Streifen zur nördlich des Plangebiets bestehenden Gehölzreihe festzusetzen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen, durch eine straßenseitige Baugrenze, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund von Gerüchen aus der Tierhaltung sowie aufgrund von Gewerbelärm sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme jedoch hinzunehmen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Im Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen und der Bodenbeschaffenheit des Plangebietes (Eschboden) waren weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet mittels einer Prospektion auf archäologische Fundstücke/Bodendenkmale überprüft. Da es zu keinen Befunden kam, wurde die Fläche zur weiteren Bebauung freigegeben.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt. Wie die Beurteilung der Umweltbelange zeigt, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im Plangebiet ausgeglichen. Das verbleibende Defizit wird auf externen Ausgleichsflächen kompensiert.

Durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO₂). Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit kann auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Nutzung, unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung nicht entgegen. Als Minimierung für den Lebensstättenverlust von Fledermäusen ist im nördlichen Plangebiet

auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine 5 m breite Fläche als nicht bebau-
bar festzusetzen. Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser
können durch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet und
die gedrosselte Ableitung vermieden werden.

Der Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung ist weder durch Geruchsbelastun-
gen durch landwirtschaftliche Betriebe noch durch Lärmimmissionen (Gewerbe) in Fra-
ge gestellt. Lediglich die Verkehrslärmsituation macht die Festsetzung von Maßnahmen
auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Die damit nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im
Verhältnis zur Schaffung von Flächen für neuen Wohnraum als vertretbar.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbe-
richt dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen.

Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung somit
durchgeführt werden.

Gemeinde Dohren
Die Gemeindedirektorin

gez. Schümers