

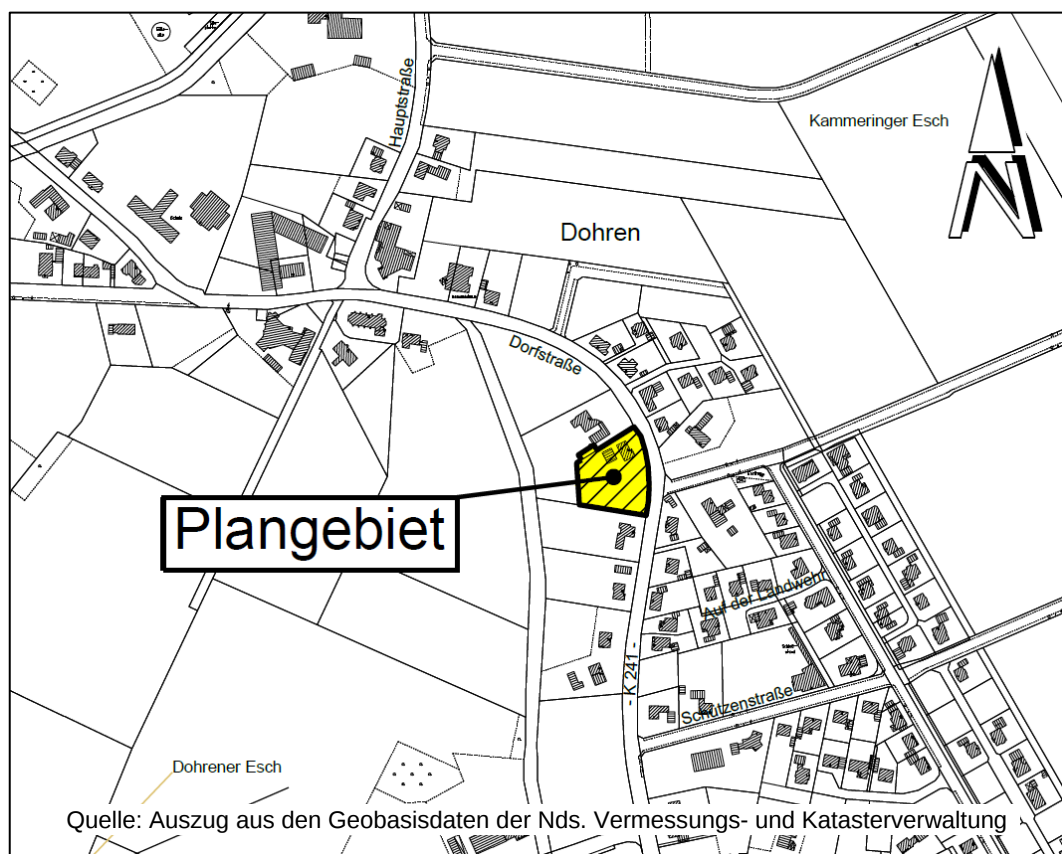


Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 15
„Südlich der Dorfstraße“

1. Änderung
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Vorlage Satzungsbeschluss -



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 BAUGRENZEN UND BAUWEISE.....	6
3.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBAUO)	7
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	7
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	9
6 HINWEISE.....	9
7 VERFAHREN.....	9
8 ANLAGE	10

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Dorfstraße“ der Gemeinde Dohren befindet sich innerhalb der Ortslage von Dohren und wird im Osten durch die Dorfstraße (K 241) und im Südwesten von einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ begrenzt.

Das Plangebiet umfasst mit dem Flurstück Nr. 84 und einem geringen Teil des Flurstückes Nr. 83 der Flur 3, Flächen des südöstlichen Bereiches des Ursprungsplanes. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.450 m².

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Mit dem Ursprungsplan Nr. 15 wurde auf Wunsch des Eigentümers des Flurstückes Nr. 83 eine ergänzende Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ermöglicht. Der Eigentümer des Flurstückes Nr. 84 möchte aufgrund der Größe seines Grundstückes (ca. 3450 m²) ebenfalls den rückwärtigen Bereich des Grundstückes für eine ergänzende Bebauung nutzen. Diese Fläche ist jedoch bisher als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, daher ist für die geplante Nutzung die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit der geplanten geringfügigen baulichen Ergänzung eine städtebaulich sinnvolle Abrundung eines vorhandenen Siedlungsbereiches in Dohren erreicht wird und möchte die Planung daher mit der vorliegenden 1. Änderung ermöglichen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 3.450 m² des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet war bereits bislang als Mischgebiet festgesetzt. Für den westlichen Bereich soll der Bauteppich erweitert und somit die Bebaubarkeit im rückwärtigen Bereich des Plangebietes verbessert werden.

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Dohren. Es ist von Bebauung umgeben und selbst bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt bei einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha. Dieser Wert wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.725 m² nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

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

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Herzlake als Dorfgebiet dargestellt. Der vorhandene Siedlungsbereich südlich des Ortskerns von Dohren weist jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe, oder Hofstellen auf. Das Gebiet stellt sich daher faktisch als gemischte Baufläche dar.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlagen 1)

Das Plangebiet ist im nordöstlichen Bereich mit einem Wohngebäude bebaut. Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden überwiegend gärtnerisch genutzt. Nördlich des Änderungsgebietes befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit angegliedertem Getränkehandel und Wohnhaus. Westlich davon, im rückwärtigen Bereich befindet sich ein weiteres Wohnhaus. Im Osten wird das Plangebiet durch die Dorfstraße (K 241) begrenzt, an die sich überwiegend Wohnbebauung anschließt. Vereinzelt finden sich dort kleine Dienstleistungsbetriebe (z.B. Haarstudio) in gemischt genutzten Gebäuden. Im Süden schließen sich die Flächen eines Wohngebäudes an. Der westlich angrenzende Bereich ist mit Nadelgehölzen bestanden. Unmittelbar westlich davon verläuft ein Graben. Daran schließen sich ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen an.

Die bestehenden zeichnerischen Festsetzungen, insbesondere die bisher festgesetzten Baugrenzen, sind in der Anlage 1 (Auszug aus dem bisher gültigen Bebauungsplan) dargestellt.

2.5 Immissionssituation

Die Fragen der Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Es wurde festgestellt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch potenziell störende Anlagen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der möglichen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erfolgt gegenüber der Ursprungsplanung keine wesentliche Veränderung.

3 Geplante Festsetzungen

Mit der vorliegenden Planung wird lediglich der Bauteppich und damit die überbaubare Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich des Plangebietes erweitert. Die für das Gebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert erhalten. Das Gebiet bleibt damit weiterhin als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Vergnügungsstätten

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Das Mischgebiet ist bereits zum Teil bebaut und mit der vorhandenen Nutzung (Wohnbebauung) dem Mischgebietenbereich der Ortslage von Dohren entlang der Dorfstraße zuzuordnen. Diese Funktion und die insgesamt noch dörfliche Struktur des Ortes Dohren soll nicht durch störende Nutzungen, die zur Verdrängung von Geschäften oder Wohnnutzungen führen können, gefährdet werden. Daher werden Vergnügungsstätten im Plangebiet generell ausgeschlossen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelungen. Sie bestimmt damit auch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Ursprungsplan in Anpassung an die bereits bestehende Situation ein Wert von 0,5 festgesetzt. Dieser Wert bleibt auch für die vorliegende Planung unverändert erhalten.

Bauhöhe

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet und der näheren Umgebung ist zum großen Teil durch eingeschossige Gebäude gekennzeichnet. Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird daher ebenfalls auf das Maß von einem Vollgeschoss begrenzt.

Die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung im Plangebiet wird darüber hinaus durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10 m, bezogen auf die Höhe der Oberkante der Fahrbachachse der Dorfstraße (K 241) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, begrenzt. Diese Festsetzungen entsprechen ebenfalls den mit dem Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen.

Durch die Festsetzung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Firsthöhe ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.2 Baugrenzen und Bauweise

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die von den Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Bereiche so bemessen, dass den Bauinteressenten eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen die Flächenfestsetzungen im Wesentlichen an die bereits entstandene Situation nördlich des Plangebietes, bzw. den konkreten Bedarf im Plangebiet angepasst werden. Die im Ursprungsplan festgesetzte nicht überbaubare Fläche im Westen des Plangebietes wird deutlich verkleinert. Dadurch wird die Bebauungsmöglichkeit für Hauptgebäude verbessert, und konkret eine ergänzende Bebauung im rückwärtigen Bereich des Plangebietes ermöglicht.

Die östliche Grenze bemisst sich an dem im Ursprungsplan ausgewiesenen Bauteppich. Somit werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Osten des Plangebietes weiterhin nicht überbaubare Flächen mit einer Breite von 5 m festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für Grundstückszufahren zu gewährleisten. Um diesen Zweck sicherzustellen, werden in diesem Bereich bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen auch Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, ausgeschlossen.

Zu den westlich angrenzenden Pflanzflächen werden zu deren Schutz ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von 3 m festgesetzt.

Bauweise

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 wurde die offene Bauweise im Plangebiet nicht weiter eingeschränkt. Damit sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 50 m zulässig. Diese Festsetzung bleibt für das Mischgebiet unverändert erhalten.

3.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. In Dohren finden sich nahezu ausschließlich geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. Um ein Mindestmaß an gestalterischer Anpassung an die ortstypische Bebauungsstruktur zu erreichen, wurde im Ursprungsplan daher festgelegt, dass die Gebäude im Plangebiet mit geneigten Dächern und einer Minstdachneigung von 15° für Hauptdächer auszubilden sind, um eine Anpassung an die örtliche Baustruktur zu gewährleisten.

Diese örtliche Bauvorschrift gilt vom Grundsatz her auch für Garagen und Nebenanlagen ohne Aufenthaltsfunktion.

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von insgesamt 51 m² können aber auch mit einem Flachdach errichtet werden, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Gleichzeitig wurde festgesetzt, dass das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, oder zu verrieseln bzw. entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt abzuleiten ist.

Diese örtlichen Bauvorschriften werden auch für die vorliegende 1. Änderung übernommen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet im Plangebiet unverändert erhalten. Eine nicht überbaubare Mischgebietsfläche wird reduziert und der Bauteppich damit erweitert.

Dadurch wird innerhalb des Plangebietes eine ergänzende Bebauung im rückwärtigen Teil des Plangebietes ermöglicht. Es wird somit eine städtebaulich sinnvolle Möglichkeit zur innerörtlichen Nachverdichtung geschaffen.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Da damit im Plangebiet die Nutzungsmöglichkeiten an die der nördlich angrenzenden Fläche angepasst werden und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Die Flächen im Plangebiet waren bereits nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes als Baugrundstück festgesetzt.

Im Westen wird lediglich der Bauteppich erweitert und eine ergänzende Bebauung mit einem Wohngebäude ermöglicht. Bei gleichbleibender Grundflächenzahl wird der Versiegelungsgrad nicht verändert. Im Plangebiet ergibt sich somit keine Erhöhung der Bodenversiegelung durch die Änderung.

Unabhängig von der Frage, ob der geringe Eingriff durch die vorliegende Planänderung damit als „erheblich“ im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten ist, gelten nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB bei der Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs.3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst einen ca. 3.450 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 15. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 für das Mischgebiet ca. 1.725 m². Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Artenschutzbelange

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden allerdings im Wesentlichen nur Änderungen der Baugrenzen vorgenommen. Dennoch können bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes betroffen sein.

Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sicher ausgeschlossen werden. Hierzu ist es notwendig, dass eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken sind und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. August) durchzuführen sind. 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. Erforderlichenfalls sind Ersatzquartiere zu erstellen und in Eingriffsnähe anzubringen und zu erhalten.

Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

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.

Die übrigen Fragen der Ver- und Entsorgung und zur Verkehrserschließung wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine Veränderung.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Gemeinde Dohren sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützte Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei 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).

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden zwei Wochen vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

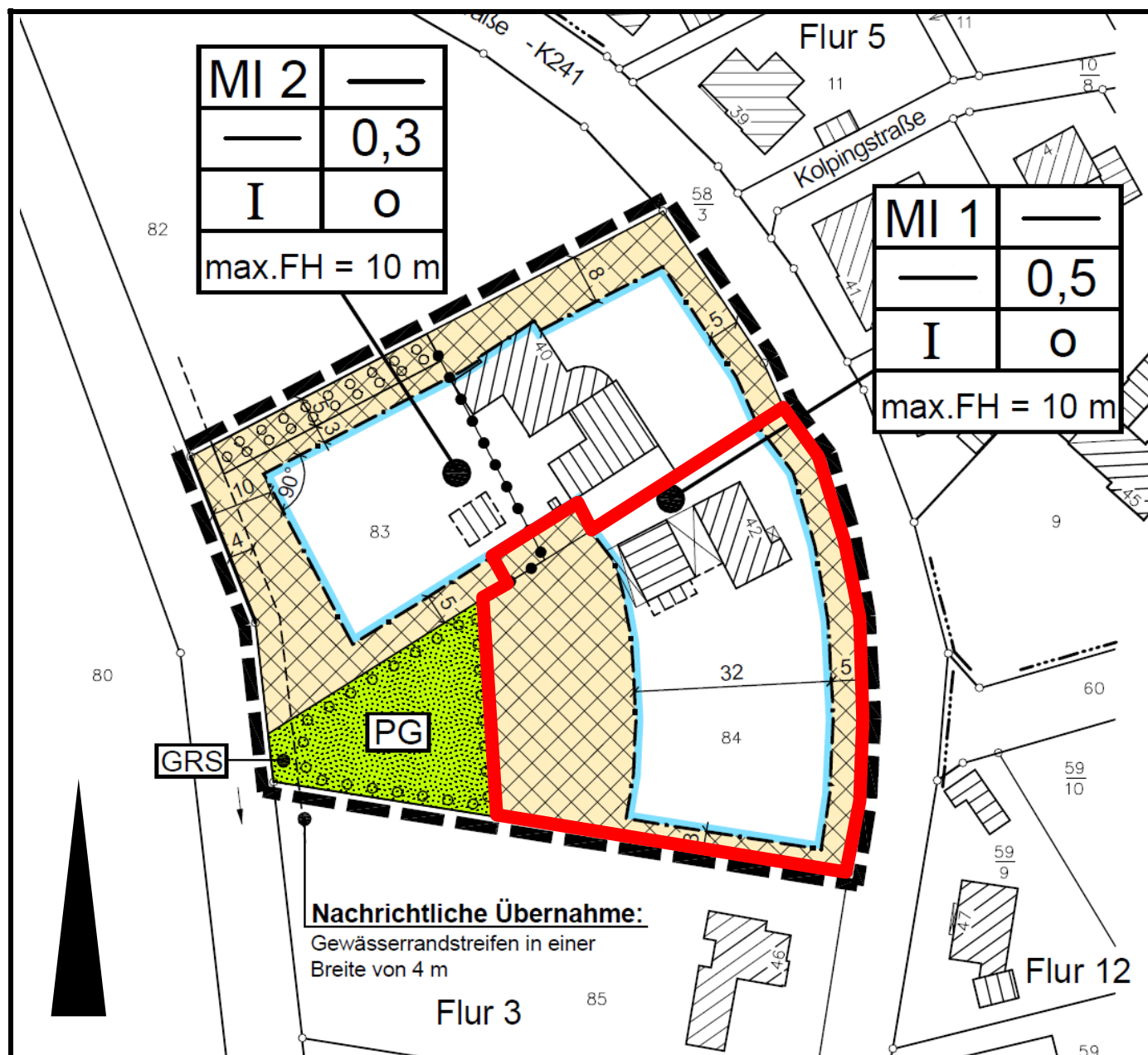
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Dohren, den

Gemeindedirektor

8 Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15

**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung
 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15

- | | |
|--------------|--|
| | MI Mischgebiet |
| | Private Grünfläche |
| | Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
| 0,3 / 0,5 | Grundflächenzahl als Höchstmaß |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| Max. FH=10 m | Firsthöhe als Höchstmaß |
| O | Offene Bauweise |

Gemeinde Dohren

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 15,
1. Änderung

Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 15
- unmaßstäblich -