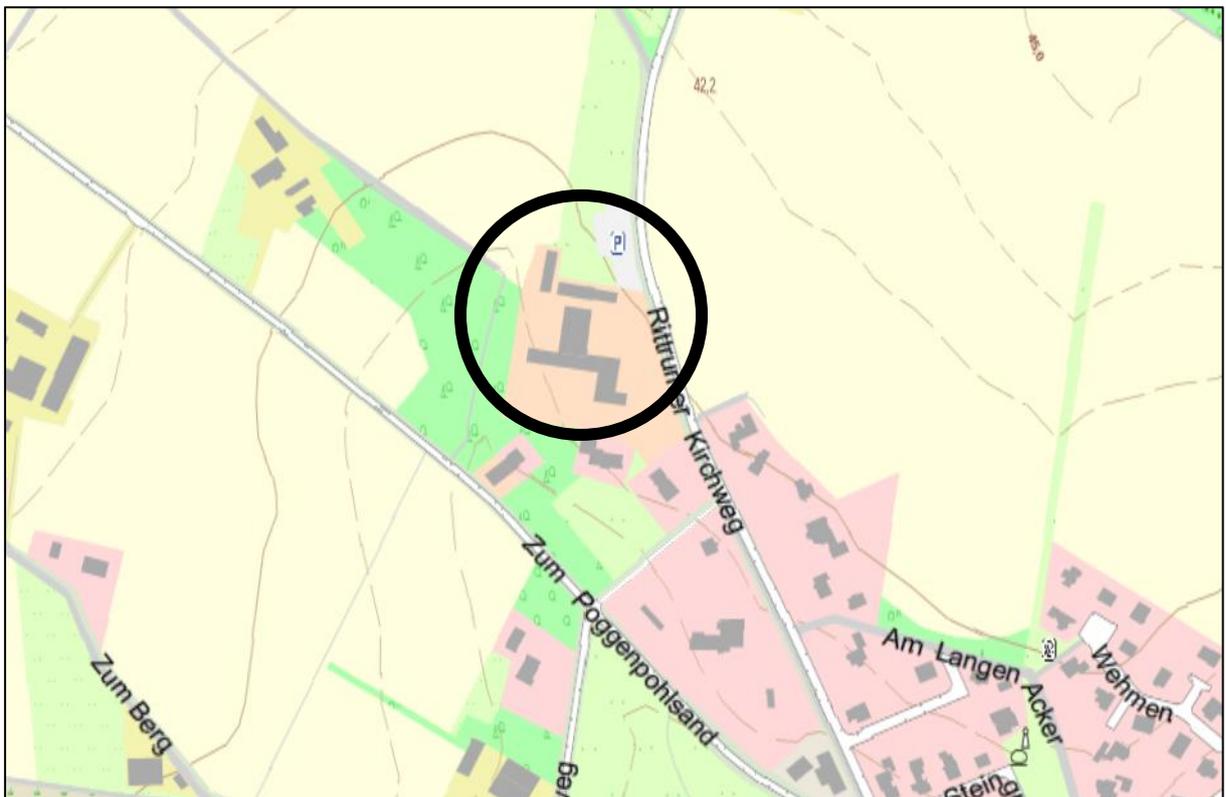


# GEMEINDE DÖTLINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88  
„Rittrumer Kirchweg“

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99  
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 19.01.2023	Entwurf zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------



**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

---

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.2 Verfahren.....</b>	<b>2</b>
	<b>A.3 Örtliche Situation.....</b>	<b>4</b>
	<b>A.4 Planungsvorgaben.....</b>	<b>4</b>
	A.4.1 Raumordnung .....	4
	A.4.2 Flächennutzungsplan.....	5
	A.4.3 Planungsrechtliche Situation .....	6
	A.4.4 Schutzgebiete .....	7
	A.4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB.....	8
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung .....</b>	<b>9</b>
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
	B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
	<b>B.2 Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
	<b>B.3 Verkehr.....</b>	<b>10</b>
	<b>B.4 Immissionsschutz .....</b>	<b>11</b>
	<b>B.5 Natur und Landschaft .....</b>	<b>12</b>
	<b>B.6 Infrastruktur.....</b>	<b>18</b>
<b>C</b>	<b>DATEN .....</b>	<b>19</b>
	<b>C.1 Städtebauliche Werte .....</b>	<b>19</b>
	<b>C.2 Verfahrensvermerke.....</b>	<b>19</b>

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

Im Norden der Ortschaft Dötlingen befindet sich eine ehemalige Hofstelle, auf der seit einigen Jahren ein/e Gastronomie/Hofcafé betrieben wurde. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben und die Gebäude wurden umgenutzt oder stehen leer. Der Betrieb der Gastronomie wurde zwischenzeitlich ebenfalls aufgegeben werden und eine Nachnutzung des Gebäudebestandes, insbesondere zu landwirtschaftlichen Zwecken, wird nicht erfolgen. Stattdessen soll der Gebäudebestand entfernt werden und das Plangebiet soll Wohnzwecken dienen. Aufgrund der Lage und Erschließungssituation soll hier zunächst die sonst übliche Entwicklung und Vermarktung als Einfamilienhausgebiet mit einzelnen Baugrundstücken nicht erfolgen. Hintergrund dieses Vorgehens ist auch das Ziel der Planung, den vorhandenen alten Hofeichenbestand möglichst zu erhalten und die bauliche Entwicklung daran zu orientieren. Das Plangebiet wird vielmehr als eine Gesamtanlage entwickelt. Die Flächeneigentümer planen zusammen mit der Gemeinde ein Nutzungskonzept für Wohnbebauung mit gemeinschaftlichen Anlagen, wie Erschließung und Grünflächen, die am Erhalt der Bäume orientiert ist. Es erfolgt also ein Gesamtentwicklung für das Gebiet mit einzelnen Wohngebäuden und einer privaten Erschließung eingebettet in die Gehölzsituation, die durch eine gemeinschaftliche Grünfläche ergänzt wird.

Auf eine qualitätvolle Gestaltung der Gebäude und deren Umgebung ist dabei unter Bezugnahme auf das Ortsbild von Dötlingen zu legen. Es wurde daher das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) gewählt und ein Konzept mit neun im Baustil gleichen Wohnhäusern entwickelt. Auch der Gebäudestellung und der Erschließung unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes und der Gestaltung der Freiflächen liegt dieses Konzept zugrunde.

### **A.2 Verfahren**

---

#### **A.2.1 Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 88 dient der Innenentwicklung von Dötlingen in einem bebauten Bereich am Rittrumer Kirchweg als Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

**§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB**

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 88	Festgesetzte Grundfläche WA 5426 qm x GRZ 0,4 = 2170 qm Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche 2170 qm also < 20.000 qm

**§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 88	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

**§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 88	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.  Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

**A.2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Die Neubebauung und Bau der Erschließungsanlagen wie Straße und Grünanlage erfolgt durch einen Vorhabenträger. Dazu wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Aus dem Bebauungsplan und VEP ergeben sich teilweise die Regelungen für die äußere Gestaltung der Gebäude, der Freiflächen und der Erschließungsanlagen mit Materialien und Farbgebung. Auch die Lage der Stellplätze und Nebenanlagen wird darüber festgelegt. In dem ebenfalls mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag erfolgen abschließend dazu weitergehende Regelungen.

### **A.3 Örtliche Situation**

---

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Dötlingen westlich des Rittrumer Kirchweges (Gemeindestraße).

Im Plangebiet ist der Gebäudekomplex einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle vorhanden, der wohl im baulichen Bestand bis auf die vorletzte Jahrhundertwende zurückgeht. Der Gebäudebestand wurde über die Jahrzehnte teilweise verändert. Die prägende Hofsituation mit alten Fassaden ist aber noch vorhanden. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben und es fand eine Nachnutzung im ehemaligen Wohn-, Wirtschaftsgebäude als Hofcafé und Gastronomie statt. Die anderen größeren Nebengebäude werden nicht oder nur zu Lagerzwecken genutzt. Dies gilt auch für weite befestigte Flächen zwischen den Gebäuden. Der zentrale Hofbereich wurde für die Außengastronomie und als Parkplatz genutzt.

Nördlich der Hofsituation befindet sich am Rittrumer Kirchweg ein unbefestigter Parkplatz, der der Gastronomie diente, der aber auch als Parkplatz für Spaziergänger genutzt wird.

Im Plangebiet sind alte Eichen als Hofgehölze in enger räumlicher Nähe zu den Gebäuden vorhanden. Dazwischen wurde ein Spielplatz angelegt. Im Westen an das Plangebiet schließt sich eine Waldfläche an. Im Nordwesten öffnet sich die Landschaft über große, freie Ackerfläche in der leicht bewegten Topographie der Wildeshauser Geest.

### **A.4 Planungsvorgaben**

---

#### **A.4.1 Raumordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeneinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1996 für den Landkreis Oldenburg nicht mehr rechtswirksam. Derzeit befindet sich ein neues RROP für den Landkreis Oldenburg in Aufstellung.

Daher ist derzeit ausschließlich das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP- VO in der Fassung vom 07.09.2022) zu beachten.

Im LROP werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Gemeinde Dötlingen ist im LROP der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Mit der Ausweitung des Angebotes an Wohnbaubieten wird die Entwicklung der Ortschaft Dötlingen gefördert und der raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

Laut Abschnitt 3.2.1.03 sollen Waldränder von störenden Nutzungen freigehalten werden. Als Orientierungswert für Planungen wird im Erläuterungstext ein Abstand von 100 m genannt. Dieser Abstand kann in der vorliegenden Planung nicht eingehalten werden, da ein bereits baulich genutzter Bereich in etwa 20-25 m Abstand vorhanden ist, der für eine neue Nutzung vorbereitet werden soll. Damit tritt hier keine

grundsätzlich neue Situation am Waldrand ein und die Gemeinde stellt damit die Nachnutzung eines bereits bebauten Bereiches über den Schutz des bereits nicht vollkommen ungestörten Waldrandes.

Das Risiko von Hochwasser ist bei der Siedlungsentwicklung von den Gemeinden zu prüfen (Ziel Hochwasserrisikomanagement (I.1.1 BRPHV). Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 38-40-m über Normalhöhennull (NHN bezieht sich auf den Meeresspiegel). Es liegt gemäß der Nds. Umweltkarten nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes nach § 76 Abs. 1 WHG und nicht in einem sog. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach §78b WHG. Insofern sind Ziele und Grundsätze nach Raumordnungsgesetz (ROG) hier nicht beachtlich.

#### A.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Diese Darstellung setzt sich nach Süden weiter fort.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung zur Wohnnutzung entspricht also den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 88 für diesen Bereich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dötlingen in seinen Darstellungen entwickelt werden.

Die am nördlichen Rand befindliche Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ gehört zur Erschließung des Gebietes und kann als geringfügige Erweiterung der Baufläche als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. (Hinweis: Die Darstellung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im nördlichen Verlauf ist im FNP fehlerhaft, sieht Kapitel A.4.4)



**Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)**

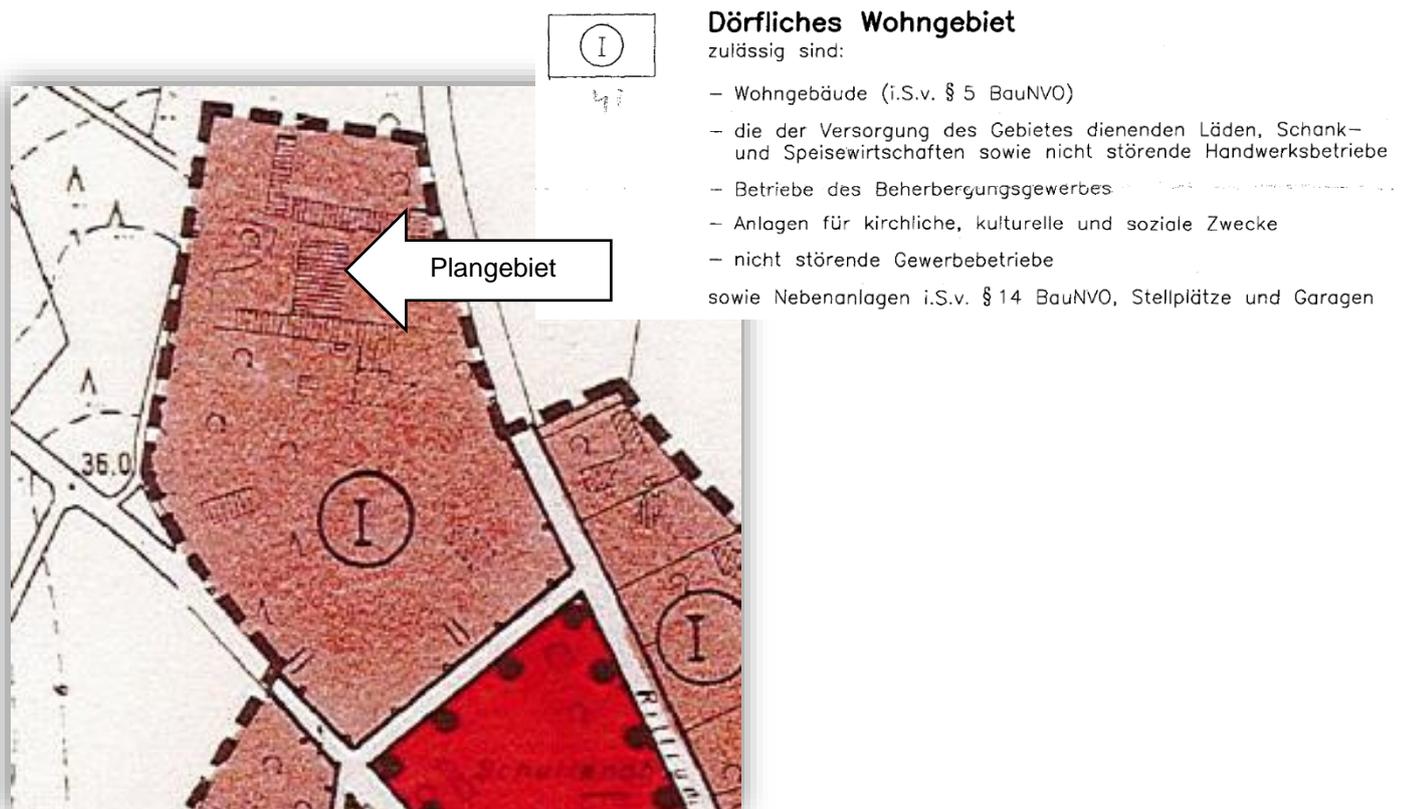
### A.4.3 Planungsrechtliche Situation

Der bebaute Bereich entlang des Rittrumer Kirchweges ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 BauGB zu beurteilen, da hier seit 1995 die „Abrundungssatzung Dötlingen“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Innenbereichssatzung) vorliegt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird über die Satzung geregelt.

Es ist also aktuell schon solche Bebauung zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Nach Abriss der Gebäude im Plangebiet wäre also eine Bebauung in eingeschossigen Wohnhäusern auf relativ großen Grundstücken möglich, wobei hier keine Aussagen zur Erschließungssituation getroffen werden kann.

Die in der Begründung zum Maß der baulichen Nutzung genannte Anforderung an die Größe der Grundstücke von mind. 1500 qm mit einer nur 15% Bebauung ist dem Plangebiet aber weder zeichnerisch noch textlich zugewiesen worden.

Die folgenden Abbildungen sind der Innenbereichssatzung entnommen und zeigen zunächst die zulässige Art der baulichen Nutzung und dann die Abgrenzung der Satzung mit der getroffenen Nutzungsgliederung



**Abb. 2: Abgrenzung Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Im Jahr 2016 wurden durch eine Änderung der Satzung die Festsetzungen zum Baumerhalt aktualisiert:

### Einzelbaumsicherung

Die innerhalb der festgesetzten landwirtschaftlich geprägten Baugebiete (I und II) und Wohngebiete (I und II) vorhandenen standortheimischen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser >10 cm gemessen in 120 cm Höhe sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches, z.B. infolge von Bodenversiegelung und Materialablagerungen, sind unzulässig.

Beim Abgang von zu erhaltenden Laubbäumen bzw. der Entnahme von nicht standsicheren Bäumen mit einem Stammdurchmesser >10 cm ist auf dem Baugrundstück, möglichst im Nahbereich eine Neuanpflanzung als Hochstamm mit einem Stammumfang von möglichst 16/18 cm mindestens jedoch 12/14 cm vorzunehmen. Die Entnahme von nicht standsicheren Bäumen bedarf der vorherigen Anzeige bei der Gemeinde.

Ausnahmsweise dürfen bei der Errichtung von Neubauten und von Nebenanlagen sowie bei wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, vorhandene Laubbäume in dem Umfang beseitigt werden, wie dies für die Realisierung der zulässigen Bebauung erforderlich ist. Dabei muss gewährleistet sein, dass auf den Baugrundstücken der sonstige vorhandene Gehölzbestand dauerhaft erhalten bleibt.

Zum Ausgleich sind auf dem Baugrundstück ausreichende Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubgehölzen als Hochstamm mit einem Stammumfang von möglichst 16/18 cm mindestens jedoch 12/14 cm vorzunehmen. Sind die Neupflanzungen auf dem Baugrundstück nicht möglich, so sind sie in der räumlichen Nähe vorzunehmen.

Dabei ist die Anzahl der zu pflanzenden standortheimischen Laubbäume nach der "Richtlinie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oldenburg für den Ausgleich von unvermeidbar zu rodenden Gehölzen im Zuge baubedingter Eingriffe in Natur und Landschaft" festzulegen.

### A.4.4 Schutzgebiete

Direkt westlich und nördlich schließt sich das Landschaftsschutzgebiet LSG OL 26 Waldlandschaft zwischen Ostrittrum und Dötlingen und Staatsforst Wehe (1976) an.



**Abb. 3: Abgrenzung LSG OL 26 NIBIS Kartenserver, Abfrage 19.10.2022**

#### A.4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB

Aufgrund der zukünftigen klimatischen Entwicklungen, die sich voraussichtlich durch eine Temperaturerhöhung sowie zunehmende Extremwetterereignisse wie Starkregen- und winde auszeichnen werden, sind die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und die Vorbeugung negativer Auswirkungen wichtiger Bestandteil der gemeindlichen Planung.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde erfordert in dem Plangebiet eine Bebauung mit entsprechend fachgerechter Erschließung. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird hierbei nach § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen. Dazu gehört eine möglichst geringe zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche. Die Sicherung eines kühlen Kleinklimas in Grün- und Freiräumen, in dem günstige lufthygienische und klimatische Verhältnisse vorliegen, schützt die Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Wärme).

Die Planung berücksichtigt mit folgenden Planinhalten Lösungen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Keine Ausdehnung des Siedlungsgebietes über den bisherigen Siedlungsrand hinaus
- Kurze Wege für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer zu zentralen Nutzungen im Dorf
- Verdichtete Bebauung verringert weitere Inanspruchnahme von Fläche
- Erhalt der Laubgehölze und weitere Anpflanzungen im Gebiet
- Erhalt und ggfs. Nachpflanzung der Eichen, die als klimaresistent gelten
- Dezentrale Flächenversickerung von Regenwasser im Plangebiet

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung werden im Geltungsbereich Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung Wohnnutzung im Gebiet erfolgen.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung des vorliegenden baulichen Konzeptes (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) wird eine relativ hohe Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die dem im § 17 BauNVO genannten Orientierungswert von 0,4 für Reine Wohngebiete als Höchstwert entspricht. Bei der Entwicklung eines Wohngebietes mit freistehenden Gebäuden (siehe Festsetzung der Baufenster) in einer dörflichen Lage sind ungesunde Wohnverhältnisse nicht zu befürchten. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden, dass Teile des Plangebietes als Grünflächen, die dem Wohngebiet dienen, ausgewiesen werden, die aber nicht bei der Berechnung der GRZ als Baugrundstück herangezogen werden. Das Baugrundstück umfasst nur das als Reines Wohngebiet festgesetzte Baugebiet.

Mit der GRZ von 0,4 ist eine Bebauung der 7 sehr eng gefassten Baufenster (ca. 2.670 qm überbaubare Fläche) rechnerisch weitgehend möglich (WR 5.426 qm x 0,4 = 2.170 qm zulässige Grundfläche für Hauptgebäude). Für die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Hauptanlagen ist eine Fläche von ca. 1900 qm geplant.

Eine Überschreitung für Nebenanlagen etc. wird gem. § 19 Abs.4 BauGB auf 50 % (+ 0,2 = 0,6; 3255 qm Gesamtversiegelung) belassen. Die private Erschließungsstraße, die Flächen für Abfallbehälter und ein größerer Parkplatz im Norden sind aufgrund der gesonderten Festsetzungen hier nicht mitzurechnen sind. Mit dieser GRZ und der Überschreitungsmöglichkeit werden hausnahe Parkplätze, Wege und evtl. kleine Nebenanlagen in der Berechnung abgedeckt.

Würde man als Berechnungsgrundlage für die GRZ das WR mit den festgesetzten Grünflächen heranziehen (dann 8.320 qm), ergäbe sich eine Gesamt-GRZ von ca. 0,39 für dieselbe zu versiegelnde Fläche.

Durch die Grünflächenfestsetzung mit dem Erhalt von Bäumen wird also ein hoher Grünflächenanteil im Gebiet gesichert, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können. Auch eine für Dötlingen zu hohe städtebauliche Dichte wird ausgeschlossen.

Es wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, so dass ein Erdgeschoss mit einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss mit einer Höhe bis zu 9,5 m errichtet werden darf. Dies entspricht der typischen Höhenentwicklung für Häuser in Neubauten in Dötlingen.

### **B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen orientiert sich an der im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Gebäudestellung, die damit auch im Bebauungsplan abgesichert wird. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind z.B. hausnahe Stellplätze und andere Nebenanlagen möglich, wie sie auch im Erschließungskonzept des Gebietes vorgesehen sind.

Um größeren Eichen im Geltungsbereich so wenig wie möglich durch Gebäude zu beeinträchtigen, wurden die Baugrenze jeweils so festgesetzt, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Kronentrauf- und Wurzelbereiches vermieden werden können. Dabei ist zu bemerken, dass das Hofgehölz jetzt schon ein sehr enges Nebeneinander von Bebauung und Baumbestand aufweist.

## **B.2 Grünordnerische Festsetzungen**

---

Im Geltungsbereich sind rund um den Gebäudebestand alte Eichenbestände vorhanden. Es ist die Zielsetzung der Planung, diesen Bestand weitestgehend zu erhalten, so dass Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen, wo es sich um eine kleinere Gruppe handelt und Festsetzungen von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern mit flächigem Bestand vorgenommen werden. Die Flächenfestsetzung erfolgt überlagernd mit der Festsetzung von privaten Grünflächen, um das Planungsziel hier deutlich zu dokumentieren.

Etwa mittig in der Fläche gehört die Anlage einer privaten Grünfläche als gemeinsamer „Hofgarten“ zum Konzept der gemeinsamen Erschließung des Gebietes.

## **B.3 Verkehr**

---

Das Plangebiet liegt westlich der Gemeindestraße Rittrumer Kirchweg, der hier etwa 5,5 m ausgebaut ist und der abgesetzt auf der Seite des Plangebiets über einen Fuß- und Radweg verfügt. Die übrigen Randbereiche sind nicht befestigt.

Vom Rittrumer Kirchweg wird das Plangebiet bisher über verschiedene Zufahrten erschlossen, die zum einen den nördlichen privaten Parkplatz anbinden. Es führen aber auch Zufahrten zum zentralen Hofbereich, wo auch wenige Parkplätze (Behindertenplätze) vorhanden sind.

Zukünftig soll die Erschließung über eine private Straße, die bogenförmig in das Gebiet hinein verlegt wird, erschlossen werden. Es wird sich um eine Stichstraße handeln, die in einer kleinen Wendeanlage endet. Die Straße soll nicht von der öffentlichen Müllabfuhr befahren werden (siehe dazu Kap. A.7), so dass auf eine größere Wendeanlage verzichtet werden kann.

Entlang der Privatstraße sind gebäudenaher Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen geplant (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Der nördliche Parkplatz wird soweit er nicht im Landschaftsschutzgebiet liegt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Er wird mit einer eigenen Zufahrt an den Rittrumer Kirchweg angebunden. Dieser Stellplatz ist erforderlich, um ausreichend Besucherstellplätze oder, je nach Anzahl der Wohnungen im Gebiet, ggfs. auch Raum für erforderliche Stellplätze zu bieten.

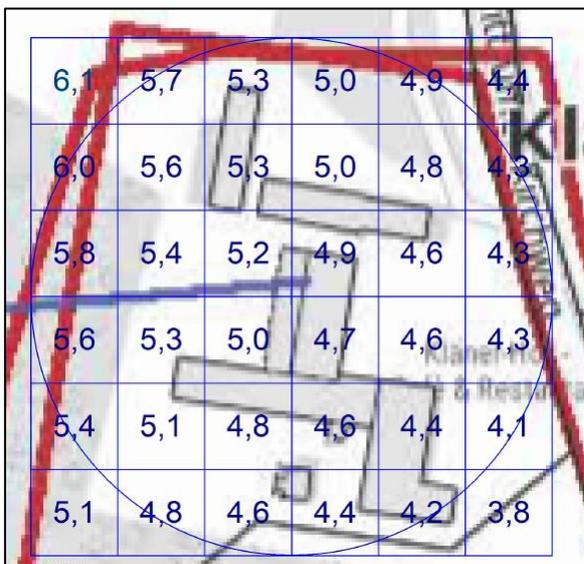
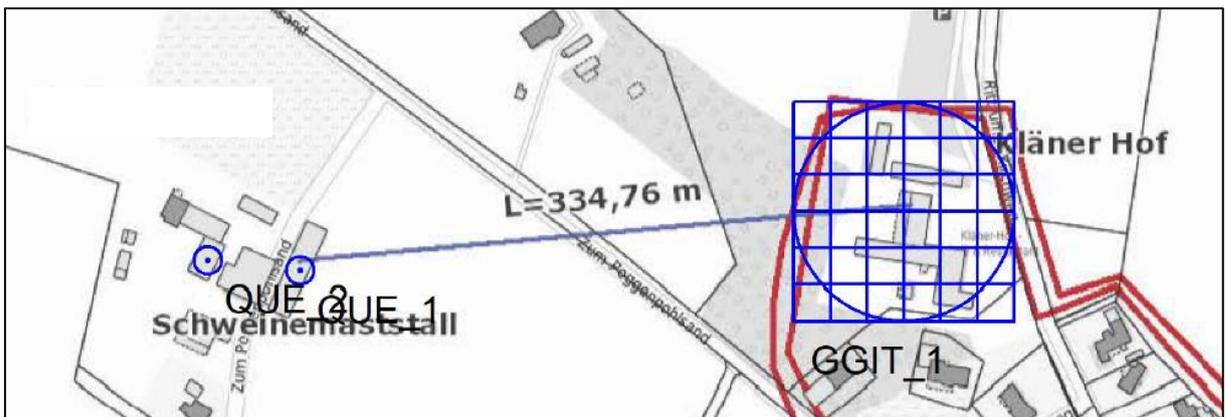
In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (700m) befindet sich die Haltestelle Dötlingen, Feuerwehr. Von dort verkehren der HunteSprinter (Linie 270) von/nach Wildeshausen und Oldenburg sowie die Buslinie 291 im Rahmen des Schülerverkehrs. Aufgrund eines Brückenneubaus ab Mitte 2023 wird die Linie 271 mit einem Taktfahrplan anstelle des HunteSprinters Dötlingen mit Wildeshausen und Oldenburg verbinden.

### B.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von vielbefahrenen Straßen oder anderen emittierenden Anlagen, so dass Lärmimmissionen bei der Planung nicht zu bedenken sind.

#### Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung

Zur Beurteilung der Immissionssituation aufgrund von Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung wurde von der Landwirtschaftskammer eine Kurzeinschätzung vorgenommen, in der die Emissionen eines in südwestlicher Richtung gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes berücksichtigt wurden.



**Ausbreitungsraster nach GIRL,  
15.02.2021, bearbeitet durch die Land-  
wirtschaftskammer**

Als Grundlage zur Beurteilung von Geruchsimmissionen wird die TA Luft (auf der Grundlage der früheren Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)) herangezogen. Danach sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.

Gebietskategorie	Immissionswert*
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Dorfgebiete	0,15

\* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m<sup>3</sup> in 10 % der Jahresstunden

Der maximale Wert in dem überplanten Bereich beträgt ca. 5,3% der Jahresstunden. Damit werden im gesamten Plangebiet die Werte für Wohn—und Mischgebiete eingehalten, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Emissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung in der Planung zu berücksichtigen sind. Die obige Abbildung, die der Kurzeinschätzung entnommen wurde, zeigt den betroffenen Bereich im Berechnungsraster.

Aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Immissionswerte ist durch die neue Wohnnutzung auch keine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Landwirts in diese Richtung, die mit Emissionen verbunden sind, zu befürchten.

## B.5 Natur und Landschaft

### B.5.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt direkt neben dem LSG OL 26 (kein FFH-Gebiet, siehe Abb. 3). Die Nachbarschaft des LSG zur Ortslage ist hier historische gegeben und erheblich nachteilige Auswirkungen durch eine nun veränderte Bebauung mit Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.

#### Arten und Biotop

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurde im März 2021 eine Biotoptypenkartierung erstellt (Büro für Biologie & Umweltplanung, Dr. Roskamp, s.u.).

Festgestellt wurden im Wesentlichen befestigte Flächen mit landwirtschaftlichen Gebäuden, die von einem Hausgarten mit Großbäumen (meistens Eichen) umgeben ist. Im Süden setzt sich diese Situation mit Siedlungsbebauung fort. Im Norden und Osten ist das Plangebiet von freien Ackerflächen umgeben, durch die der Rittrumer Kirchweg führt. Im Westen schließt sich ein Wald, mit einer davor gelagerten Wallhecke (lt. Wallheckenkataster Landkreis Oldenburg) außerhalb des Geltungsbereiches an.

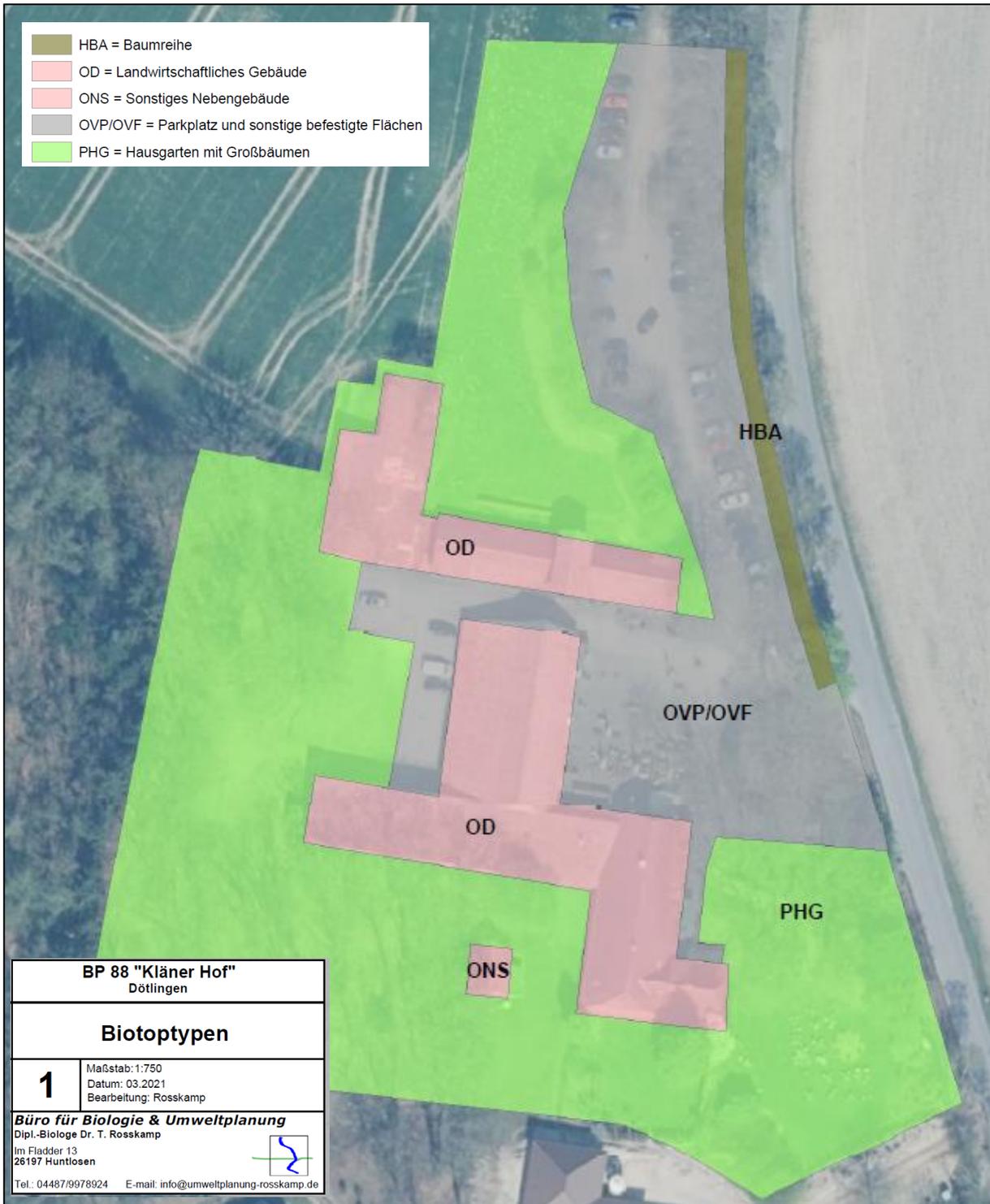
Die im Plangebiet kartierten Biotop sind nicht gesetzlich geschützt.

Lt. Karte 1 des Entwurfs zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (LRP) liegen angrenzende Strukturen mit allgemeiner bis besondere Bedeutung vor.

Die folgende Abbildung zeigt den eingemessenen Laubgehölzbestand (ab einem Stammdurchmesser von 30 cm in 1m Höhe).



Abb. 4: Gebäude und eingemessener Laubgehölzbestand Feb. 2021, ohne Maßstab



**Abb. 5: Biotoptypen, März 2021, ohne Maßstab**

### Boden / Fläche

Das Geländeniveau liegt zwischen ca. 40 und 37 m ü. NHN. Die gesamte Fläche fällt nach Westen ab, soweit nicht für bauliche Nutzungen eine ebene Fläche vorliegt.

Der Geltungsbereich ist zu ca. 4.140 qm bereits durch Bebauung, befestigte Flächen für Hof und Parkplätze versiegelt.

In Karte 3a des LRP Entwurfs werden für den Geltungsbereich keine besonderen Werte von Böden dargestellt (keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, naturnahe Böden oder Böden mit natur- bzw. kulturgeschichtlicher Bedeutung).

### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

### Luft/Klima

Dem Plangebiet kommt keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zu.

### Landschaftsbild

Für das Landschaftsbild ist eine allgemeine bis mittlere Bedeutung durch die Lage noch im Siedlungsbereich mit begrenzendem Baumbestand festzustellen. Es schließt sich offene Ackergeprägte Geest mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild an. (Karte 2 LRP Entwurf)

## B.5.2 Planerische Auswirkungen

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung.

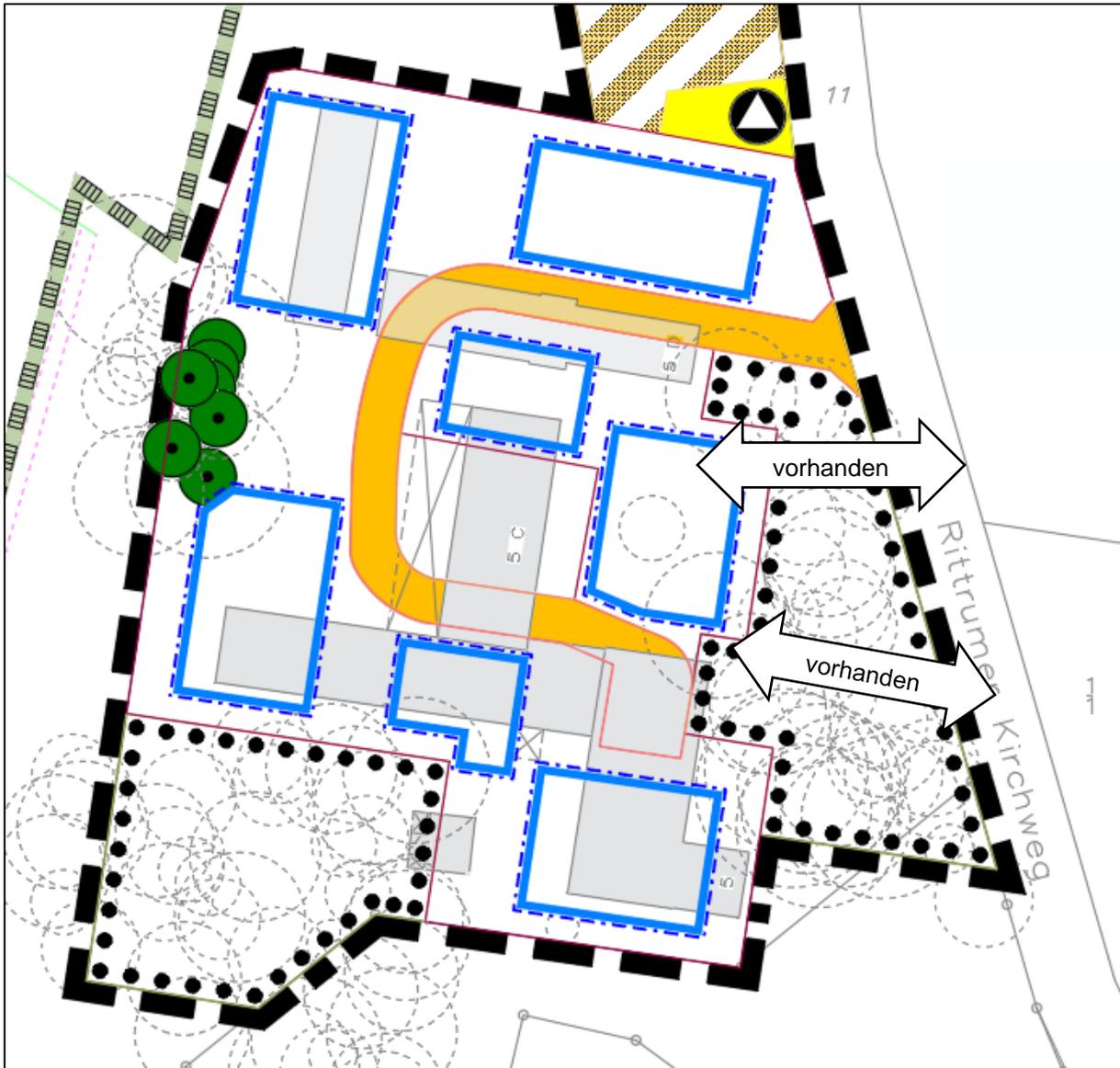
Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auch nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88) zulässig waren. Diese Regelung ist sinngemäß auch auf das Plangebiet anzuwenden, da es bislang innerhalb der Abrundungssatzung Dötlingen liegt.

Bei der Planung wird großer Wert auf den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes gelegt, nur eine Buche und eine Eiche, die sich zentral im Gebiet befinden und können voraussichtlich schon bei der Gebäudebeseitigung nicht erhalten werden. Die übrigen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Aufgegeben werden die beiden vorhandenen Zufahrten durch den Gehölzbestand, da eine neue Zufahrt etwas weiter nördlich vorgesehen wird.

Das Plangebiet ist außerdem bereits zu einem erheblichen Teil mit Gebäuden bebaut bzw. liegen Flächenversiegelungen als feste Flächen oder Schotterflächen vor (ca. 4144 qm baulich genutzte Fläche im Bestand, ohne nördlichen Parkplatz). Durch die im Bebauungsplan ermöglichte Bebauung und Erschließung (private Straße und Mülltonnenplatz) erfolgt eine etwa gleich große Versiegelung (ca. 4172 qm), so dass erhebliche Eingriffe in den Boden vermieden werden.

Das Landschaftsbild ist bereits jetzt von Bebauung geprägt. Durch die Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Erhalt der Bäume, zur baulichen Gestalt und die Begrenzung der Höhe bauliche Anlagen auf max. 9,5 m wird gesichert, dass weitere Beeinträchtigungen der Landschaft vermieden werden.

Die folgende Abbildung zeigt den Gebäudebestand überlagert mit den geplanten Baufenstern und der Privatstraße. Nicht dargestellt sind die auch vorhandenen Hofbefestigungen zwischen und neben den Gebäuden.



**Abb. 6: Überlagerung Bestand mit geplanter Nutzung, ohne Maßstab**

### B.5.3 Artenschutz

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die Grundstücke im Plangebiet selber und in den südlich angrenzenden Bereichen sind geprägt durch offene Bebauung (hier ältere landwirtschaftliche Gebäude) mit Großgehölzen und entsprechenden unbebauten Bereichen im Übergang zur freien Ackerlandschaft und neben einem Waldbestand. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Entfernung des Gebäudebestandes und der Bau von Wohnhäusern unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes vorbereitet.

Von den streng geschützten Säugetierarten des Anhangs IVa der FFH-RL ist hier das Vorkommen einiger Fledermausarten nicht auszuschließen, deren Quartiere sich z.B. in Baumhöhlen in den Gehölzstrukturen oder den Gebäuden befinden können (auch hinter abstehender Rinde sowie Spalten oder Risse in Bäumen).

Im Plangebiet ist aufgrund der Habitatstrukturen ein Vorkommen insbesondere von siedlungstoleranten Vogelarten der Hecken, Sträucher und Bäume, aber auch an Gebäuden, nicht auszuschließen.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen im Plangebiet ist ein Vorkommen anderer artenschutzrechtlich relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder Verantwortungsarten unwahrscheinlich.

Im Falle von Gehölzentfernungen und dem Abriss von Gebäuden dürfen keine Individuen besonders oder streng geschützter Tierarten verletzt oder getötet werden und es dürfen auch nicht ihre Entwicklungsformen entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Dies hat zur Folge, dass ältere Gehölzbe-

stände und Gebäude möglichst unmittelbar vor Abbrucharbeiten bzw. Fällungen auch in der Nicht-Brutzeit/Nicht-Fortpflanzungszeit, also jahreszeitenunabhängig auf dauerhaft oder temporär genutzte Quartiere abgesucht werden müssen. Ggf. müssen neue Quartiere bereitgestellt werden. (Artenschutzprüfung: Baumkontrollen ggf. mit paralleler Aufhängung von Nist- bzw. Fledermauskästen im Nahbereich des UGs, also sog. CEF-Maßnahmen).

Unter Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gebäude- und Gehölzentfernung sowie der vorhandenen Biotopstrukturen im Gebiet und dessen Umgebung sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz (hier Brutvögel und Fledermäuse) zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern.

## **B.6 Infrastruktur**

---

### leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser liegen bereits teilweise Leitungen im Gebiet. Ob hier Erweiterungen wegen der erhöhten Anschlussnachfrage erforderlich werden, ist noch zu klären. Dies wird aber technisch zu lösen sein und stellt kein Planhindernis dar.

### Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Weitere Untersuchungen dazu werden noch vorgenommen.

### Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

Es ist geplant, für das Gebiet eine gemeinsame Sammlung von Müll in Behältern auf der dafür festgesetzten Fläche am Rittrumer Kirchweg durchzuführen, dort werden Müllbehälter an der öffentlichen Straße zur Abholung bereitgestellt. Eine Befahrung des Plangebiets durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

## C DATEN

---

### C.1 Städtebauliche Werte

---

<b>Nutzungsart</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	5.426
Straßenverkehrsfläche	800
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	574
Grünflächen	2.894
Versorgungsfläche - Sammelplatzmüllbehälter	117
<b>Σ Geltungsbereich</b>	<b>9.811</b>

### C.2 Verfahrensvermerke

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 öffentlich in der Zeit vom                    bis zum                    ausgelegen.

Dötlingen, den

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Dötlingen zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 in der Sitzung am                    beschlossen.

Dötlingen, den

.....

Bürgermeister