



Gemeinde Dersum

Landkreis Emsland

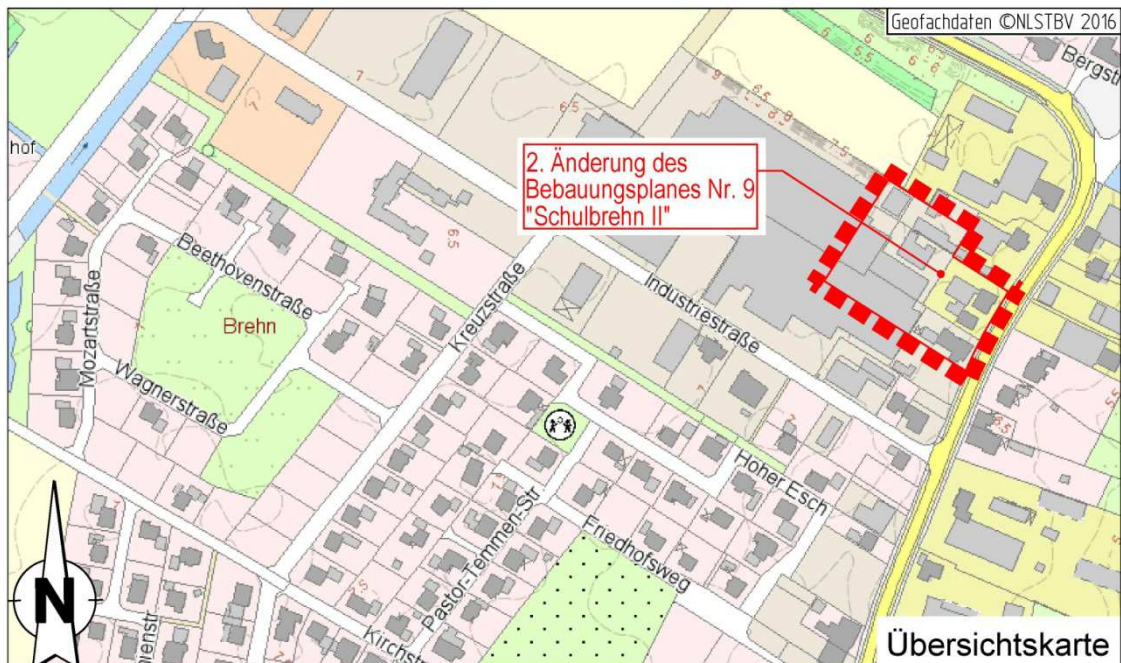
BAULEITPLANUNG

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Schulbrehn II“

(gem. 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

- Entwurf -
Begründung



Datum: 22.03.2018

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-408 Telefax: 04963/402-420 E-Mail: Kunz@doerpen.de

GEMEINDE DERSUM (SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung.....</u>	3
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
1.5.	Planung	6
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	6
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	6
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	6
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	6
1.5.3	Sonstige Erschließung	6
1.5.4	Versorgungsleitungen	7
1.5.5	Immissionsschutz	7
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	8
1.5.7	Altlasten	8
1.5.8	Denkmalpflege	8
1.5.9	Natur und Landschaft	8
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	11
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	11
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	12
1.6.4	Textliche Festsetzungen	12
1.6.5	Gestalterische Festsetzungen	13
1.6.6	Hinweise	14
1.7	Flächenbilanz	16
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	16
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	16
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	17
2.1	Verfahren	17
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	17
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	17
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	17
2.3	Abwägungsergebnis	17
2.4	Verfahrensvermerke	18

Teil 3 Anlagen

Anlage A: Biotoptypenkarte

Anlage B: Schalltechnischer Bericht Büro Zech, Lingen vom 31.08.2015

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2016)	4
Abbildung 2: Kompensationsfläche	10

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Gemeinde Dersum plant die Verdichtung und Erweiterung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Schulbrehn II“.

Der Planungsbedarf für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ergibt sich aus den konkreten Erweiterungsabsichten eines im Gewerbegebiet ansässigen Betriebes.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dieser Forderung kommt die Gemeinde Dersum durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Schulbrehn II“ nach.

Die im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Schulbrehn II“ angesiedelte Firma HERO-GLAS Veredelungs GmbH plant die Erweiterung ihrer Produktionshallen.

Hierzu ist die Überplanung einer Teilfläche des nordöstlich angrenzenden Grundstücks 73/4 erforderlich. Die Fläche liegt baurechtlich in einem Bereich gemäß § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile –. Auf dieser Grundlage ist die geplante betriebliche Erweiterung nicht möglich. Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Dersum in Abstimmung mit dem LK Emsland beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Schulbrehn II“ zu ändern.

Die Verdichtung bzw. Erweiterung des Gewerbegebietes dient der Standortsicherung ortsansässiger Betriebe und der Schaffung weiterer Arbeitsplätze.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche im östlichen Abschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Schulbrehn II“



Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2016)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

- ❖ Flächen für ein Gewerbegebiet (GE)

gemäß § 8 BauNVO.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 7.400 m² ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Änderungsbereichs werden zurzeit gewerblich bzw. als Hoffläche genutzt und sind bebaut.

Der Geltungsbereich ist von der folgenden Nutzungsstruktur umgeben:

- nördlich des Plangebietes
 - Hofstelle (Im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB)
- westlich des Plangebietes
 - Gewerbliche Nutzung (Bebauungsplan Nr. 9 „Schulbrehn II“)
- südlich des Plangebietes
 - Gewerbliche Nutzung (Bebauungsplan Nr. 4 „Schulbrehn“)
- östlich des Plangebietes
 - Hauptstraße/Landesstraße 48
 - Bebauung (Im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB)

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich (RROP 2.2 01).

Im RROP 2010 wurde Dörpen als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion unter anderem die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen (RROP 2.1. Ziff. 05). Dies gilt auch für Gemeinden und Gemeindeteile außerhalb der Mittel- und Grundzentren, für die eine ortsspezifische Eigenentwicklung sichergestellt sein muss. Dabei sind in besonderer Weise den Auswirkungen des demographischen Wandels durch Bevölkerungsrückgang und Alterung Rechnung zu tragen (RROP 2.2. Ziff. 07).

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

Im übrigen gelten die Ziele, die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen formuliert wurden, wie z.B. „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können“.

Das Landesraumordnungsprogramm setzt den Rahmen für die Regionalen Raumordnungsprogramme, die von den Landkreisen und kreisfreien Städten aus dem Landesraumordnungsprogramm zu entwickeln sind.

Die vorliegende Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den vorgenannten Zielen.

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als gewerbliche Baufläche „G“ dargestellt und dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Bis auf die Teilbereichsfläche des Flurstücks 73/4, wurde die verbleibende Fläche des Änderungsbereiches bereits im Ursprungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird. Zusätzlich wird einer Zersiedelung im Gemeindegebiet entgegen gewirkt und den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden gem. § 8 (2) BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der SG Dörpen entwickelt.

1.5. Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt die ausgebaute Gemeinde (Industriestraße) und die Landesstraße (L 48/Hauptstraße). Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers im Änderungsbereich ist durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems zu gewährleisten (gem. DWA - A 138).

Die vorgenannte Entwässerungsform wird bereits seit Jahren in dem bebauten Bereich umgesetzt.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Änderungsbereich wird an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.

Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen Industriestraße/L 48/Hauptstraße gewährleisten eine ordnungsgemäße Anfahrt des Änderungsbereiches durch Abfallsammelfahrzeuge.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Geltungsbereich ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass die bauausführenden Firmen sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgen und die weiteren Maßnahmen abstimmen.

1.5.5 Immissionsschutz

Gewerbliche Immissionen

Zur Einstellung der immissionsrechtlichen Belange hat das im Plangebiet befindliche Unternehmen ein Schallgutachten durch ein Fachbüro erstellen lassen.

Der Schalltechnische Bericht des Büro Zech, Lingen vom 31.08.2015 beinhaltet die Untersuchung der baulichen Erweiterungen und die Ausweitung der Betriebszeiten aus immissionsrechtlicher Sicht.

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit, der für den Änderungsbereich maßgebenden Immissionspunkte

- IP 01 Hauptstraße 12 Gewerbegebiet,
- IP 12 Hauptstraße 4 Mischgebiet/Außenbereich,
- IP 13 Hauptstraße 8 Gewerbegebiet,

die zulässigen Immissionsrichtwerte:

- Gewerbegebiete 65/50 dB(A) tags/nachts
- Mischgebiete/Außenbereich 60/45 dB(A) tags/nachts

unterschriften werden.

Detaillierte Angaben und Berechnungsergebnisse können der beigefügten Anlage B entnommen werden.

Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)

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 in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planungen sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da das Verfahren im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer durchgeführt wird.

1.5.7 Altlasten

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde nicht bekannt.

1.5.8 Denkmalpflege

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern sind der Gemeinde Dersum nicht bekannt. (s.a. Pkt. 1.6.6 der Begründung, Hinweis a)

1.5.9 Natur und Landschaft

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Schulbrehn II" erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereichs beträgt $\leq 20.000 \text{ m}^2$.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Im Rahmen der Bestandserfassung konnten keine schutzwürdigen oder geschützten Arten erfasst werden. Des Weiteren weist das Untersuchungsgebiet keine schutzwürdigen Biotop oder Lebensgemeinschaften auf.

Das Begehungsergebnis wurde in Form einer Biotoptypenkarte (Anlage A) zusammengefasst, welche als Anlage A zur Begründung beigelegt ist.

Die geplante Flächennutzung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Diese Lebensraumstruktur beherbergt keine gefährdeten Arten- und Lebensgemeinschaften. Die intensive Nutzung überformt das vorhandene Lebensraumpotenzial erheblich, so dass lediglich euryöke Arten im Raum der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt werden können. Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren führen hier nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG können nach dem derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Bei den möglichen vorkommenden Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Bilanzierung des Eingriffs

Im Änderungsbereich befindet sich eine im Ursprungplan festgesetzte Fläche für Anpflanzungen mit einer Größe von ca. 460 m² mit der Wertstufe 3.

Dies bedeutet einen Wertverlust von 1.380 WE, welcher zu kompensieren ist.

In Abstimmung mit dem LK Emsland -Untere Naturschutzbehörde- wurde vereinbart, dass eine Ausgleichpflanzung im Seitenraum der Hasselbergstraße auf einer Länge von ca. 500 mit 60 St. Hochstämmen erfolgen soll.



Abbildung 2: Kompensationsfläche

Hierbei sind die nachfolgenden Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zu beachten:

Geeignete Baumarten:

- Traubeneiche (Quercus petraea),
- Spitzahorn (Acer platanoides),
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus),
- Hainbuche (Carpinus betulus).

Dabei sind gebietseigene Bäume aus dem Vorkommensgebiet 1: "Nordwestdeutsches Tiefland" entsprechend dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU 2012) zu verwenden.

Der Wechsel zu einer anderen Herkunft, Größe oder Qualität ist nicht zulässig.

Der Pflanzabstand sollte ca. 10 m betragen.

Der Stammumfang (STU) hat mindestens 12/ 14 cm zu betragen (Pflanzqualität nach DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten")

Die Bäume sind mit Baumverankerungen (mind. Zweiecksverband) zu versehen und mit einem Kokosstrick zu befestigen.

An den Baumstämmen ist ein Baumschutz (Baumschoner, Baumschutzspiralen) anzubringen.

Eingegangene Exemplare sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde werden als textliche Festsetzung in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Änderungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen als gewerbliche Flächen „G“ dargestellt und im Ursprungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Geltungsbereich folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsplans die Grundflächenzahl mit 0,8, die Geschoßflächenzahl mit 1,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m in offener Bauweise zulässig sind.

Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Bebauung des Grundstückes erhalten bleibt.

Die vorgenannte Festsetzung erfolgte in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsplans

1.6.4 Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Ursprungsplans bzw. ergänzen diese Vorgaben.

1. Immissionsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO)

1.1 Lärmemissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 – bezogen auf je ein m² der Fläche - weder tags (06.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 06.00 h) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Gl _{e4}	57,5 dB(A)	0 dB(A)

2. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2.1 Im Gewerbegebiet „GE_{e4}“ sind gem. § 8 Abs. 2 nur Gewerbebetriebe zulässig, jedoch keine Lebensmittel- und textilverarbeitenden Betriebe.

2.2 Im Gewerbegebiet „GE₅“ sind die gem. § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. **Hieraus folgt, dass die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig ist.** **Ebenfalls sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im festgesetzten Gewerbegebiet „GE₅“ nicht zulässig.**

2.3 Im Gewerbegebiet „GE₅“ sind Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude (gem. § 8 Abs.2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

3. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs.1a BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

Es erfolgt eine Ausgleichpflanzung im Seitenraum der Hasselbergstraße auf einer Länge von ca. 500 mit 60 St. Hochstämmen, gemäß den Ausführungen der Begründung Punkt 1.5.9.

Geeignete Baumarten:

- Traubeneiche (Quercus petraea),
- Spitzahorn (Acer platanoides),
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus),
- Hainbuche (Carpinus betulus).

Dabei sind gebietseigene Bäume aus dem Vorkommensgebiet 1: "Nordwestdeutsches Tiefland" entsprechend dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU 2012) zu verwenden.

Der Wechsel zu einer anderen Herkunft, Größe oder Qualität ist nicht zulässig.

Der Pflanzabstand sollte ca. 10 m betragen.

Der Stammumfang (STU) hat mindestens 12/ 14 cm zu betragen (Pflanzqualität nach DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten")

Die Bäume sind mit Baumverankerungen (mind. Zweiecksverband) zu versehen und mit einem Kokosstrick zu befestigen.

An den Baumstämmen ist ein Baumschutz (Baumschoner, Baumschutzspiralen) anzubringen.

Eingegangene Exemplare sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

1.6.5 Gestalterische Festsetzungen

1. Oberflächenentwässerung im Änderungsbereich (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Durch diese Festsetzung wird der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt minimiert.

1.6.6 Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

c) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dersum gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Dersum errichtet und unterhalten.

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von (1.600 l/min) vorhanden ist.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

d) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

e) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der **Landesstraße 48** gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

f) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

g) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) 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.

h) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.
Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

i) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).

j) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, eingesehen werden.

k) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches ca. 0,75 ha

davon

Fläche für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ca. 0,75 ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Dersum in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bebauungsplans gewährleistet ist.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erfolgt eine Nachverdichtung bzw. erfolgen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereiches ist $\leq 20.000 \text{ m}^2$.

Die Planung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.1 aufgezeigten Rahmenbedingungen hat der Rat der Gemeinde Dersum am 01.10.2015 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Schulbrehn II“ aufzustellen und auszulegen.

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

(Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen. (Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt).

2.4 Verfahrensvermerke

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Schulbrehn II“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Schulbrehn II“ sowie die Anlagen A und B, die Bestandteil der Begründung sind, hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Dersum,

- Bürgermeister -

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Schulbrehn II“ sowie die Anlagen A und B, die Bestandteil der Begründung sind, hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes zugrunde gelegen.

Gemeinde Dersum,

- Bürgermeister -