

# Gemeinde Kluse Landkreis Emsland

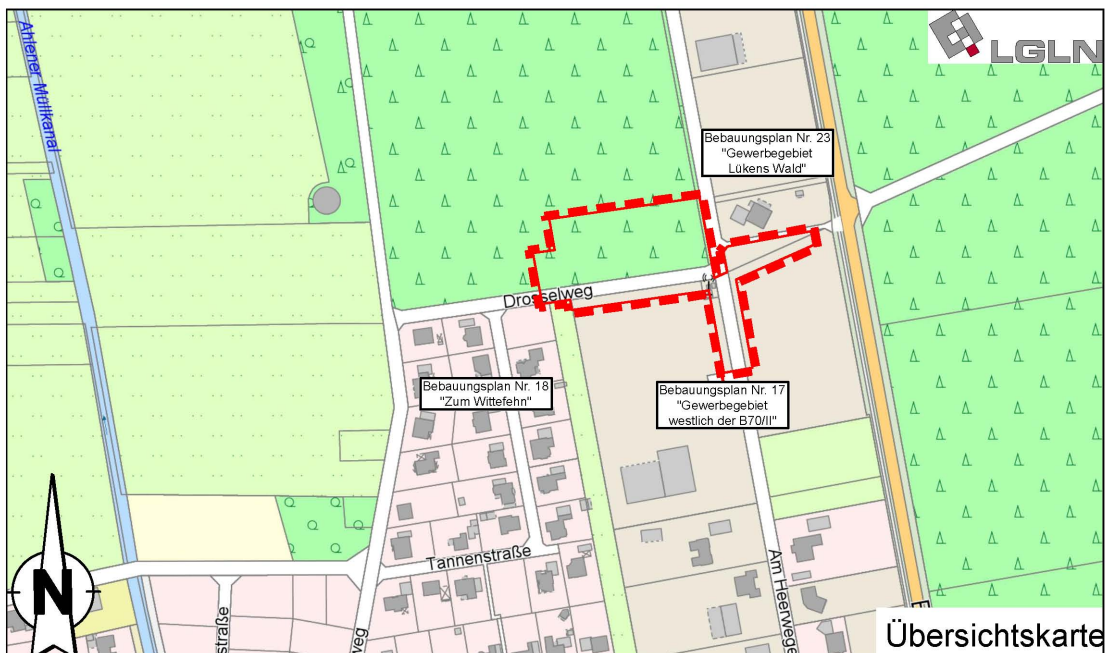
## BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 28

### "Gewerbegebiet Lükens Wald, 1. Erweiterung"

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB

- Entwurf -  
Begründung



Datum: 08.02.2019

Telefon: 04961/9443-0    Telefax: 04961/9443-50    [mail@ing-buero-grote.de](mailto:mail@ing-buero-grote.de)



Bahnhofstraße 6-10    26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-408    Telefax: 04963/402-420    E-Mail: [Kunz@doerpen.de](mailto:Kunz@doerpen.de)

GEMEINDE KLUSE (SG DÖRPEN)

Postfach 1140    26888 Dörpen

# Inhaltsverzeichnis

## **Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes ..... 3**

<b>1.1</b>	<b>Planungsanlass und Entwicklungsziel .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme .....</b>	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>	<b>5</b>
<b>1.5</b>	<b>Planung .....</b>	<b>6</b>
1.5.1	Verkehrliche Erschließung .....	6
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	6
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung .....	6
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation .....	7
1.5.3	Sonstige Erschließung .....	7
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/Umweltbericht .....	9
<b>1.6</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise .....</b>	<b>10</b>
1.6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen .....	11
1.6.4	Hinweise .....	11

## **Teil 2 Abwägung und Verfahren..... 14**

<b>2.1</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>14</b>
<b>2.2</b>	<b>Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen .....</b>	<b>14</b>
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden .....	14
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden .....	14
<b>2.3</b>	<b>Abwägungsergebnis .....</b>	<b>14</b>
<b>2.4</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>16</b>

### **2.5 Anlagen**

Anlage A: Lärmtechnische Untersuchung Büro Jacobs vom 01.02.2017 und 27.06.2016

### Abbildungsverzeichnis

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

## **Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

### **1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Die vorliegende Planung stellt die westliche bzw. nördliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Lükens Wald/westlich B 70, II“ in der Gemeinde Kluse dar (rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 23).

Die gewerblich nutzbaren Flächen der Gemeinde Kluse westlich der B 70 sind nahezu vollständig belegt. Nunmehr wurde der Bedarf einer größeren zusammenhängenden Fläche zur Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens angemeldet. Diese Planung will die SG Dörpen nutzen, um eine sinnvolle zukünftige Erweiterung der Gewerbeflächen vorzunehmen.

Der Standort für gewerbliche Flächen westlich der B 70 ist das einzige Gewerbegebiet der Gemeinde Kluse. Ein alternativer Standort z.B. östlich der B 70 bedingt die Herstellung zusätzlicher Zufahrten zur B 70. Eine weitere Zufahrt geht mit einer Einschränkung der Sicherheit und Leichtigkeit auf der Bundesstraße 70 einher. Zusätzlich handelt es sich bei den Flächen östlich der B 70 ebenfalls um Waldbestände, welche im Planungsfall beseitigt werden müssen. Andere Standorte im westlichen inneren Gemeindebereich bedingen einerseits zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen und andererseits sind geeignete Flächen z. Zt. nicht verfügbar, da diese durch existenziell erforderliche landwirtschaftliche Nutzungen belegt sind.

Expandierungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort sind wesentliche wirtschaftliche Faktoren zur Sicherung der ansässigen Unternehmen.

Die Grundlagen für eine Erschließung der Plangebietsflächen wurden schon mit der 99. Änderung des Flächennutzungsplans und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gewerbegebiet Lükens Wald“ geschaffen.

Zusätzlich wurde in der im Verfahren befindlichen 120. Änderung des Flächennutzungsplans der SG Dörpen der Geltungsbereich als gewerbliche Bauflächen „G“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Die Erschließungsanlagen (RW, SW, Elt., Wasser, Gas etc.) und die verkehrliche Anbindung sind bereits vorhanden.

Die im Plan dargestellten gewerblich nutzbaren Flächen arrondieren das vorhandene Gewerbegebiet und somit wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt. Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen. Die in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung kommen aufgrund der spezifischen Nutzung nicht zum Tragen.

Die Gemeinde Kluse hat sich unter Abwägung der wirtschaftlichen, städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange dazu entschlossen, die Belange zur wirtschaftlichen Entwicklung sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindebereich Kluse über die naturschutzfachlichen Belange zu stellen. Für den Verlust des Waldbestandes und dem damit einhergehenden Verlust der Waldfunktionen erfolgt ein Ersatz bzw. eine Kompensation entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (Landeswaldgesetz, Bundesnaturschutzgesetz). Die Gemeinde Kluse wird die erforderlichen Ersatzflächen bzw. die

Kompensationsmaßnahmen in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan festsetzen.

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.

In der vorliegenden Bauleitplanung erfolgte eine Anpassung der tatsächlichen Nutzungen im Bereich der rechtkräftigen Bebauungspläne Nr. 17 „Gewerbegebiet westlich der B 70, II“ und Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet Lükens Wald“. Für diese Änderungen ist kein eigenständiges Verfahren vorgesehen.

## 1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 liegt nördlich des Ortzentrums der Gemeinde Kluse.



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

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,88 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

## 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Fläche des Plangebietes stellt sich zurzeit als Wald dar. Zur Erschließung kann die ausgebaute und an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gemeindestraße „Am Heerwege“ genutzt werden.

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Nutzungsstrukturen begrenzt:

- nördlich des Plangebietes
  - Waldflächen im unbeplanten Außenbereich
  
- westlich des Plangebietes
  - Waldflächen im unbeplanten Außenbereich
  
- südlich des Plangebietes
  - Gewerbegebiet (Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet westlich der B 70, II“)
  
- östlich des Plangebietes
  - Gewerbegebiet (Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 „Gewerbegebiet Lükens Wald“)

#### **1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben**

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.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich (RROP 2.2 01) bzw. Vorbehaltsgebiet Wald (RROP 3.8 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).

Im übrigen gelten die Ziele, die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 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“.

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

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten/beplanten 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 werden gem. § 8 (2) BauGB aus dem parallel aufgestellten Flächennutzungsplan (120. Änderung) der Samtgemeinde Dörpen entwickelt.

Die Entwicklung des Geltungsbereiches steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland, der Samtgemeinde Dörpen und der Gemeinde Kluse.

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

## **1.5 Planung**

### **1.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Zur Erschließung kann die ausgebaute und an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gemeindestraße „Am Heerwege“ genutzt werden.

### **1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

#### **1.5.2.1 Oberflächenentwässerung**

Für die Ableitung des Oberflächenwassers von den gewerblich nutzbaren Flächen (Geltungsbereich B-Plan Nr. 23 „Gewerbegebiet Lükens Wald“) liegt ein Erlaubnis- und Plangenehmigungsbescheid gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) vom 11.06.2008 (Ze. 681/657-24-174.2008017) vor.

Für die westlichen Erweiterungsflächen wird das Entwässerungskonzept auf der Grundlage des o.g. Bescheides fortgeführt. Es ist geplant, die Oberflächenentwässerung über Rückhaltebecken und offene Gräben gedrosselt dem nördlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter zuzuführen.

Die Erforderlichkeit der Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis wird in Abstimmung mit dem LK Emsland –Untere Wasserbehörde- geprüft.

### **1.5.2 Schmutzwasserkanalisation**

Der Planbereich wird an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.

Die Ableitung erfolgt über Druck- bzw. Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation.

### **1.5.3 Sonstige Erschließung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Die verkehrliche Erschließung wurde so geplant, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Breite der Verkehrsflächen wurde so festgesetzt, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) gewährleistet werden kann.

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 bzw. eines anderen Anbieters angeschlossen.

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

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

### **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 des Belangs der gewerblichen Immissionen hat die Samtgemeinde Dörpen ein Lärmschutzgutachten durch das Büro Jacobs, Papenburg vom 27.06.2016 zum Verfahren der 120. Änderung des Flächennutzungsplans erstellen lassen.

In einem ergänzenden Gutachten vom 01.02.2017 wurde auf der Grundlage der vorliegenden Plangebietsfläche des Bebauungsplans Nr. 28 ein zulässiges Emissionskontingent ermittelt welches die Belange der umgebenden schützenswerten Nutzungen als die wirtschaftlichen/betrieblichen Belange der geplanten gewerblichen Nutzung berücksichtigt.

Als wesentliche schützenswerte Nutzung ist das südwestlich des Plangebietes vorhandene Wohngebiet „Zum Wittefehn“ (BPlan Nr. 18 „Zum Wittefehn“) zu berücksichtigen.

In dem Gutachten wurde ermittelt, dass bei der Herstellung eines ca. 4,0 m hohen Lärmschutzwalles, an der westlichen Plangebietsgrenze, eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung mit einem zulässigen Emissionskontingent vom 60/45 dB(A) bei Tag/Nacht zulässig ist.

Das zulässige Emissionskontingent wird in den Bauleitplanunterlagen verbindlich festgesetzt.

Das Gutachten ist als Anlage A zur Begründung beigelegt.

#### 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 sich die Flächen im Eigentum des an den Planungen beteiligten Investors befinden.

#### **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 nicht bekannt.



### **1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht**

Gem. § 2a BauGB wird im geplanten Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und die bewerteten Belange des Umweltschutzes werden entsprechend in einem Umweltbericht dargestellt.

Zudem erfolgt die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 14 und § 15 BNatSchG unter Zugrundelegung eines gebräuchlichen Bilanzierungsmodells.

Flächen zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind verfügbar und werden in die weitere Planung eingestellt.

Im Vorfeld erfolgte bereits eine Begehung des Plangebietes mit Bestimmung der vorhandenen Biotoptypen. Die Biotoptypenkarte ist zur Information als Abbildung 2 zur Begründung beigelegt.

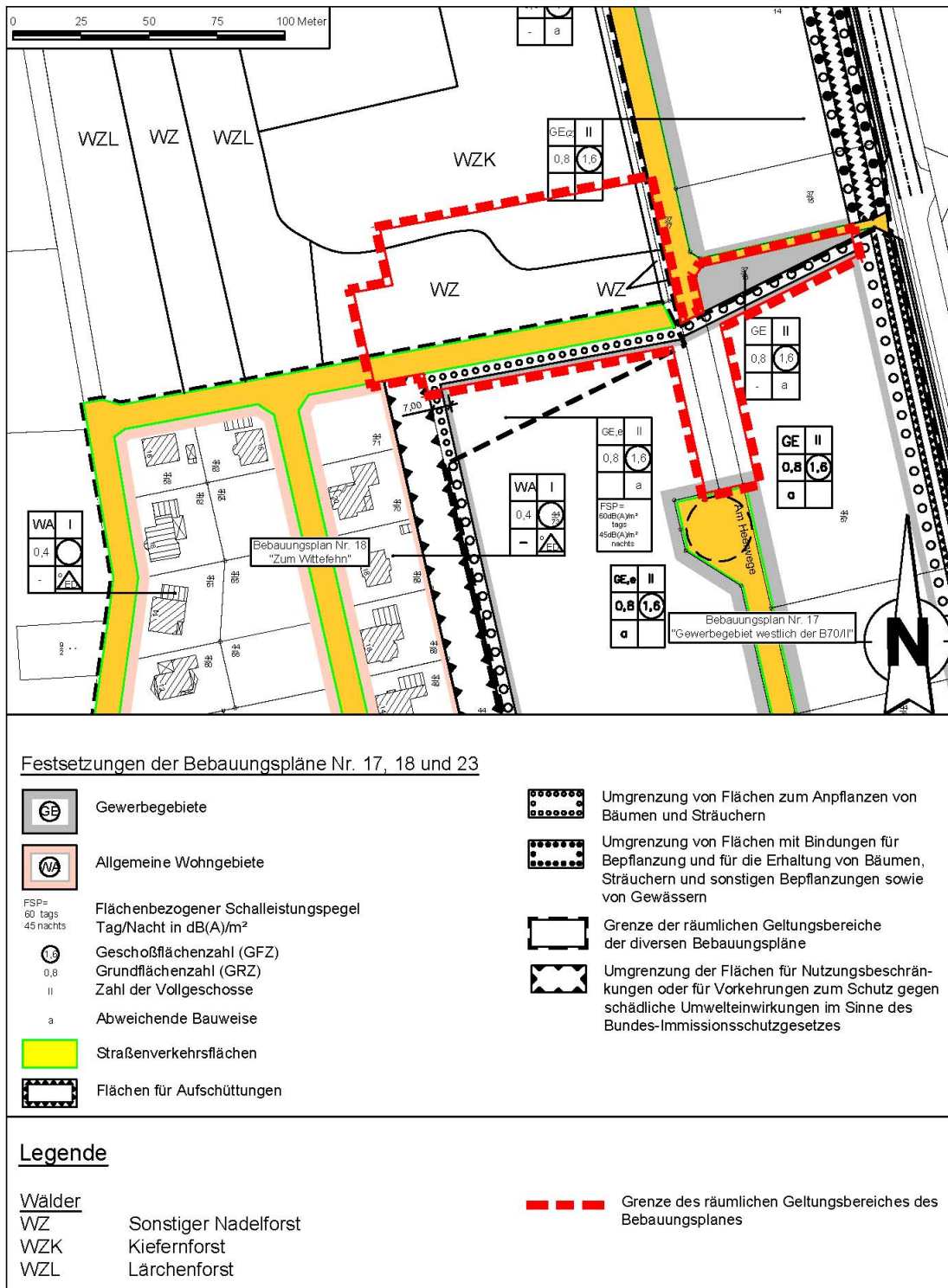


Abbildung 2: Biotypenkarte

## 1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

### 1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (120. Änderung) der Samtgemeinde Dörpen als gewerbliche Flächen „G“ dargestellt.

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 in den umgebenden Baugebieten die Grundflächenzahl mit 0,8, die Geschößflächenzahl 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 die Bebauung wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass dem Investor ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück erhalten bleibt.

### 1.6.4 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 Kluse 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 Kluse 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 Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

**e) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen**

Von der **Bundesstraße 70** und der östlich gelegenen **Bahnanlage der DB Netz AG** gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast bzw. der DB Netz AG 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 Bauleitplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**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.

## **Teil 2      Abwägung und Verfahren**

### **2.1            Verfahren**

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.1 aufgezeigten Rahmenbedingungen hat der Gemeinderat am 26.08.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Lükens Wald, 1. Erweiterung“ aufzustellen.

Mit der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem Anhörungstermin am \_\_\_\_\_ erörtert.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durch die Übersendung eines Vorentwurfes mit Kurzbegründung durchgeführt.

Am \_\_\_\_\_ hat der Gemeinderat die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Lükens Wald, 1. Erweiterung“ beschlossen.

### **2.2            Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen**

#### **2.2.1        Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden**

Im Verfahren gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

*Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.*

#### **2.2.2        Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden**

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

*Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens 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.

Die Gemeinde Kluse hat zur Umsetzung der vorliegenden Planungen die Belange des Naturschutzes bzw. Waldbestandes gegen die Belange zur Sicherung von gewerblichen Standsorten mit der damit verbundenen Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen abgewogen. Die Gemeinde stellt den öffentlichen Belang zur Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen über die naturschutzfachlichen Belange. Diese Abwägung erfolgte zur Stärkung der Ortsentwicklung und Verhinderung einer Abwanderung von Gewerbebetrieben, da in der Gemeinde Kluse keine weiteren Gewerbebestände vorhanden sind bzw. keine adäquaten Flächen zur Beplanung zur Verfügung stehen.

Durch entsprechende Gutachten (artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltprüfung) und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur- und Landschaft minimiert werden. Zur Einstellung der Belange des Immissionsschutzes wurde ein Fachgutachten erstellt in dem die zulässigen Emissionskontingente ermittelt werden, welche im weiteren Verfahren verbindlich festgesetzt werden.

Gem. § 2a BauGB wird im geplanten Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und die bewerteten Belange des Umweltschutzes werden entsprechend in einem Umweltbericht dargestellt.

Zudem erfolgt die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 14 und § 15 BNatSchG unter Zugrundelegung eines gebräuchlichen Bilanzierungsmodells.

Die Gemeinde Kluse ist der Auffassung, dass durch entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ausgeglichen werden kann.

## 2.4 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Lükens Wald, 1. Erweiterung“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:  
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Lükens Wald, 1. Erweiterung“ haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Kluse,

---

- Bürgermeister -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Lükens Wald, 1. Erweiterung“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes zugrunde gelegen.

Gemeinde Kluse,

---

- Bürgermeister -