Gemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

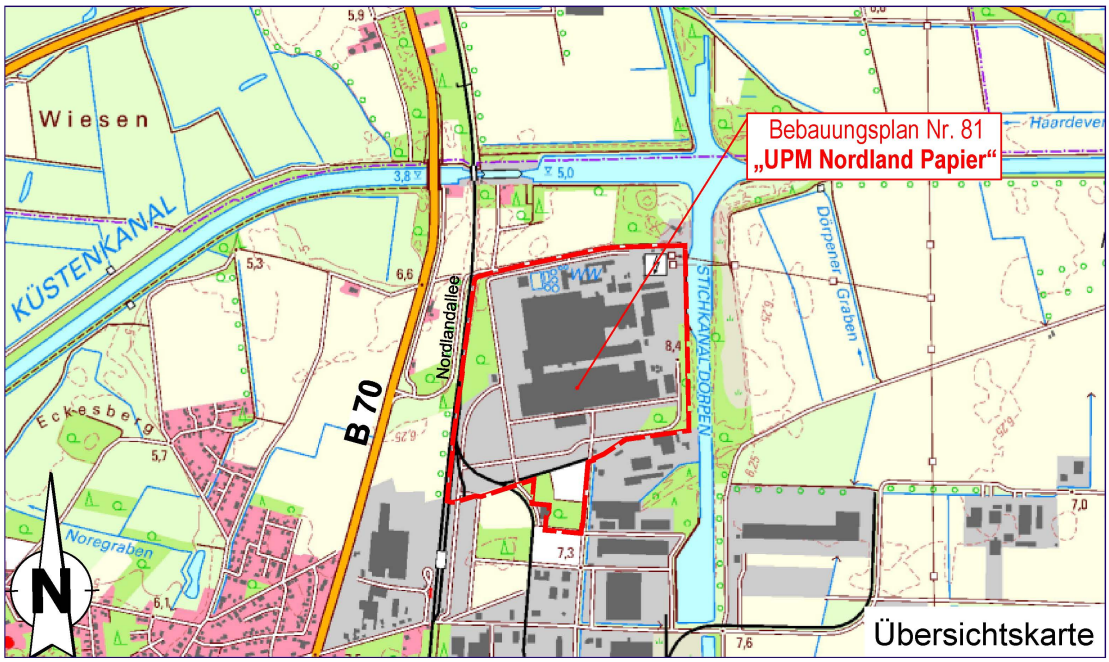
Bebauungsplan Nr. 81

"UPM Nordland Papier"

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

- Entwurf -

Begründung



Datum: 05.02.2019

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

Ingenieurbüro Grote

Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

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

GEMEINDE Dörpen(SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes 3

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel 3
1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 5
1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme 5
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben 6
1.5 Planung 7
1.5.1 Verkehrliche Erschließung 7
1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung 7
1.5.2.1 Oberflächenentwässerung 7
1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation 7
1.5.3 Sonstige Erschließung 7
1.5.4 Versorgungsleitungen 8
1.5.5 Immissionsschutz 8
1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen 8
1.5.7 Altlasten 8
1.5.8 Denkmalpflege 9
1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht 9
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 11
1.6.4 Textliche Festsetzungen 11
1.6.5 Hinweise 12

Teil 2: Abwägung und Verfahren 14

2.1 Verfahren 14
2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen 14
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
2.3 Abwägungsergebnis 14
2.4 Verfahrensvermerke 16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Betriebsgelände Firma UPM Nordland Papier 4
Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: LGLN © 2016) 5
Abbildung 3: Biotoptypenkarte 10

Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Gemeinde Dörpen plant in Abstimmung mit der UPM Nordland Papier die Überplanung der Betriebsfläche im Industriegebiet Dörpen.

Die Firma Nordland Papier wurde vor rund 50 Jahren am jetzigen Standtort errichtet. Seinerzeit wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben des Bau- und Planungsrechtes durch die Genehmigungsbehörden variabel ausgelegt. Es gehörte zur gängigen Praxis, dass Industrie- und Gewerbebetriebe ohne konkrete Bauleitplanung im Außenbereich angesiedelt wurden.
Das Betriebsgelände der Firma Nordland Papier liegt planungsrechtlich im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für Teilbereiche wurden Bebauungspläne aufgestellt, die zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt haben.

Durch diverse Novellen des Baugesetzbuches wurde die Gesetzgebung in den letzten Jahrzenten präzisiert und die Umsetzung der Genehmigungsverfahren erfolgte gemäß den geltenden Rechtsbestimmungen.

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 ergibt sich aus zukünftigen Umbau- und Erweiterungsabsichten der im Plangebiet befindlichen Firma UPM Nordland Papier. Zusätzlich dient die Planung der Standortsicherung und als Grundlage für die baurechtliche Genehmigung weiterer baulichen Maßnahmen.

Die Erweiterung der Unternehmensstruktur, verknüpft mit zukünftig eventuell erforderlichen Erweiterungen der Betriebsflächen zur Herstellung weiterer Hallen-/Umschlag- und Abstellflächen, lässt eine Genehmigung als Baumaßnahme gemäß § 35 BauGB –Außenbereich- nicht mehr zu.
Im Rahmen eines Verfahrens gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Jahr 2014 wurde seitens der Genehmigungsbehörden eine bauleitplanerische Überplanung der vorhandenen Betriebsflächen und zukünftigen Erweiterungsflächen als „Industriegebiete“ gemäß § 9 BauNVO gefordert.
Die vorliegende Planung dient der planerischen und rechtlichen Absicherung Firma UPM Nordland Papier und stellt die Vereinbarkeit der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen mit den Belangen der umliegenden Bebauung und sonstigen Schutzgütern her. Durch die Überplanung der Betriebsflächen werden zukünftige Genehmigungsverfahren beschleunigt und vereinfacht. Zusätzlich wird eine städtebauliche Struktur für die zukünftige Entwicklung des Industriestandortes geschaffen.

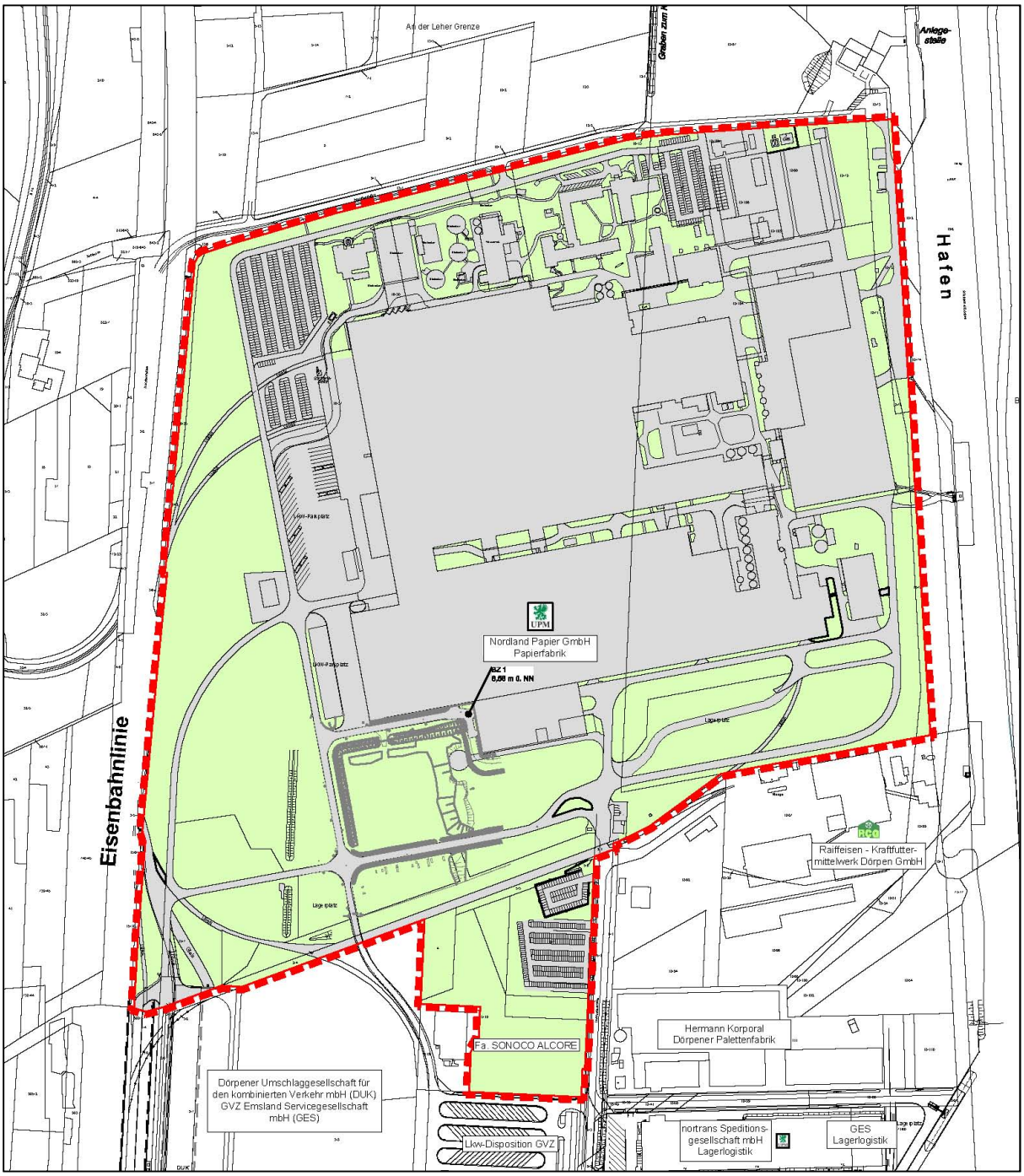


Abbildung 1: Betriebsgelände Firma UPM Nordland Papier

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Der Vorgabe des BauGB wird mit dieser Bauleitplanung gefolgt.

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Einbeziehung eines gewachsenen Betriebsstandortes nachgekommen. Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Überplanung eines bebauten bzw. beplanten Betriebsstandortes handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 liegt im Industriegebiet der Gemeinde Dörpen, westlich des Stichkanals Dörpen und südlich des Küstenkanals. Das Plangebiet umfasst:

- ❖ Flächen für „Industriegebiete“ (GI)

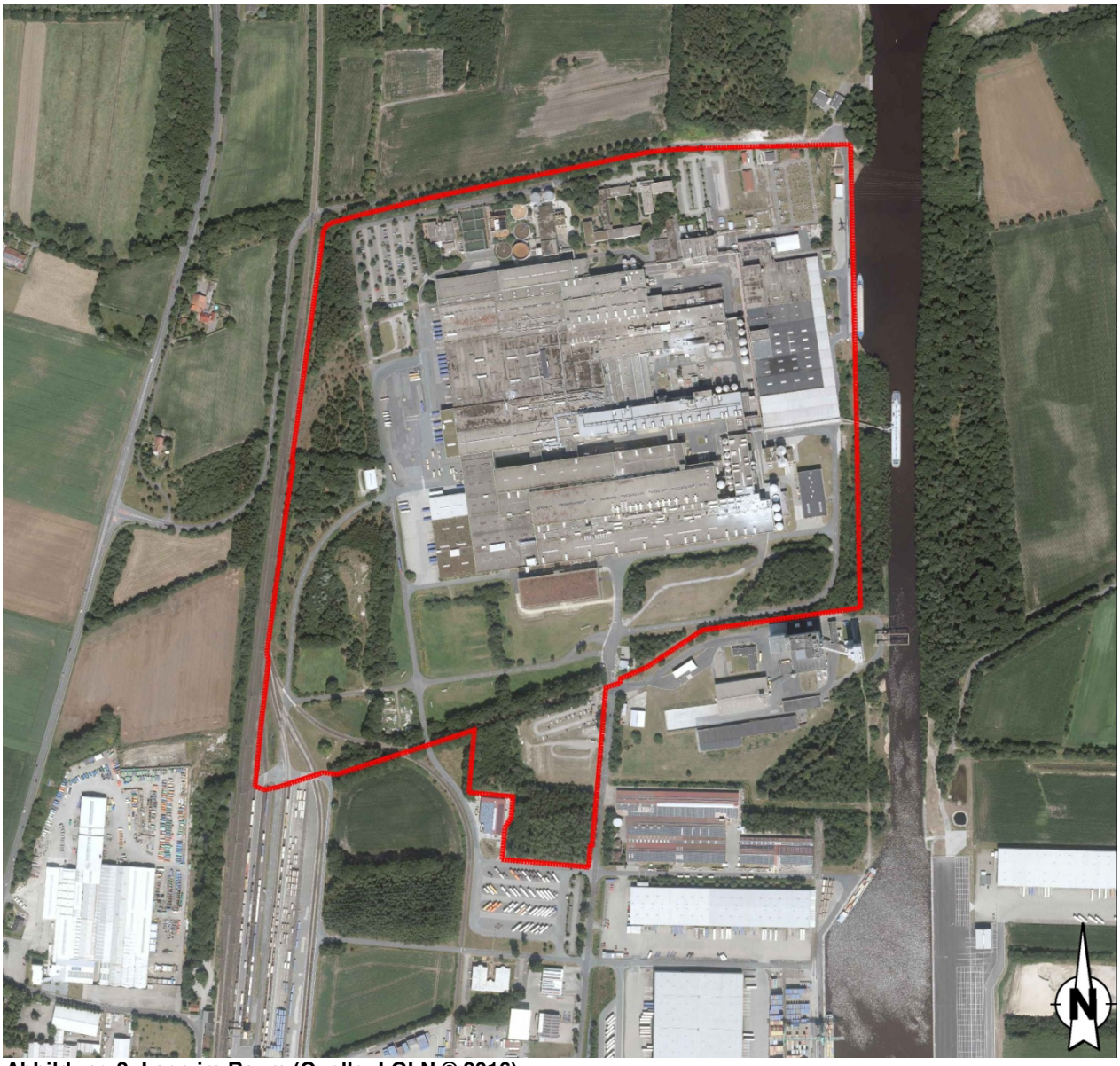


Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: LGLN © 2016)

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 52,23 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Planbereich ist mit Hallen und sonstigen Betriebsgebäuden/-anlagen bebaut, weiterhin sind befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, sowie Gleisanschlüsse

vorhanden. Im Bereich des Stichkanals befinden sich Umschlaganlagen zur Schiffsbeladung (s.a. Abbildung 2/3 Lage im Raum/Betriebsgelände).
Auf dem Betriebsgelände sind noch unbebaute, unbefestigte Flächen vorhanden. Die naturschutzfachliche Einstufung diese Flächen kann der als Abbildung 3 beigefügten Biotoptypenkarte entnommen werden.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich der Plangebietsflächen liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland 2010 in einem Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe (RROP 2010, 2.1 Ziff. 06). Der Stichkanal mit Wendebecken ist als „Vorranggebiet Binnenhafen“ (RROP 2010, 4.6 Ziff. 02) dargestellt.

Der Gemeinde Dörpen wurde als grundzentraler Standort die mittelzentrale Teilfunktion im Bereich „Logistik/Hafen“ übertragen (RROP 2010, 2.2 Ziff. 04). Diese Funktion erhielt die Gemeinde Dörpen aufgrund des vorhandenen Güterverkehrszentrums (GVZ-Emsland). Weiterhin kommt der Gemeinde Dörpen als Zentraler Ort die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zu.
Im übrigen gelten die Ziele, die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 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 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 vorliegende Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den vorgenannten Zielen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Verdichtung/Überplanung eines bebauten Betriebsgeländes 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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen ist der Planbereich als Industriegebiete „GI“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt.

Damit wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 8 (2) BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen entwickelt werden.
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 Dörpen.
Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

1.5 Planung
1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein bereits ausgebautes betriebsinternes Straßennetz mit Anbindung an die Industriestraße.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung
1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Betriebsgeländes erfolgt über die örtlich vorhandenen Vorfluter mit Einleitung in den Seitenkanal. Entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisbescheide liegen vor.
Anpassungen an die wasserrechtliche Erlaubnis erfolgen im Verfahren von konkret geplanten Baumaßnahmen.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet ist an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.
Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation im Bereich der Industriestraße. Anschließend wird das Schmutzwasser über Druckrohr- und Freispiegelleitungen zur Kläranlage Dörpen geführt.

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 verkehrliche Erschließung ist so vorhanden, dass Müllfahrzeuge das Plangebiet anfahren können.
Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.
Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen, dies gilt auch für die Versorgung mit Breitbandkabel.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist 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.
Bei baulichen Maßnahmen auf dem Betriebsgelände erfolgt eine interne betriebliche Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen.
Bei Tiefbauarbeiten ist die Trasse der auf dem Betriebsgelände befindlichen Rohwasserleitung in Abstimmung mit der Betriebsleitung zu beachten bzw. zu sichern.

1.5.5 Immissionsschutz

Gewerbliche Immissionen
Für das Betriebsgelände liegt ein schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage der bestehenden Anlagen und Betriebseinrichtungen, erstellt durch das Büro Kötter GmbH & Co.KG, vor. Es ist geplant, auf der Grundlage dieses Gutachtens zulässige Emissionskontingente für das Plangebiet zu ermitteln und im weiteren Verfahren verbindlich festzusetzen.

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 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 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 Kompensations-maßnahmen 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 3: Biotoptypenkarte, zur Begründung beigefügt.

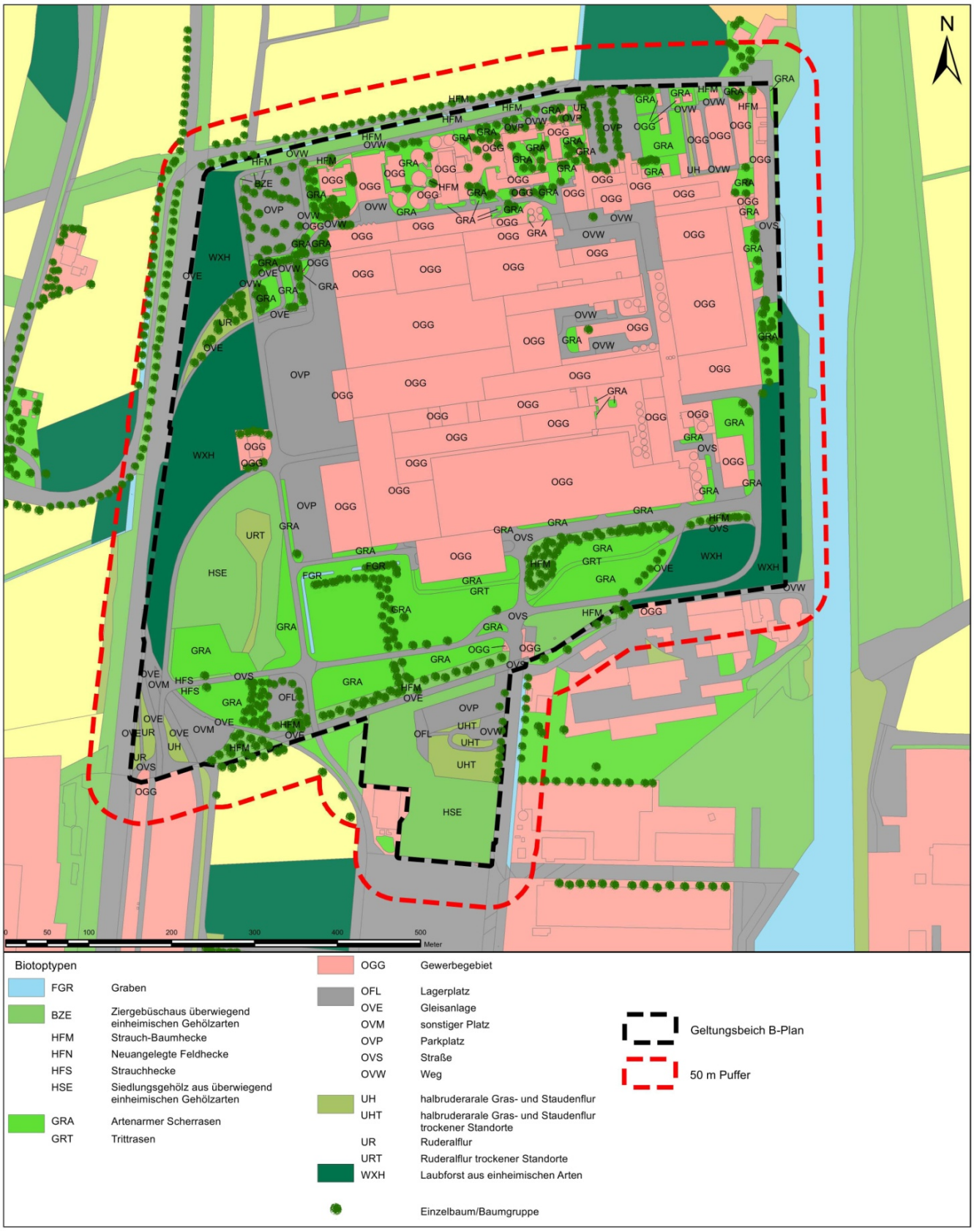


Abbildung 3: Biotoptypenkarte

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen als Industriegebiet „GI“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt.

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

- Industriegebiet gem. § 9 BauNVO, diese Gebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

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 Geschoßflächenzahl mit 1.6 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Insofern wird eine kontinuierliche der Nutzung entsprechenden, städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Aufgrund der spezifischen baulichen Nutzung des Betriebsgeländes wurde auf die Festsetzung einer gemäß § 22 BauNVO vorgegebenen Bauweise verzichtet.

Die Baugrenzen der anliegenden Bebauungspläne wurden aufgenommen und im Plangebiet so festgesetzt, dass der Ausbau des Seitenkanals gemäß den Richtlinien für Regelquerschnitte von Binnenschifffahrtkanälen (Ausgabe 2011, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) gewährleistet ist und sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. **Windkraftanlagen** (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Errichtung von Windkraftanlagen nicht zulässig.
Diese Festsetzung wurde getroffen, da die Samtgemeinde Dörpen ausreichend Flächen für die Errichtung von Windparks ausgewiesen hat.

2. **Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen** (§ 8 Abs. 3 BauNVO)
Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Diese Festsetzung wurde getroffen um die immissionsrechtlichen Nutzungseinschränkungen zu minimieren und eine Ansiedelung von industrietypischen Anlagen und Einrichtungen zu forcieren.

1.6.5 Hinweise

a) <u>Bodenfunde</u>
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) <u>Baugrund</u>
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

c) <u>Brandschutz</u>
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dörpen bzw. Betriebsfeuerwehr der Firma Nordland Papier gewährleistet.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Betriebsleitung, 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 Dörpen 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 (96 m³/h) vorhanden ist.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

d) <u>Kampfmittelbeseitigung</u>
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) 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.

f) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungs-unternehmen 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.

g) 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.

h) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Grundgesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

i) Vorschriften

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

j) 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 Rat der Gemeinde Dörpen am 06.12.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 81 „UPM Nordland Papier“ 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 Bebauungsplan Nr. 81 „UPM Nordland Papier“ 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 vorliegende Planung beinhaltet die Überplanung eines vorhandenen, teilweise bebauten Betriebsgeländes und entspricht somit der Vorgabe nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

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 wird 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 Dörpen 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. 81 „UPM Nordland Papier“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 81 „UPM Nordland Papier“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Dörpen,

_____
- Gemeindedirektor -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 „UPM Nordland Papier“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes zugrunde gelegen.

Gemeinde Dörpen,

_____ _____

- Gemeindedirektor - - Bürgermeister -