Gemeinde Dörpen

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 / II
„ÖSTLICH DER SPARKASSE“, 2.ÄNDERUNG

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13 A BAUGB

Stand: Entwurf
(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 28.08.2019

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren/Ems

Inhaltsverzeichnis:

1. ALLGEMEINES 3
1.1 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH 4
1.2 EINZELHANDELSKONZEPT 5
1.3 VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN 6
1.4 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG 7
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN 7
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG 8
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE 8
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS 8
3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen 8
3.2.1.1 Rechtsgrundlagen 8
3.2.1.2 Naturschutz 9
3.2.1.3 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) 9
3.2.1.4 Regionales Raumordnungsprogramm 9
3.2.1.5 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen 9
3.2.2 Art der baulichen Nutzung 10
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen 10
3.2.4 Textliche Festsetzung 12
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 14
4.1 DIE ERHALTUNG, ERNEUERUNG, FORTENTWICKLUNG, ANPASSUNG UND DER UMBAU VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE 14
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES 15
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE 15
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG 15
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG 15
Vorprüfung UVP 16
Menschen 21
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt 21
Artenschutz 21
Landschaft 21
4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 21
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ 22
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT 23
4.9 BELANGE DES VERKEHRS 23
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE 24
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG 24
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS 24
5.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 24
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG 24
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 24
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB 25
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG 25

Anlage 1: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dörpen, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Köln, 17.02.2017

Anlage 2: Lärmschutzgutachten zum Neubau eines Einkaufszentrums an der Hauptstraße in Dörpen; BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ Schall - Wärme – Erschütterung Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, 12.07.2019

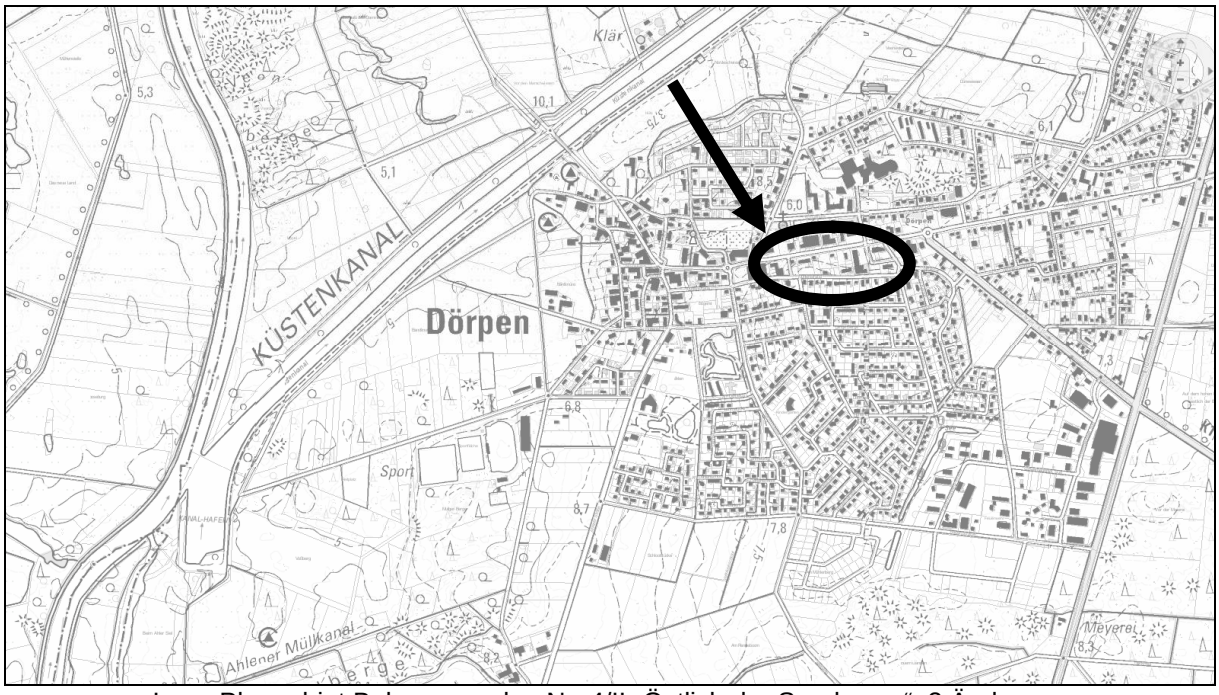
Anlage 3: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Dörpen, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Köln, 29.07.2019

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 / II „ÖSTLICH DER SPARKASSE“, 2.ÄNDERUNG, GEMEINDE DÖRPEN

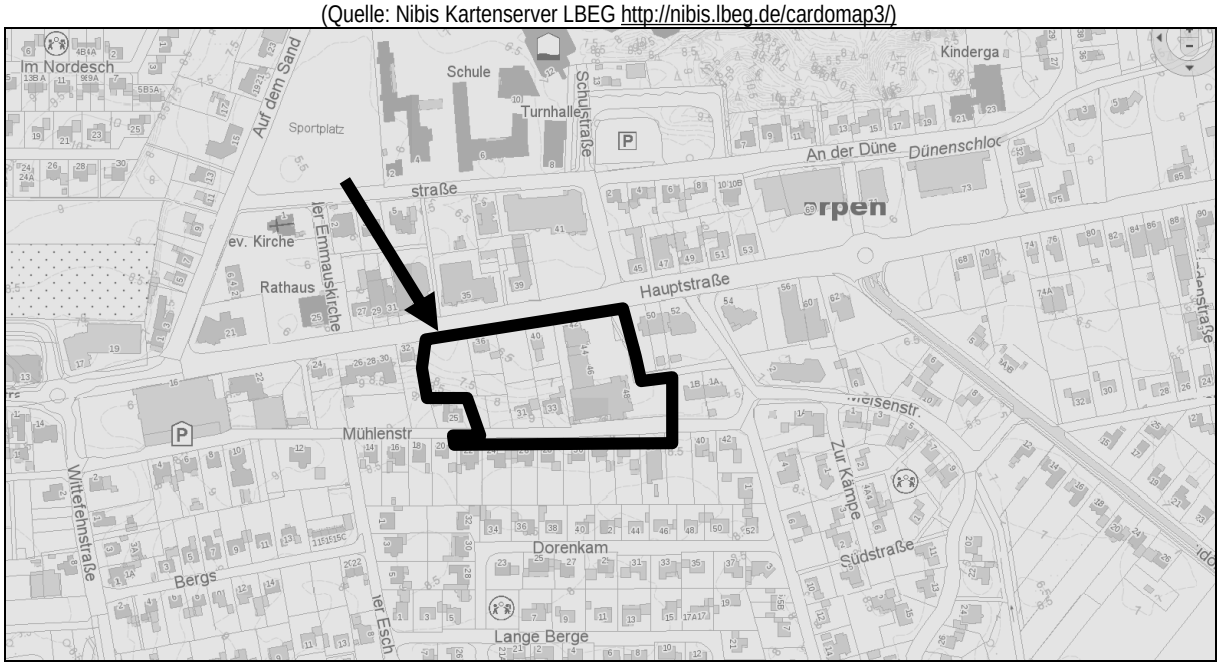
---

1. Allgemeines

Am 25.09.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen für einen Bereich im Ortskern von Dörpen die Einleitung eines Verfahrens beschlossen, mit dem im Rahmen der Innenverdichtung Flächen bauleitplanerisch neu geregelt werden sollen. Das Plangebiet zu dieser Bebauungsplanänderung Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung, hat eine Größe von etwa 1,6 ha.



Lage Plangebiet Bebauungsplan Nr. 4/II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung
(Quelle: Nibis Kartenserver LBEG http://nibis.lbeg.de/cardomap3/)



Die Gemeinde Dörpen ist als zentraler Wohnstandort angesehen und beliebt. Die vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen an der Hauptstraße sichern die Versorgung der Bevölkerung vollumfänglich ab. Neben Vollsortimentern haben sich auch Textil- und andere Fachgeschäfte etabliert.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Dörpen ist die Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung sowie die Stärkung der Ortsmitte von Dörpen als Einzelhandels und Dienstleistungsstandort entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2017.

Ein südlicher kleiner Teilbereich wurde einbezogen, um die Straßenverkehrsfläche der „Mühlenstraße“ in diesem Teil neu zu beregeln. Die dort ursprünglich vorgesehenen Parkplätze (geplante Tiefe 2,5 m lt. Ursprungsplan Nr. 4/II „Östlich der Sparkasse“) werden nicht mehr benötigt und entfallen zugunsten des angrenzenden Wohngebietes (nicht überbaubar).

1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Am 11.12.2006 hat der 7. Senat des OVG NW als erstes deutsches OVG eine Entscheidung zu § 34 Abs. 3 BauGB getroffen. Das OVG hat sich in der Entscheidung zunächst eingehend mit dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ auseinandergesetzt. Es hat in diesem Zusammenhang zunächst darauf hingewiesen, dass die Frage, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt, eine Rechtsfrage ist und nicht etwa eine Tatsachenfrage, die einer Beweiserhebung durch ein Sachverständigengutachten zugänglich wäre. Den Begriff selbst hat das OVG wie folgt definiert: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“

Ausdrücklich offen gelassen hat das OVG die Frage, ob ein im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB beachtlicher zentraler Versorgungsbereich nur dann zu bejahen ist, wenn ihm aufgrund tatsächlich vorhandener Einzelhandelsbetriebe eine bestimmte, ggf. durch gemeindliche Planungen gestützte, Versorgungsfunktion zukommt, oder ob ein solcher Versorgungsbereich auch schon dann vorliegt, wenn in dem betreffendem Bereich jedenfalls nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde solche Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden sollen. Klargestellt hat das OVG hingegen, dass Versorgungsbereiche nicht nur dann „zentral“ sind, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen. Vielmehr könnten auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein. Demgemäß könnten als zentrale Versorgungsbereiche angesehen werden: Innenstadtzentren, Nebenzentren, Grund- und Nahversorgungszentren.

Ein zentraler Versorgungsbereich muss zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Im Gegensatz, z.B. zu einem Einkaufszentrum, definiert sich der zentrale Versorgungsbereich insbesondere über seine Multifunktionalität (Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.) Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (in Bebauungsplänen) übereinstimmen.

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

- Funktionale Kriterien: Handelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie).
- Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/-präsentation.

1.2 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 wurde im Zuge der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dörpen“ (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 17.02.2017) aktualisiert.

Demnach sind in Dörpen folgende Standortlagen im Einzelhandel hervorzuheben: „*Das Ortszentrum erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen der Bürgerstraße und Neudörpener Straße. Hier sind alle Lebensmittelmärkte der Gemeinde ansässig (Edeka, Markant, Aldi, Lidl), was im Vergleich zu anderen Grundzentren eine Besonderheit ist. Darüber hinaus sind v. a. Angebote im Sortiment Bekleidung und im Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, z. T. in großflächigen Betrieben vorhanden. Der zweitgrößte Flächenanteil im Einzelhandel entfällt auf das Gewerbegebiet Süd, mit dem Möbelmarkt Mc Clever, den Sonderpostenmarkt Postenbörse, den Fahrradfachmarkt Hackmann sowie den Baumarkt Geers*.“

Zu Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindung wird weiter ausgeführt: „*Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100% eine hohe Kaufkraftbindung und Umsatzzuflüsse aus dem Umland an. In Dörpen können aufgrund der guten Ausstattung und leistungsfähiger Betriebe in fast allen Sortimentsbereichen hohe Zentralitätswerte abgeleitet werden. Im periodischen Bedarf stehen ca. 13 – 14 Mio. € Kaufkraft zur Verfügung; der Umsatz beziffert sich auf rd. 28 Mio. €. Somit leitet sich eine hohe Zentralität von ca. 207% und im aperiodischen Bedarf von 197% ab*.“

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Dörpen werden diesem Einzelhandelskonzept zufolge wie folgt gesehen:

„*- Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung*

-Stärkung der Ortsmitte von Dörpen als Einzelhandels und Dienstleistungsstandort

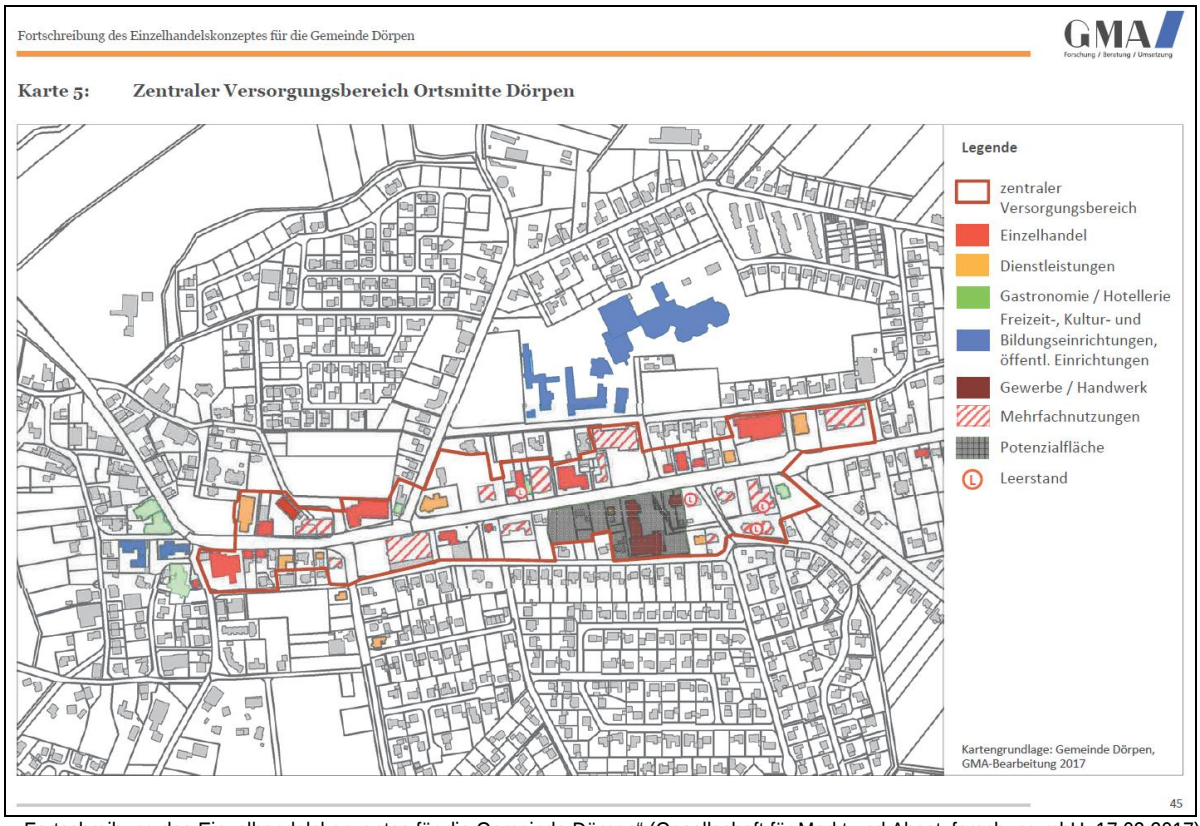
Die Stärkung der beiden Ortsmitten als Einzelhandels und Dienstleistungsstandort setzt die Nutzung der Erdgeschosslagen maßgeblich durch Einzelhandel voraus, da damit das städtebauliche Erscheinungsbild und die Einkaufsatmosphäre verbessert werden kann.“

Hinsichtlich der Entwicklungsfläche im Zentralen Versorgungsbereich wird gutachterlich unter anderem ausgeführt:

„*Für den Bereich Hauptstraße bestehen Planungen zur Neustrukturierung von Grundstücken, wo bei dies die Fläche mit dem Aldi Discounter und Tedi Sonderposten sowie angrenzende Flächen betrifft. Alleine das Grundstück mit Aldi und Tedi umfasst rd. 5.400 m². Bezieht man weitere an den Verbundstandort südlich angrenzende Grundstücke mit ein, so kommt eine Fläche von zusätzlich 4.000 - 5.000 m² zustande.*

Dieser Standortbereich zeichnet sich durch die Lagemitten im zentralen Versorgungsbereich aus, wenngleich die Geschäfte und insbesondere der Aldi Discounter von der Hauptstraße aus schwierig anzufahren sind. Eine Zufahrt verläuft zudem im rückwärtigen Bereich über die Vellandstraße bzw. Meisenstraße. Die ebenerdigen vor den Betrieben befindlichen Parkplätze sind unübersichtlich angeordnet und vergleichsweise eng. Insgesamt vermittelt dieser Bereich in städtebaulicher Hinsicht einen wenig attraktiven Eindruck, was sich auch auf die Lage und Pflege der Grünstreifen bezieht. Insofern ist die Neustrukturierung grundsätzlich zu begrüßen.

Geplant ist die Neuaufstellung von Aldi (Erweiterung), die Neuansiedlung eines Netto Lebensmitteldiscounters sowie eines Dänischen Bettenlagers. Insbesondere mit der Ansiedlung eines Dänischen Bettenlagers würden die Sortimente Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren, Matratzen / Zubehör, Gardinen / Zubehör, welche in Dörpen noch wenig vertreten sind, gestärkt und die Geschäftsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich erhöht werden. Der Aldi Discounter weist keine marktgerechten Strukturen auf, so dass dessen Erweiterung und Modernisierung zur Sicherung zu empfehlen ist. Da es sich um die Erweiterung eines seit Jahren vorhandenen Discounters handelt, wird der zusätzliche Umsatz für sich genommen nicht zu nachteiligen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen führen.“



„Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dörpen“ (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 17.02.2017)

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs im „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Dörpen“ (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, 17.02.2017) wurde vom Rat der Gemeinde Dörpen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 29.06.2017 beschlossen.

1.3 Verträglichkeitsgutachten

In Bezug auf das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 4/II zur Entwicklung großflächiger Einzelhandelsstandorte hat die Gemeinde Dörpen eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Dörpen“ durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH erstellen lassen, um die Verträglichkeit des Vorhabens feststellen zu lassen.

Im Gutachten wird bei der Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes ausgeführt:

„Basierend auf der Wettbewerbssituation und den Umsatzumverteilungen wird das Vorhaben mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewertet:

- *Bei periodischen Sortimenten würden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens Umsatzumverteilung von ca. 15 - 16% in Dörpen ausgelöst werden. Diese betreffen in erster Linie strukturprägende Wettbewerber in der Ortsmitte (Edeka, Markant, Lidl, Rossmann). Auch wenn die Umsatzumverteilung über dem Schwellenwert von 10 % liegt, heißt dies nicht, dass tatsächlich funktionsstörende Auswirkungen daraus resultieren.*
- *Bezeichnend für diesen zentralen Versorgungsbereich ist, dass sämtliche Supermärkte, Discounter und Rossmann hier als Magnetbetriebe ansässig sind. Selbst wenn einer dieser Magnetbetriebe wegen der zu hohen Umsatzrückgänge schließen würde, wäre die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt. Dies hängt damit zusammen, dass mit einem Netto Marken Discount ein weiterer Magnetbetrieb angesiedelt werden würde. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass unter den Magnetbetrieben der Markant Supermarkt, welcher in etwa auf Höhe des Vorhabenstandortes liegt, zu den eher schwächer frequentierten Betrieben gehört.*
- *Bezogen auf Aldi und Netto Marken-Discount liegt der Umsatz im aperiodischen Randsortiment bei ca. 0,2 – 0,3 Mio. € und verteilt sich auf eine Vielzahl von Betrieben, so alle Lebensmittelmärkte, Rossmann, Ceka, Kik Textildiscount.*

- *Hinsichtlich der T€Di Filiale ist zu berücksichtigen, dass diese Filiale auch seit langer Zeit am Standort ansässig ist. Der zu erwartende Mehrumsatz liegt bei etwa 0,2 Mio. €, welcher sich ebenfalls auf die o. g. Betriebe in Dörpen verteilen wird.*
- *Zu beachten ist, dass es sich bei den ermittelten Umsätzen um relativ hohe Umsätze handelt. Sowohl die beiden Discounter als auch T€Di und eingeschränkt auch das Dänische Bettenlager (Randsortiment: Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Wohnaccessoires) überschneiden sich in ihren Sortimenten. Insofern werden diese Betriebe nicht die prognostizierte Umsatzgröße (worst case Betrachtung) erreichen, sondern gegenseitig abschwächen.*
- *Im Sortiment Möbel ist in Dörpen beziehen sich die Umsatzumverteilungen auf das Möbelhaus in Gewerbegebietslage, wobei eine Betriebsschließung nicht zu erwarten ist. Weitere Umsatzrückgänge gehen zu Lasten der Standorte in Papenburg, Meppen und Haren (Ems) mit entsprechenden Angeboten bzw. mit jeweils einer Filiale des Dänischen Bettenlagers. Auch hier werden keine Umsatzumverteilungen ausgelöst, welche die Funktionsfähigkeit der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche gefährden würden. Da das zentrenrelevante Randsortiment auch beim Dänischen Bettenlager begrenzt wird und damit nur eine sehr kleine Fläche einnimmt, sind keine Umsatzrückgänge im zentralen Versorgungsbereich von Dörpen mit negativen Folgewirkungen zu erwarten. Etwaige Umsatzrückgänge zu Lasten des Dänischen Bettenlagers in Haren (Ems) werden keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen, da der dortige Standort nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ist.*

Das Beeinträchtigungsverbot wird für die Nutzungskomponenten eingehalten.“

1.4 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Als einen Schritt zur Umsetzung und Ausrichtung nach dem Einzelhandelskonzept und entsprechend aktuellen Planungen sieht es die Gemeinde Dörpen als erforderlich an, die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für eine in die Zukunft ausgerichtete Entwicklungsmöglichkeit vorzu schaffen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,6 ha. Hier ist neben der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Wesentlichen die Umwandlung einer bisherigen Mischgebietsfläche in ein Sondergebiet beabsichtigt.

Die Gemeinde Dörpen kommt den Planungserfordernissen mit dieser Bebauungsplanänderung nach und gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Gemeinde Dörpen sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation, vor dem Hintergrund der aktuellen Planungsabsichten (Umbau Einkaufszentrum und Schaffung von Einzelhandelsflächen für Aldi, Netto, Dänisches Bettenlager und Tedi) und der gutachterlichen Aussagen als erforderlich an, diese Planung durchzuführen. Nur so kann das geplante Vorhaben umgesetzt und Entwicklungspotentiale geschaffen werden.

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (dient u.a. zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Bei dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes handelt sich zumeist um schon bebaute und im Osten teilweise noch unbebaute Flächen im Ortskern von Dörpen (vgl. Luftbild; grobe Plangebietsabgrenzung).

(Quelle: Nibis Kartenserver LBEG http://nibis.lbeg.de/cardomap3/)

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	15.904	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	1.125	7,1%
	überbaubar	451	
	überbaubar bei GRZ 0,4	450	
	SO - Sonstiges Sondergebiet	7.485	47,1%
	überbaubar	7.239	
	überbaubar bei GRZ 0,9	6.737	
	Flächen für die Abfallentsorgung	46	0,3%
	Flächen zum Anpflanzen	542	3,4%
	Stellplätze	5.793	36,4%
	Straßenverkehrsfläche	913	5,7%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche WA/SO	7.187	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	1.424	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 80%)	730	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

3.2.1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Ø Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBI. S. 190, 253).

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)

3.2.1.2 Naturschutz

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

3.2.1.3 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

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. Darin heißt u.a.:

„2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

02 Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.

Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.“

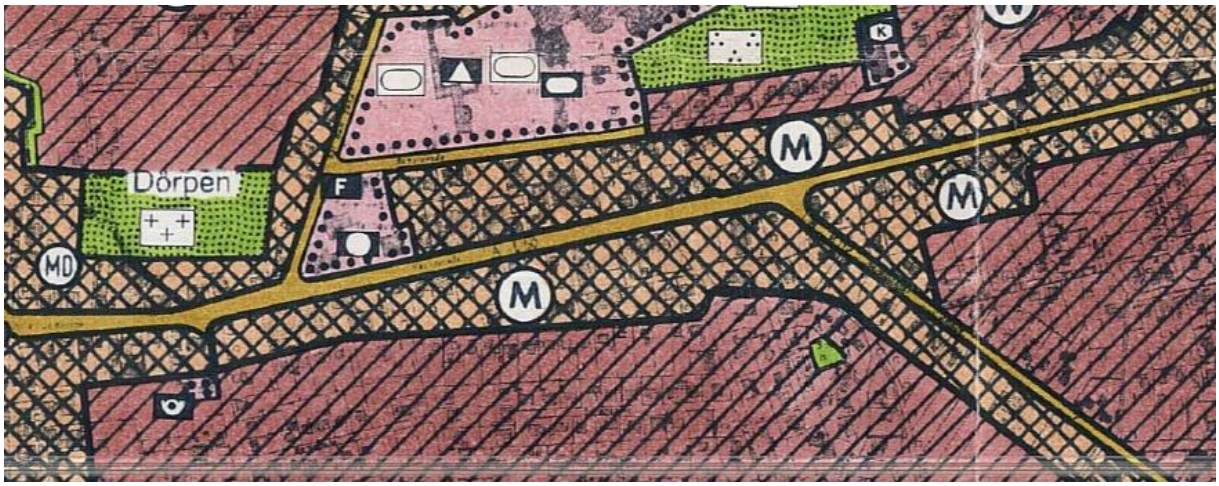
Die Gemeinde Dörpen erfüllt raumordnerisch die Funktion eines Grundzentrums. Die Gemeinde Dörpen folgt mit diesem Bebauungsplan Nr. 4 / II den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, indem sie durch die geplanten Vorhaben die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Umstrukturierung und Stärkung der Versorgungsstrukturen im Plangebiet schafft.

3.2.1.4 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

3.2.1.5 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen stellt für das hauptsächliche Plangebiet Mischbaufläche und für den südlichen kleinen Teil Wohnbaufläche dar.



Da der vorliegende Bebauungsplan in Teilen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In § 13 a Abs.1 BauGB wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit weniger als 6.737 m² deutlich unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) nach § 4 BauNVO für einen kleinen südlichen Teil und für die restlichen Bauflächen **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit Wohnen (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO getroffen worden, um im letzteren eine dem Plankonzept entsprechende Bebauung und Gestaltung des Geltungsbereichs zu ermöglichen. Weiterhin sind aus städtebaulichen Gründen im SO-3-Gebiet höchstens 16 Wohnungen und im SO-2 allgemein Wohnungen zulässig. In den SO-Gebieten 1 und 4 sind keine Wohnungen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll der gewollte Charakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der umgebenden Bebauung erreicht werden. Die Gefahr eines sog. „Windhundrennens“ als Folge einer unzulässigen Nutzungskontingentierung in einem festgesetzten Sondergebiet besteht hinsichtlich der Wohnungen nicht, da alle Flurstücke gemäß Kaufvertrag zu einem Flurstück verschmolzen werden.

Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) analog dem dort südlich angrenzenden Bebauungsplan von 0,4 bei offener eingeschossiger Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das SO-Gebiet durch die Aufnahme einer Grundflächenzahl von 0,9 in den Bebauungsplan bestimmt. Mit der Änderung des § 17 BauNVO durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts wurde der Spielraum der Gemeinde im Interesse der Innenentwicklung erweitert. Es soll die Möglichkeit im Bebauungsplan bestehen, von den Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung abzuweichen.

Umweltauswirkungen, ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Das zentral im Ortskern von Dörpen gelegene Plangebiet ist zum größten Teil schon durch die bestehenden Nutzungen und Versiegelungen deutlich vorbelastet und anthropogen überprägt. Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen der mit der Planänderung vorbereiteten Vorhaben hat ergeben, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Erforderlich sind städtebauliche Gründe und ausgleichende Umstände.

Die städtebaulichen Gründe liegen hier darin, dass das Plangebiet in zentralörtlicher Lage in Dörpen gelegen ist. Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu großen Teilen versiegelt. Durch diese Änderung des Bebauungsplanes wird eine dem Gemeinwohl dienende etwas höhere Ausnutzung – als mit einer GRZ von 0,4 im Bestand vorhanden – ermöglicht. Die optimale Ausnutzung innerörtlich gelegener Flächen mit guter Erschließung ist im Sinne der Innenentwicklung, da der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorgebeugt wird. Die Verkehrsbelastung im Ort wird durch diese Maßnahmen nicht signifikant verändert.

Die Gemeinde Dörpen sieht an diesem Standort die Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung und auch Stärkung der Ortsmitte von Dörpen als Einzelhandels und Dienstleistungsstandort vor. Dies entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes vom 17.02.2017. Der Rat der Gemeinde hat hier ein wichtiges städtebauliche Ziel erkannt, da die geplanten Maßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit dienen, der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und eine für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktion hat. Der aktuelle Standort zeichnet sich durch die Lage mitten im zentralen Versorgungsbereich aus, obwohl derzeit das Anfahren der Geschäfte und insbesondere der Aldi Discounter von der Hauptstraße aus schwierig ist. Eine Zufahrt verläuft zudem im rückwärtigen Bereich über die Vellandstraße bzw. Meisenstraße. Die ebenerdigen vor den Betrieben befindlichen Parkplätze sind unübersichtlich angeordnet und vergleichsweise eng. Insgesamt vermittelt dieser Bereich in städtebaulicher Hinsicht einen wenig attraktiven Eindruck, was sich auch auf die Lage und Pflege d der Grünstreifen bezieht. Insofern ist eine grundsätzliche Neustrukturierung dieser Bereiche im Sinne der Gemeinde Dörpen.

Als ausgleichender Umstand ist anzurechnen, dass durch die gemeindlichen Planungen entlang der Mühlenstraße ein linienhafter Grünflächenbereich mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt wird. Dieser schirmt nicht nur die unterschiedlichen Nutzung ab, sondern wirkt sich auch positiv auf das Klima und mikroklimatische Zusammenhänge aus. Weiterhin wird das Ortserscheinungsbild aufgewertet, was besonders im zentralörtlichen Bereich vorteilhaft ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Planung nicht beeinträchtigt. Zwar erfolgt eine grundsätzliche Neustrukturierung des Quartiers, eine unzulässige und übermäßige nachteilige Belastung ist nicht zu erwarten. Ausweislich des Lärmgutachtens bestehen gegen die Planungen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die zugrunde gelegten Rahmenbedingungen eingehalten werden. Geruchsimmissionen spielen in diesem zentralörtlichen Bereich keine wesentliche Rolle. Daher geht die Gemeinde Dörpen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet aus.

Für das Sondergebiet wird aus städtebaulichen Gründen je nach Lage der einzelnen Flächen die Zahl der Vollgeschosse mit eins bzw. zwei festgesetzt. Damit kann eine abstufende Einbindung der Bebauung in das Umfeld erreicht werden.

Das Plankonzept eröffnet optimierte Baumöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches. Die Baugrenzen sind grundsätzlich so gewählt, dass ein ausreichendes Baufenster für die Gestaltung des Plangebietes entsteht. Mit dieser Festsetzung werden die konkreten Bauabsichten ermöglicht.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden, aufgrund der sehr unterschiedlichen Ausnutzung der Grundstücke, nicht für sinnvoll oder erforderlich gehalten. Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den Baugrenzen wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen Gegebenheiten weitestgehend anpasst.

Weiterhin wird je nach Lage des Baufensters eine Höhe von höchstens 0,5 bis 0,8 m für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens festgeschrieben. Die höchstmögliche Gebäudehöhe wird bei den eingeschossigen Sondergebieten auf 6,0 m und bei den zweigeschossigen auf maximal 13,0 m begrenzt.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen und benachbarten Gegebenheiten anpasst. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn der Hauptstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

3.2.4 Textliche Festsetzung

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit Wohnen (SO)

Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel mit Wohnen“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung sowie dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse,
- großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss mit folgenden maximalen Verkaufsflächen:
  - Lebensmitteldiscounter mit max. 1.040 m² Verkaufsfläche,
  - Bäckerei/Backshop mit max. 30 m² Verkaufsfläche,
  - Restposten oder Sonderposten Fachmarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche,
  - Lebensmitteldiscounter mit max. 1.050 m² Verkaufsfläche,
  - Möbel Einzelhandel mit max. 900 m² Verkaufsfläche.

Begründung: Als Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel mit Wohnen“ ist erforderlich, da es sich bei der Errichtung der geplanten Einzelhandelsbetriebe um großflächigen Einzelhandel und Lebensmitteleinzelhandel handelt und diese gemäß § 7 und § 11 BauNVO nur in Kerngebieten (MK) und Sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig sind.

2. Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf für das SO1, SO3 und SO4 Gebiet nicht mehr als 0,80 m und für das SO-2 Gebiet nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3) liegen.

3. Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 3) im SO-1-Gebiet und SO-4-Gebiet höchstens 6,0 m und im SO-2-Gebiet und SO-3-Gebiet höchstens 13,0 m. Dies gilt nicht für Antennen, PV-Anlagen, Schornsteine und ähnliches.

4. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Verkehrsanlage Hauptstraße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung: Durch die Festlegung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu erleichtern.

5. Zahl der Vollgeschosse

Ausnahmsweise ist ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2) eingehalten werden.

6. Wohnungen

In den Sondergebieten SO-2 und SO-3 sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen nach §7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO allgemein zulässig. In den Sondergebieten SO-1 und SO-4 sind Wohnungen nicht zulässig.

Im SO-3-Gebiet ist die maximal zulässige Zahl der Wohnungen auf 16 begrenzt.

7. Erschließung

Eine Erschließung der Baugrundstücke in den Sondergebieten von der Mühlenstraße her ist nicht zulässig. Notausgänge sind ausgenommen.

8. Flächen Garagen und Nebenanlagen

Auf den Flächen der ausgewiesenen Stellplätze sind Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

9. Lüftungsanlagen

Lüftungsanlagen dürfen nur nach Norden ausrichtet werden.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Für die Strauch-/Baumpflanzung gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können folgende Arten verwandt werden:

Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Vogelkirsche	Prunus avium	Stieleiche	Quercus robur
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Hainbuche	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus aucuqaria
Traubenkirsche	Prunus padus	Rotbuche	Fagus svlvatica		

Sträucher

Gemeine Hasel	Corylus avellana	Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Besenginster	Cytisus scoparius	Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
Europäische Eibe	Taxus baccata	Feuerdorn	Pyracantha
Wacholder	Juniperus	Lederblatt-Mahonie	Mahonia bealei
Schlehe	Prunus spinosa	Stachelblättrige Duftblüte	Osmanthus heterophyllus
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrurn	Runzliger Schneeball	Viburnum rhytidophyllum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Gewöhnliche Liguster	Ligustrum vulgare

Für diese Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12; Heister: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm; Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (etwa alle 5-8 m) und mittig der geplanten Gehölzreihe zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.

Begründung: Mit der Begrünung wird das Sondergebiet zu den angrenzenden Wohngebieten abgeschirmt. Es soll auch zur Durchgrünung des Ortskernbereiches beitragen und die Einbindung in die gewachsenen Strukturen erleichtern.

11. Lieferverkehr

Die Anlieferung durch LKW und Sattelzüge darf aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zum Schutze der benachbarten Wohnbebauung nur zur Tageszeit, d.h. zwischen 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr analog der aktuell geltenden BImSchV, erfolgen.

12. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 / II "Östlich der Sparkasse", 2. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“, rechtswirksam seit dem 11.12.1984 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Außenwandgestaltung: Die Außenwandgestaltung bzw. Fassade der Gebäude ist mit Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Bei Ziegelverblendmauerwerk ist für 1/3 der Gesamtfassadenfläche die Verwendung von Materialien wie Holz, Putz oder Beton zulässig. Die Fassadenherstellung der Garage ist analog der Fassadengestaltung der Gebäude herzustellen. Von diesen Festsetzungen sind Fenster, Solarkollektoren und Wintergärten ausgenommen. Allgemein nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben.

Mit dieser vorgenannten örtlichen Bauvorschrift sollen Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht werden. Damit soll die Einbindung der neuen Gebäude in das Gebäudeensemble des örtlichen Innenbereiches verbessert und die vorherrschende ortsübliche Bauweise aufgegriffen werden.

3.2.6 Hinweise

1. Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
2. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt ausschließlich am Sammelplatz der ausgewiesenen Fläche für die Abfallentsorgung.
3. 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 im begrenzten 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.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

4.1 Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
4.9 Belange des Verkehrs
4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Der Begriff „Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Kernbereiche von größeren Städten und Gemeinden mit größerem Einzugsbereich. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll dabei auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden erfolgen. Diesem Ziel wird mit der Überplanung entsprochen. Damit sind in diesem Bereich Entwicklungspotentiale vorhanden, die dem städtebaulichen Ansinnen der Gemeinde Dörpen und der Zielintention des Standortgutachtens entsprechen.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und damit Sicherung der Bevölkerungsentwicklung in Dörpen als auch der Schaffung von im zentralörtlichen Bereich sinnvoll angesiedelten Geschäftsräumen ist mit diesem Bauleitplan Rechnung getragen worden. Die Entwicklung findet im innerörtlichen Bereich statt und dient neben der Schaffung von geschäftlich nutzbaren Gebäudeflächen auch der im Innenbereich wünschenswerten Schaffung von Wohnraum. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Kern- bzw. als Allgemeines Wohngebiet im südlichen Teil werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches in der Ortsmitte der Gemeinde Dörpen. Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Straße „Hauptstraße“. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Für das Sondergebiet sind Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt. Anwohner müssen ihre Abfallbehälter an diesen Standorten zur Abfuhr bereitstellen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13 a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche mit rund 7.000 m² deutlich kleiner als 20.000 m² ist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Vorprüfung UVP

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach §9 Abs.2 UVPG i.V.m. §7 Abs.1 UVPG im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“ Gemeinde Dörpen

Angaben zur Allgemeinen Vorprüfung auf die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 25.09.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen für einen Bereich im Ortskern von Dörpen die Einleitung eines Verfahrens beschlossen, mit dem im Rahmen der Innenverdichtung Flächen bauleitplanerisch neu geregelt werden sollen. Das Plangebiet zu dieser Bebauungsplanänderung Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung, hat eine Größe von etwa 1,6 ha.

Die Gemeinde Dörpen ist als zentraler Wohnstandort angesehen und beliebt. Die vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen an der Hauptstraße sichern die Versorgung der Bevölkerung vollumfänglich ab. Neben Vollsortimentern haben sich auch Textil- und andere Fachgeschäfte etabliert. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Dörpen ist die Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung sowie die Stärkung der Ortsmitte von Dörpen als Einzelhandels und Dienstleistungsstandort entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2017. Ein südlicher kleiner Teilbereich wurde einbezogen, um die Straßenverkehrsfläche der „Mühlenstraße“ in diesem Teil neu zu beregeln. Die dort ursprünglich vorgesehenen Parkplätze (geplante Tiefe 2,5 m lt. Ursprungsplan Nr. 4/II „Östlich der Sparkasse“) werden nicht mehr benötigt und entfallen zugunsten des angrenzenden Wohngebietes (nicht überbaubar).

Gemäß § 9 UVPG gilt: Wird ein Vorhaben der Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.8 geändert, so wird die allgemeine Vorprüfung nach Satz 1 Nummer 2 nur durchgeführt, wenn allein durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird. Durch die Planungen werden Verkaufsflächen von rund 3.500 m² ermöglicht. Demnach ist gem. Anlage 1 Nr. 18.6.2 vorgegebene Prüfwert von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² erreicht. Es ist eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Nach § 7 Abs. 4 UVPG in Verbindung mit Anlage 2 in Verbindung mit Anlage 3 des UVPG bzw. Anlage 2 des NUVPG sind geeignete Angaben zu den Merkmalen und zum Standort des Vorhabens sowie zu den möglichen erheblichen Umweltauswirkungen vorzulegen.

<table>
<tr><td>1
Beschreibung des Vorhabens</td><td></td></tr>
<tr><td>1.1
der physischen Merkmale des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten</td><td>Am 25.09.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen für einen Bereich im Ortskern von Dörpen die Einleitung eines Verfahrens beschlossen, mit dem im Rahmen der Innenverdichtung Flächen bauleitplanerisch neu geregelt werden sollen. Das Plangebiet zu dieser Bebauungsplanänderung Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung, hat eine Größe von etwa 1,6 ha.
<table>
<tr><th></th><th>Zweckbest.</th><th>m²</th><th>anteilig %</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>Geltungsbereich Gesamtfläche</td><td>15.904</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>WA - Allgemeines Wohngebiet</td><td>1.125</td><td>7,1%</td></tr>
<tr><td></td><td>überbaubar</td><td>451</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>überbaubar bei GRZ 0,4</td><td>450</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>SO - Sonstiges Sondergebiet</td><td>7.485</td><td>47,1%</td></tr>
<tr><td></td><td>überbaubar</td><td>7.239</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>überbaubar bei GRZ 0,9</td><td>6.737</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Flächen für die Abfallentsorgung</td><td>46</td><td>0,3%</td></tr>
<tr><td></td><td>Flächen zum Anpflanzen</td><td>542</td><td>3,4%</td></tr>
<tr><td></td><td>Stellplätze</td><td>5.793</td><td>36,4%</td></tr>
<tr><td></td><td>Straßenverkehrsfläche</td><td>913</td><td>5,7%</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

	3. Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche WA/SO 7.187 Unversiegelbare Baugebietsfläche 1.424 Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 80%) 730 Abrissarbeiten vorhandener Gebäude werden im Zuge der Planumsetzung erforderlich.
1.2 des Standorts des Vorhabens und der ökologischen Empfindlichkeit der Gebiete, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.	Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden und voll erschlossenen Baugebietes. Das Plangebiet unterliegt der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage, der bestehenden Bebauung und der vorhandenen schon relativ hohen Versiegelung des Plangebietes als gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Biotoptypen / Flora / Fauna, Kulturgüter) sind durch Bebauung und Versiegelung überdurchschnittlich überformt und von nachrangiger Bedeutung
1.3 Eine Beschreibung der Schutzgüter, die von dem Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können.	Erheblich betroffene Schutzgüter: Boden: Versiegelungen durch Überbauung. Vorbelastung aufgrund aktueller Nutzung und bestehendem Bebauungsplan, der schon entsprechende Baumöglichkeiten zulässt. Grundwasser: Kein Eingriff in den Grundwasserleiter und keine Freilegung des Grundwassers. Jedoch Verringerung der Grundwasserneubildung. Jedoch schon bestehende hohe Vorbelastung durch Versiegelung und bestehendes Baurecht.
1.4 Eine Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Schutzgüter infolge	
1.4.1 der erwarteten Rückstände und Emissionen sowie gegebenenfalls der Abfallerzeugung,	Rückstände: Keine. Schutzgüter daher nicht betroffen. Emissionen: - Abgase von Verbrennungsmotoren von Pkw - Lärmentwicklung => mögliche Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung; jedoch schon erhebliche Vorbelastung durch bestehendes Baurecht Abfallerzeugung: Es fallen häusliche und gewerbliche Abfälle an. Sie werden entsprechend den geltenden Satzungen und Vorgaben des Landkreises Emsland gesammelt und der Entsorgung zugeführt.
1.4.2 der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.	Fläche: Größe des Geltungsbereiches: gesamt rd. 1,59 ha Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten Der Geltungsbereich liegt im zentralen innerörtlichen Bereich von Dörpen. In der Umgebung findet sich Bebauung von Wohn- und Geschäftshäusern. Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Versiegelung durch bestehende bzw. schon jetzt baurechtlich zulässige Flächengrößen, die nunmehr aufgrund der geplanten Innenverdichtung im Rahmen der Zulässigkeit vergrößert werden soll.

	Tiere, Pflanzen, Lebensraum, biologische Vielfalt Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage sowie der bestehenden anthropogen geprägten Nutzung keine bedeutsame biologische Vielfalt vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskernes von Dörpen und ist umgeben von Straßen und vorhandener Bebauung. Es kann als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Im Plangebiet können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung der verbliebenen Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung (das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortskern von Dörpen, das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung und Straßenzügen) sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.
2 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Anfallende Abfälle (Restmüll, wiederverwertbare Reststoffe) werden ordnungsgemäß gesammelt und der entsprechenden Entsorgung gemäß den Vorgaben des Landkreises Emsland zugeführt.
3 Umweltverschmutzung und Belästigungen	<u>Umweltverschmutzung:</u> keine zu erwarten. <u>Belästigungen:</u> - Mögliche Lärmemissionen (Pkw, parken, Warenlieferungen, Kühlaggregate) <u>Jedoch</u>: Ausweislich des Lärmgutachtens bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die unter Pkt. 5.1 bis 5.5 des Gutachtens gemachten Vorgaben eingehalten werden.
4 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf	
4.1 verwendete Stoffe und Technologien	<u>Keine</u>
4.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	<u>Keine</u>
5) Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Lärmemissionen

6) Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
6.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Die Vorhabenfläche wird bereits durch Aldi Discounter und Tedi Sonderposten genutzt. Die Fläche ist bereits zu einem großen Teil mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen versiegelt. Das Vorhaben kann im Hinblick auf die bestehende Nutzung voraussichtlich keine erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auslösen. => Keine Empfindlichkeiten
6.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Es werden keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen; die Fläche ist bereits großflächig versiegelt bzw. das bestehende Baurecht berechtigt zu entsprechenden Versiegelungen. Durch das Vorhaben werden tw. unversiegelte Flächen in Anspruch genommen; insofern sind aufgrund der Lage und der bestehenden Bauleitplanung jedoch nur geringfügige Auswirkungen auf Boden Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Das Vorhaben kann im Hinblick auf die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien) voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auslösen.
6.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	(Quellen: umweltkarten-niedersachsen.de und nibis.lbeg.de)
6.3.1 Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.4 Biosphärenreservate und Landschafts-schutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Keine
6.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Keine
6.3.9	Nicht bekannt.

Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	
6.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Keine. Das Plangebiet befindet sich im zentralen innerörtlichen Bereich von Dörpen. Das Vorhaben trägt zur Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches bei.
6.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nicht bekannt.
7) Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
7.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	Wie sich aus obigen Ausführungen ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen. Daher erübrigt sich eine Prüfung der besonderen Merkmale von möglichen Auswirkungen.
7.2 dem etwaigen grenzüber-schreitenden Charakter der Auswirkungen	Mit grenzüberschreitenden Wirkungen ist nicht zu rechnen.
7.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	Wie sich aus obigen Ausführungen ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Mögliche erhebliche Auswirkungen des Vorhabens insbesondere wegen der Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind nicht zu beschreiben.
7.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Auswirkungen sind möglich für: - Boden durch Versiegelung - Menschen durch Lärmemissionen Wie sich aus obigen Ausführungen ergibt, hat das Vorhaben aufgrund der aktuellen Nutzung und der baurechtlich zulässigen Nutzungen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.
7.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die möglichen erheblichen Auswirkungen sind wegen ihrer Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit nicht besonders kritisch zu beurteilen.
7.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	Keine. Das Plangebiet und die Umgebung sind städtisch geprägt durch Wohn- und Geschäftshäuser sowie eine zentrale linienhaften Hauptverkehrsstraße. Die geplanten Vorhaben tragen zur Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches bei.
7.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern	Wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Daher erübrigt sich auch die Prüfung von Möglichkeiten Auswirkungen wirksam zu verhindern.

Ergebnis: Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen der mit der Planänderung vorbereiteten Vorhaben hat ergeben, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Daher ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich. Dessen ungeachtet sind alle Umweltbelange in die Planung einzustellen. Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die

Voraussetzungen des §13a BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vorliegen. Der Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplans 4 / II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung darf daher im vereinfachten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden.

Menschen

Das Plangebiet befindet sich im Ortskernbereich von Dörpen. Das Umfeld des Planungsvorhabens wird durch die bestehende Bebauung sowie Erschließungsstraßen geprägt. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festlegung des Plangebietes hauptsächlich als Sondergebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund der derzeitigen Bebauung mit Gebäuden und versiegelten Freiflächen und unversiegelte Frei- bzw. Ruderalflächen sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Das Plangebiet ist aus Sicht von Natur und Landschaft insbesondere aufgrund der Lage im Ortskern von Dörpen überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskernes von Dörpen und ist umgeben von Straßen und vorhandener Bebauung. Es kann als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Im Plangebiet können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung der verbliebenen Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung (das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortskern von Dörpen, das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung und Straßenzügen) sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Wohn- und Geschäftshäusern sowie Straßen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von allgemeiner Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des

Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Luftschadstoffe:

Dem LÜN-Jahresberichtes 2017 vom 08.08.2018 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahrsmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO2) und Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

Klimaschutz:

Um die Erderwärmung global zu begrenzen, hat sich Deutschland das Ziel gesetzt seine Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Auf dem Weg dorthin sollen die Emissionen bis 2030 insgesamt um mindestens 55 Prozent gesenkt werden. Mit dem Klimaschutzplan 2050 hat die Bundesregierung erstmals spezifische Zielkorridore für die einzelnen Sektoren gemäß der jeweiligen Situation beschlossen. Diese bieten eine klare Orientierung hinsichtlich konkreter Minderungsstrategien.
Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen mit von entscheidender Bedeutung. Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.
Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gem. EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen).
Im Sinne des Klimaschutzes wird den zukünftigen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen.
Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.
Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Lärmschutz:

Vor allem an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich neben einer gemeindeeigenen Erschließungsstraße auch die regional bedeutsame „Hauptstraße“. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Im Zuge des Verfahrens ist zu prognostizieren, wie hoch der zu erwartende Beurteilungspegel durch die auf dieser Fläche ansässigen Gewerbebetriebe (Verbrauchermärkte) vor den Häusern der nächstgelegenen vorhandenen und geplanten Wohnnachbarschaft sein wird. Hierzu wurde vom Büro für Lärmschutz aus Papenburg ein „Lärmschutzgutachten zum Neubau eines Einkaufszentrums an der Hauptstraße“ erstellt, für das ermittelte Anlagen und Betriebsbedingungen zugrunde gelegt wurden. In der Zusammenfassung wird ausgeführt: „*… Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist zu prognostizieren, wie hoch der zu erwartende Beurteilungspegel durch die auf dieser Fläche ansässigen Gewerbebetriebe (Verbrauchermärkte) vor den Häusern der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft sein wird. Als zulässige Immissions-Richtwerte wurden gemäß der TA-Lärm die unter Punkt 3.2 angegebenen Richtwerte zur Beurteilung herangezogen. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Nutzung des Geltungsbereiches als Sondergebiet (Verbrauchermärkte) eingehalten werden. Gegen die Erteilung einer Genehmigung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die unter Pkt. 5.1 bis 5.5 des Gutachtens gemachten Vorgaben eingehalten werden.*“
Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich. Die vorgesehenen Änderungen, besonders die Umwandlung von Mischgebiet in Sondergebiet sind somit unproblematisch.
Zur Sicherstellung der Einhaltung der unter 5.1 im Lärmschutzgutachten genannten Kriterien werden diese als Auflage in die Baugenehmigungen mit aufgenommen.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da landwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden. Ebenso sind die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da von diesem Bebauungsplan forstwirtschaftliche Belange nicht tangiert werden.

4.9 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet, in diesem Fall besonders das Sondergebiet, soll über die angrenzende „Hauptstraße“ erschlossen werden. Stellplätze sind im Bebauungsplan festgesetzt. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind eher nicht zu erwarten.

4.10 Altlasten

Hinweise zu Altlastenstandorte

Etwa 100 m westlich zum Plangebiet ist ein Altstandort registriert ist. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagennummer 454 008 5 000 0003 mit der Bezeichnung „ALVF Tankstelle Albers“ geführt. Auf dem Gelände ist noch ein Doppeltank vorhanden, dessen Rückbau beabsichtigt ist. Gemäß den Ausführungen des eingebundenen Sachverständigen ist die nachgewiesene Kohlenwasserstoffverunreinigung des Bodens im Kapillarsaum und im gesättigten Bodenhorizont als schädliche Bodenveränderung (sBV) einzuordnen. Aufgrund der Lage kann eine Gefährdung auf dem Wirkungspfad Boden - Grundwasser zwar nicht ausgeschlossen werden, jedoch ist nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen das Schadstoffpotenzial als sehr begrenzt einzustufen.

Weiterhin ist ca. 100 m östlich zum Plangebiet ein Altstandort registriert. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagennummer 454 008 5 000 0002 mit der Bezeichnung „Ehem. Chemische Reinigung“ geführt. Nach einem Gutachten des Sachverständigen Dr. Lüpkes, Meppen, vom 17.02.1996 zur Bewertung der LCKW-Grundwasserkonzentration auf dem Altstandortgrundstück wurden damals leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) im Grundwasser in Konzentrationen festgestellt, die als nicht sanierungsrelevant einzustufen waren. Weitere Maßnahmen zur Erkundung, Sicherung oder Sanierung des Schadens waren daher nach Einschätzung des Sachverständigen nicht erforderlich. Aufgrund der LCKW-Befunde wurde aber

empfohlen, auf eine Nutzung des lokalen Grundwassers für Trinkwasserzwecke zu verzichten. Auf Grundlage der momentan bekannten Sachverhalte sowie aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet

- Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland – Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

4.11 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat am 25.09.2018 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung, beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat am 25.09.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung, beschlossen.

Im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde seitens des Landkreises Emsland darauf hingewiesen, das für diesen Bebauungsplan das Verfahren nach §13a BauGB nur dann anwendbar ist, wenn die UVP Vorprüfung ergibt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen i.S.d. UVPG zu erwarten sind. Weiterhin sind die Voraussetzungen für die ursprünglich vorgesehene Ausweisung eines Kerngebietes nicht gegeben und es sein nur die Ausweisung eines Sondergebietes möglich. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden, was durch ein Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen ist. Aufgrund der beabsichtigten Änderung ist der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat daher am 26.06.2019 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung, beschlossen.

5.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2019 bis 30.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Dörpen vom 15.03.2019 beteiligt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Dörpen vom _____ erneut beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Dörpen als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der Forderung des BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Innenverdichtung wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzende „Hauptstraße“ bzw. für das Wohngebiet über die Mühlenstraße weiterhin sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die UVP-Vorprüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen des §13a BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vorliegen. Auch aus lärmtechnischer Sicht werden die Belange der Wohnbevölkerung berücksichtigt. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Nutzung des Geltungsbereiches als Sondergebiet (Verbrauchermärkte) eingehalten werden. Ausweislich der durchgeführten Verträglichkeitsprüfung ist festzustellen, dass das Beeinträchtigungsverbot für die Nutzungskomponenten eingehalten wird.

Der Bebauungsplan Nr. 4 / II „Östlich der Sparkasse“, 2.Änderung, ist demnach als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), den _____

Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * Fax: 05932 - 503516

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Dörpen vom _____ gemäß § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Dörpen, den _____

_____	_____
Hermann Wocken	Manfred Gerdes
(Gemeindedirektor)	(Bürgermeister)