Gemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

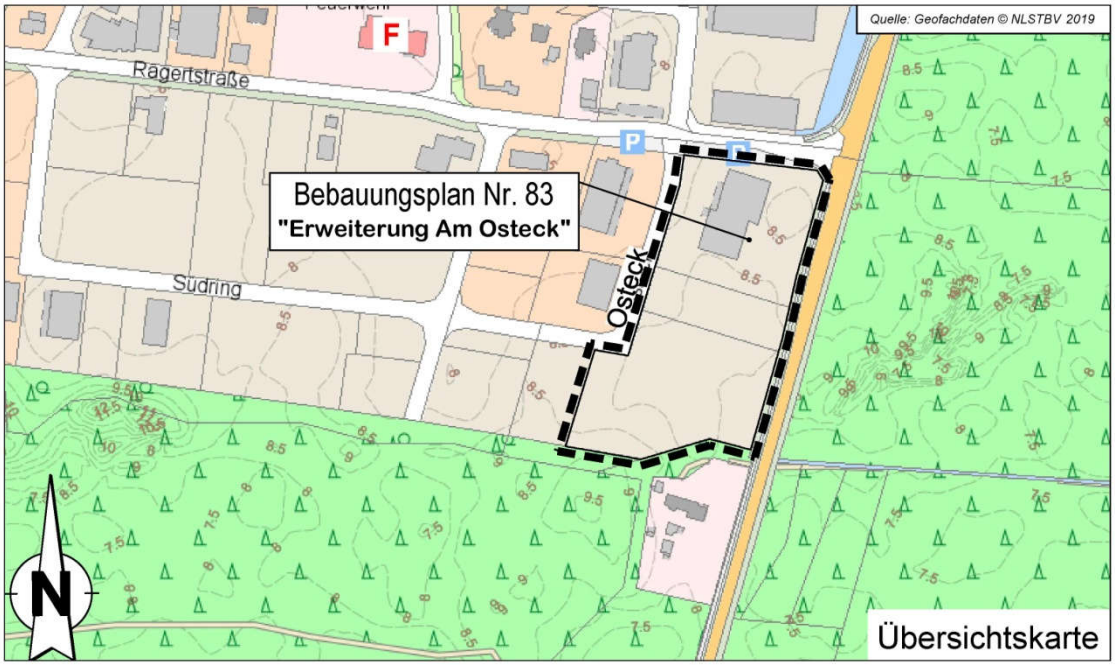
Bebauungsplan Nr. 83

"Erweiterung Am Osteck"

(gem. 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

Begründung



Datum: 28.11.2019

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

Ingenieurbüro W. Grote

Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

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

GEMEINDE DÖRPEN

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalt des Bebauungsplans ... 4

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel ... 4
1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich ... 8
1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme ... 9
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben ... 9
1.5 Planung ... 13
1.5.1 Verkehrliche Erschließung ... 13
1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung ... 14
1.5.2.1 Oberflächenentwässerung ... 14
1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation ... 14
1.5.3 Sonstige Erschließung ... 15
1.5.4 Versorgungsleitungen ... 15
1.5.5 Immissionsschutz ... 15
1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen ... 16
1.5.7 Altlasten ... 16
1.5.8 Denkmalpflege/Bodenfunde ... 16
1.5.9 Natur und Landschaft ... 16
1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise ... 18
1.6.1 Art der baulichen Nutzung ... 18
1.6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 18
1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen ... 19
1.6.4 Textliche Festsetzungen ... 19
1.6.5 Ökologische Festsetzungen ... 22
1.6.6 Hinweise ... 22
1.7 Flächenbilanz ... 26
1.8 Durchführung der Planung und Kosten ... 26
1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ... 26

Teil 2 Abwägung und Verfahren ... 27

2.1 Verfahren ... 27
2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen ... 27
2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit ... 27
2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit ... 28
2.3 Abwägungsergebnis ... 28
2.4 Verfahrensvermerke ... 30

Anlagen
Anlage A: Berichtigung des Flächennutzungsplans
Anlage B: Satzung zur Einschränkung zentren-/nahversorgungsrelevanter Kernsortimente
Anlage C Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG zum Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung am Osteck“

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gestaltungsplan 7
Abbildung 2: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2019) 8
Abbildung 3: FNP mit Geltungsbereich BPlan 83..... 10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Prüfschema für die Anwendung des § 13a BauGB 5

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalt des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Erweiterung Am Osteck“ ergibt sich aus den Planungen zum Neubau eines Fahrradfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 und der somit erforderlichen Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Planungen stehen im Zusammenhang mit den Planungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 78 „Sondergebiet Am Osteck“. Grundlage dieser Planung war die Vergrößerung der Verkaufsfläche eines bestehenden Fahrradfachmarktes von 800 m² auf 1.400 m² mit der zugehörigen Festsetzung eines Sondergebietes § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die ursprüngliche Planung bestand darin den vorhandenen Fachmarkt zu erweitern. Zwischenzeitlich haben sich wirtschaftliche Sachzwänge ergeben die einen Neubau des Fachmarktes, auf einer benachbarten Fläche im Gewerbegebiet der Gemeinde Dörpen, erforderlich machen (s.Abbildung 1).
Der bestehende Markt soll aufgegeben und einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.
Hierzu ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren erforderlich. In diesem Verfahren soll die Fläche für den Neubau des Fachmarktes als Sondergebiet § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und die Fläche des bestehenden Fachmarktes (BPlan Nr. 78) mit der Nutzung gemäß § 8 BauNVO „Gewerbegebiete“ (GE) überplant werden.

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.
Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsabsichten der Gemeinde bzw. eines Investors.

Die Fläche für den geplanten Neubau liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Rägertstraße“. Die derzeit zulässige Nutzung ist gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Da es sich um Planungen in einem durch rechtskräftige Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Rägerstraße“ (incl. 1. Änderung) und Bebauungsplan Nr. 78 „Sondergebiet Am Osteck“) überplanten Bereich handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (s. Tabelle 1). Es wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da es sich um eine Maßnahme im Bestand handelt und die zulässige Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, weniger als 20.000 m² beträgt.
Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,94 ha somit kann davon ausgegangen werden, dass die überbaubare Fläche deutlich unter dem zulässigen Grenzwert von 20.000 m² liegt.
Durch die vorgelegte Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bedingungen des § 13a BauGB	**Bewertung**
Abs. 1 Nr. 1-2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	Nein
- die Nachverdichtung	Nein
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	Ja
Größe der Grundfläche (gem. § 19 (2) BauNVO)	
Nr. 1: weniger als 20.000 m²	Ja
Nr. 2: 20.000 m² < 70.000 m²; überschlägige Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB; Vorprüfung Einzelfall; Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) Satz 4 BauGB;	Nein
Begründet der Bebauungsplan Vorhaben die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen	Nein
Sind die Schutzgüter der in § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe b BauGB betroffen	Nein
Bestehen bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG	Nein
Abs. 2 Nr.1 -4 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	Ja, teilweise
Dient der Bebauungsplan bzw. trägt der Bebauungsplan Rechnung: - für Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen - zur Versorgung von Wohnraum - zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen	Ja
Wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt	Nein

Tabelle 1: Prüfschema für die Anwendung des § 13a BauGB

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen ist das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO als gewerbliche Fläche (G) dargestellt. Somit entspricht die Darstellung nicht der in einem Teilbereich des vorliegenden

Bebauungsplans festgesetzten Nutzung (Sonstiges Sondergebiet gem. §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist wegen der Berichtigung anzupassen (s. Anlage A).

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Innenbereich des Ortskerns sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.
Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

Der Neubau des Fahrradfachmarktes ist mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² geplant.
Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist somit die Anpassung der Bauleitplanung mit der Festsetzung eines Sondergebietes -großflächiger Einzelhandel- gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Die Konzeption der Planungen kann der Abbildung 1 entnommen werden.

Parallel dazu ist ebenfalls eine Allgemeine Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVPG Anlage 1, Pkt 18.6.2 beigefügt.

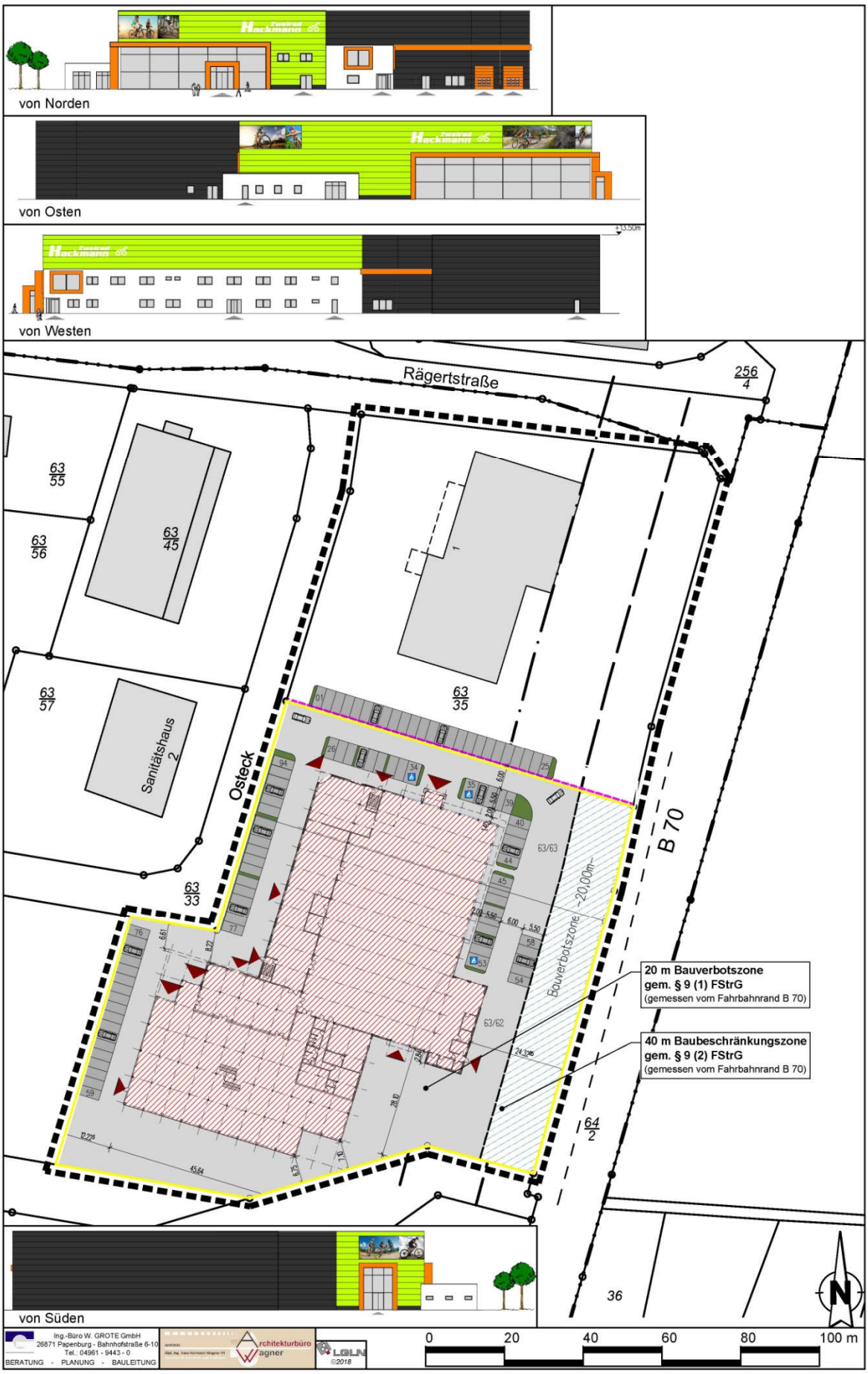


Abbildung 1: Gestaltungsplan

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung auf gewerblich nutzbaren Flächen südlich der Rägertstraße sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.
Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen, da nunmehr eine verdichtete Bebauung auf einer bereits beplanten Fläche ermöglicht wird.
Aus den vorgenannten Gründen wurde auch auf eine Untersuchung alternativer Standorte für die Betriebserweiterung verzichtet.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Erweiterung Am Osteck“ liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Dörpen, südlich der Rägertstraße.

Abbildung 2: Lage im Raum Luftbild (ohne Maßstab) (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2019)

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet das Flurstück 63/35 und eine Teilfläche des Flurstücks 63/36, Flur 6, Gemarkung Dörpen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- Flächen für ein sonstiges Sondergebiet –großflächiger Einzelhandel- (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Flächen für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,94 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Überplanung einer Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Rägertstraße“ und des Bebauungsplans Nr. 78 „Sondergebiet Am Osteck“ erfolgt durch das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Erweiterung Am Osteck“.
Die Fläche des Geltungsbereiches ist bereits durch den Fachmarkt mit Verkaufsgebäude und Lager sowie den zugehörigen Außenanlagen teilweise überbaut. Die übrige Fläche stellt sich als unbebaute Ruderalfläche mit eilweisen Scherrasenbewuchs dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 ist von der folgenden Nutzungs-struktur umgeben:

- <u>nördlich des Plangebietes</u>
  - Rägertstraße
  - Gewerblich nutzbare Flächen gemäß § 8 BauNVO

- <u>westlich des Plangebietes</u>
  - Straße „Osteck“
  - Gewerblich nutzbare Flächen gemäß § 8 BauNVO

- <u>südlich des Plangebietes</u>
  - Außenbereich gemäß § 35 BauGB
  - Wald

- <u>östlich des Plangebietes</u>
  - Bundesstraße 70

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

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

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da die Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich dem in der Begründung zum Ursprungsplan beschlossenen Konzept der Verdichtung der Bebauung südlich des Ortskerns entspricht und einer Zersiedelung im Gemeindegebiet entgegengewirkt wird.
Die in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden somit planerisch umgesetzt.

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen als „gewerbliche Bauflächen“ (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 dargestellt (s. Abbildung 3).

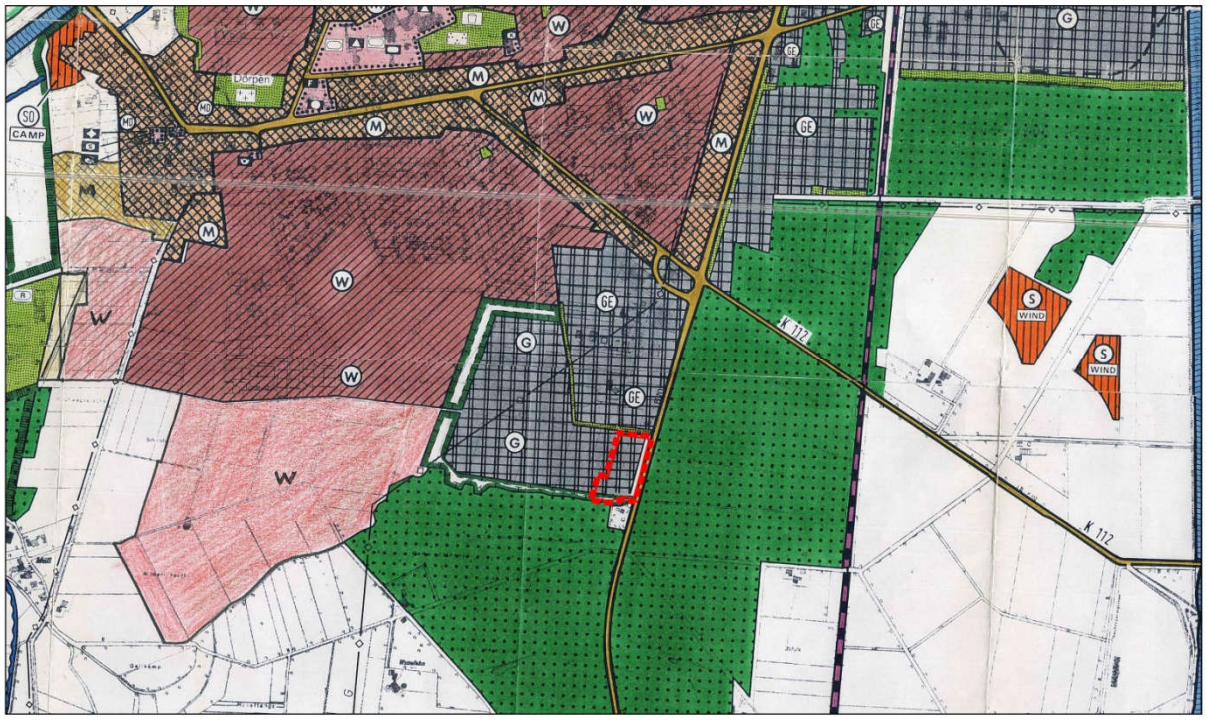


Abbildung 3: FNP mit Geltungsbereich BPlan 83

Für das festgesetzte Sondergebiet gilt, dass gem. § 13a (2) Nr.2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzugsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
Im Verfahren zur Fassung des Satzungsbeschlusses erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans.

Die Gemeinde Dörpen hat bereits eine „Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsprojekten“ durch den Landkreis Emsland durchführen lassen.
Mit Schreiben vom 17.09.2019 Ze 65-610/3260/2019- stellt der Landkreis Emsland fest:

<u>Beurteilung</u>
Nach raumordnerischer Prüfung stelle ich fest, dass der geplante Neubau eines Fahrradfachmarktes in Dörpen unter Beachtung der angeführten Maßgaben raumordnerisch verträglich ist. Der grundzentrale Verflechtungsbereich von Dörpen erfüllt die Tragfähigkeitsvoraussetzungen für das Vorhaben. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

<u>Maßgabe 1</u>
Konzentrations- und Integrationsgebot.
Zur Wahrung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns ist das zentrenrelevante Randsortiment (Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung, Brillen und Sporternährung) auf 140 qm Verkaufsfläche (das entspricht 7 % der Gesamtverkaufsfläche von 2.000 qm) zu begrenzen.

Maßgabe 2

Kongruenzgebot grundzentral und Beeinträchtigungsverbot.
Zum Schutz des zentralörtlichen Systems sowie zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass die Gesamtverkaufsfläche des Fahrradfachmarktes Zweirad Hackmann auf 2.000 qm begrenzt wird und die Ausstellungs- und Präsentationsfläche max. 1.700 qm betragen darf. Um sicherzugehen, dass die bauleitplanerisch gesicherten Verkaufsflächengrößen zu einem späteren Zeitpunkt nicht durch zentrenrelevante Sortimente fremdbelegt werden, ist darüber hinaus jeweils eine sortimentsbezogene Differenzierung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen vorzunehmen.

Maßgabe 3

Agglomerationsverbot der Landesraumordnung.
Zum Schutz des zentralörtlichen Systems sowie zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen, die sich speziell aus dem Agglomerationsverbot der Landesraumordnung ergeben, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass zentren- und nahversorgungs-relevante Kernsortimente am Altstandort (Zweirad Hackman) ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise können zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden, wenn sie auf 10% bzw. max. 80 qm der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden. Sortimentsgleiche Verkaufsflächen am Altstandort sind verbindlich auszuschließen.

Begründung

*Laut **RROP** 2010 ist in Dörpen das Grundzentrum für die Samtgemeinde Dörpen festgelegt. In Dörpen sind damit die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote bereitzustellen, die der Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs der Einwohner im grundzentralen Verflechtungsbereich dienen. Das Sortiment Fahrräder/Zubehör wird im Einzelhandelskonzept für Dörpen dem nicht zentrenrelevanten Sortiment zugeordnet.*
Mit der Durchführung des raumordnerischen Beteiligungsverfahrens, in das die umliegenden Gemeinden, die Industrie- und Handelskammern für Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim sowie für Ostfriesland und Papenburg und der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück - Emsland e.V. einbezogen wurden, gilt das Vorhaben als abgestimmt (Abstimmungsgebot).

Zum Zentralen Siedlungsgebiet gehören nach Kapitel 2.2 Ziffer 01 RROP 2010 die Siedlungsflächen, die mit dem jeweiligen zentralörtlichen Standort zusammenhängen und auf Grundlage der tatsächlich vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereiche in der Karte zum RROP nachrichtlich dargestellt werden. Der Standort des geplanten CUBE-Stores befindet sich innerhalb dieses Bereiches, womit der Vorhabenstandort als konzentriert zu betrachten ist (Konzentrationsgebot).

Dies gilt auch mit Blick auf die Anforderungen, die das derzeitig gültige LROP 2017 an die Herleitung der Zentralen Siedlungsgebiete richtet. Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes ist zwar gewerblich geprägt, bildet jedoch einen städtebaulichen Zusammenhang mit der Wohnbebauung südlich der Rägertstraße. In der weiterhin geplanten wohnbaulichen Entwicklung dieses Bereiches zeigt sich, dass das Vorhaben den Zielvorstellungen der Gemeinde Dörpen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung entspricht.

Der zentrale Versorgungsbereich von Dörpen umfasst im Wesentlichen den Bereich der Hauptstraße. Der Bereich des Vorhabenstandortes ist nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft. Da der geplante Fahrradfachmarkt ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Dörpen führt und sein Standort als konzentriert zu betrachten ist, ist das Vorhaben auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lage bzw. außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Dörpen zulässig (Integrationsgebot). Um bei den Randsortimenten eine Konkurrenz zum Einzelhandel innerhalb der städtebaulich integrierten Lage auf ein aus raumordnerischer Sicht hinnehmbares Maß zu reduzieren, ist das zentrenrelevante Randsortiment auf die bisher festgelegte Verkaufsfläche (140 qm) zu begrenzen, wie unter Maßgabe 1 bereits angeführt wurde.

Nach der abschließenden gutachterlichen Stellungnahme vom 05.08.2019 wird gutachterlich festgehalten, dass der auf etwa 2.000 qm (statt vormals 1.400 qm) vergrößerte Fahrradfachmarkt nicht dazu führt, dass die Kaufkraftbindung in Kommunen außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches über die raumordnerische Relevanzschwelle hinausgehen wird. Gründe hierfür sind, dass die um 600 qm vergrößerte Verkaufsfläche zur Hälfte für eine verkaufsraumintegrierte Teststrecke genutzt werden soll, die nicht zur Warenpräsentation genutzt werden soll und somit die tatsächliche zusätzliche Verkaufsfläche nur 300 qm beträgt. Die Zusatz-Verkaufsfläche soll ausschließlich dem Verkauf von E-Scootern, S-Pedelecs und Heimsport-Großgeräten dienen, die nur eine eng begrenzte Nische besetzen, keine neuen Angebotsschwerpunkte definieren und der Sortimentsabrundung dienen. Dabei ist gutachterlich nicht zu erwarten, dass mehr als 30 % des Umsatzes mit Kunden von außerhalb der Samtgemeinde Dörpen generiert werden. Der Landkreis Emsland folgt der Argumentation der BBE-Handelsberatung und stellt fest, dass demnach keine wesentliche Überschreitung des grundzentralen Kongruenzraumes von Dörpen zu erwarten ist. Zwar hat der Landkreis Emsland ein großes Verständnis für die von der Samtgemeinde Nordhümmling in beiden Beteiligungsrunden und der Stadt Papenburg in der ersten Beteiligungsrunde vorgetragenen Bedenken. Ein aus raumordnerischer Sicht unverträglicher Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile von außerhalb des Samtgemeindegebietes ist unter Beachtung der Maßgabe 2 i.V. mit Maßgabe 3 jedoch nicht zu erwarten (Kongruenzgebot wundzentral).

Es ist weiterhin nicht zu erwarten, dass durch die geplante Neuansiedlung bzw. Erweiterung die wesentlichen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen, hier vor allem die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und städtebaulich integrierter Lagen, beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Dass durch das Ansiedlungsvorhaben die benachbarten Zentrale Orte in ihrer Aufgabe beeinträchtigt werden, ein angemessenes Angebot im Sortimentsbereich Fahrräder und Zubehör bereitzustellen, ist aufgrund der Spezialisierung des Vorhabens auf E-Bikes eines Fahrradherstellers und, da das Vorhaben zu keinen unverhältnismäßig hohen Kaufkraftabflüssen aus den benachbarten Zentralen Orten sowie deren Kongruenzräumen führt, nicht anzunehmen. Diese bereits in der raumordnerischen Beurteilung vom 14. August 2018 vorgenommene raumordnerische Einschätzung des Landkreises Emsland ändert sich auch nicht durch die nunmehr beabsichtigte Sortimentsabrundung um E-Scooter, S-Pedelecs und Heimsport-Großgeräte. Der diesbezüglich vorgetragenen gutachterlichen

Einschätzung wird gefolgt. Dass die betreffenden zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit eine Beeinträchtigung erfahren, ist unter Beachtung der Maßgaben 2 und 3 ausgeschlossen.
Die oben gemachten Ausführungen zeigen, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung der oben aufgeführten Maßgaben als raumverträglich angesehen werden kann. Jedoch stellt sich der geplante Neubau in Verbindung mit dem Altstandort als Agglomerationsstandort im Sinne der Landesraumordnung dar. Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen reicht es daher nicht aus, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung lediglich sicherzustellen, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente am Altstandort (Zweirad Hackman) ausgeschlossen werden. Um sicherzustellen, dass die unter Maßgabe 2 formulierte maximale Gesamtverkaufsfläche auch bezogen auf den Agglomerationsstandort eingehalten wird, sind sortimentsgleiche Verkaufsflächen am Altstandort verbindlich auszuschließen (Maßgabe 3).

Die Maßgaben wurden als textliche Festsetzungen in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.

Der Landkreis Emsland weist in seiner Stellungnahme ausdrücklich darauf hin, dass nach § 11 Abs.3 BauNVO die Festsetzung der Plangebietsfläche als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gesetzlich vorgeschrieben ist.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt über die bereits ausgebauten Gemeindestraßen „Rägertstraße“ und „Osteck“.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) westlich zur B 70 wurden nachrichtlich in den Plan übernommen und die nachfolgenden Bestimmungen als Hinweis eingestellt.

Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen
Von der Bundesstraße 70 gehen Emissionen aus. Für das geplante Sondergebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Bauverbots-/Baubeschränkungszone

Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
Gemäß § 9 Abs.1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG
Gemäß § 9 Abs.2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Werbeanlagen stehen den Hochbauten des Abs. 1 sowie den baulichen Anlagen des Abs. 2 gem. § 9 Abs. 6 FStrG gleich.

Einfriedung
Entlang der Straßeneigentumsgrenze der Bundesstraße 70 und entlang der Gemeindestraße (Rägertstraße) bis zur Einmündung der Straße „Osteck“ ist das Sondergebiet auf Privatgrund
mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

Weitere verkehrsbezogene Auflagen und Hinweise können dem Punkt 1.6.6 der Begründung und dem Textfeld „Hinweise“ der Planzeichnung entnommen werden.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers von den privaten Grundstücksflächen erfolgt durch den Anschluss an den im Straßenkörper der Straße „Osteck“ vorhandenen Regenwasserkanal. Die Anschlussleitungen wurden bereits beim Straßenausbau hergestellt.
Der Genehmigungs- bzw. Erlaubnisbescheid (LK Emsland v. 18.01.2011, Ze 681/657-20-172.2010128) liegt der Gemeinde Dörpen vor.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird/ist an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.
Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation im Bereich der Straße „Osteck“. Anschließend wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Dörpen geführt.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Änderungsbereich 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.
Die baulichen Maßnahmen werden so geplant, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können.
Die Erreichbarkeit der Plangebietsfläche ist über bereits ausgebaute und ausreichend dimensionierte Erschließungsstraßen gewährleistet.

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

Der Geltungsbereich wird/ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.
Die Versorgung mit Trinkwasser wird/ist durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

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

1.5.4 Versorgungsleitungen

Die Leitungstrassen der örtlichen Versorgungsunternehmen werden bei geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt. Eventuell erforderliche Umlegungsarbeiten von Versorgungsleitungen werden rechtzeitig mit dem jeweilig zuständigen Versorgungsunternehmen abgestimmt.

1.5.5 Immissionsschutz

Gewerbliche Immissionen
Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Rägertstraße“ im Jahr 2015 wurde vom Büro für Lärmschutz Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, ein Immissionsgutachten zur erstellt. In diesem Gutachten wurden für Teilbereiche zulässige Emissionskontingente festgesetzt.
Das für das Sondergebiet zulässige Emissionskontingent entspricht dem im vorgenannten Gutachten als Teilfläche 4 bezeichneten Bereich.

Das für die Teilfläche 4 maximal zulässige Emissionskontingent von 65/50 dB (A) tags/nachts wurde für den Geltungsbereich des Sondergebietes aus dem Ursprungsplan übernommen und festgesetzt.

Verkehrsimmissionen
In dem vorgenannten Gutachten wurden auch die von der Bundessstraße 70 ausgehenden verkehrlichen Emissionen ermittelt.

Da im Plangebiet nur Gebäude und Einrichtungen zur Errichtung eines Fahrradfachmarktes und eines CUBE-Stores zulässig sind, sind keine weiteren Einschränkungen in Bezug auf Wohnnutzung durch Betriebsleiter im Plangebiet erforderlich.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Dörpen bzw. des Investors.
Externe Kompensationsflächen sind nicht erforderlich, da es sich um eine Planung im Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans handelt.
Somit sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen erforderlich.

1.5.7 Altlasten

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

1.5.8 Denkmalpflege/Bodenfunde

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

1.5.9 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Erweiterung Am Osteck“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

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

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

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereichs beträgt ≤ 20.000 m².

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

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

Das Untersuchungsgebiet weist keine schutzwürdigen Biotope oder Lebensgemeinschaften auf.
Aufgrund der Vorbelastung durch die im Umfeld vorhandene gewerbliche Nutzung ist mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der angrenzenden Biotoptypen nicht zu rechnen.

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

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt die Überplanung einer gemäß BauNVO § 8 –Gewerbegebiet- festgesetzten Fläche.
Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Rägertstraße“ (incl. 1. Änderung) wurden die naturschutzfachlichen Belange durch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB mit Eingriffsregelung und der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gem. §§ 44 und 45 BNatSchG in die Planungen eingestellt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung Am Osteck“ werden keine Belange betroffen, die eine Änderung oder Ergänzung der naturschutzfachlichen Untersuchungen und Gutachten erfordern.

Eingriffe die Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (s. Tabelle 1).

In der Anlage C ist ferner eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG zum Bebauungsplan Nr. 83 beigefügt, die die schutzgutbezogene Betrachtung des Vorhabens und des Raumes vornimmt.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 83 folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO; großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumplanung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.
- Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO, diese dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

Einschränkend wurden für das Plangebiet Emissionskontingente zur Regelung der zulässigen Lärmimmissionen festgesetzt.
Die „Einschränkung“ bedeutet nicht den Ausschluss gebietstypischer Betriebe, sondern weist darauf hin, dass auf dieser Fläche ggf. besondere über die auf nicht eingeschränkten Flächen hinausgehende Schallschutzanforderungen zu beachten sind.

Eine weitere Einschränkung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet bezieht sich auf das zulässige Warensortiment. Auf der Grundlage des von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellten Einzelhandelsgutachtens soll verhindert werden, das Einzelhandelsgeschäfte vom Ortskern in die umliegenden Gewerbegebiete umsiedeln bzw. Neuansiedlungen entstehen. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Dörpen für die östlich der B 70 und südlich der Hauptstraße gelegenen Gewerbegebiete eine Satzung beschlossen, in der eine Steuerung bzw. der Ausschluss von zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten erfolgt.

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 das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

<u>Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO</u>

Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,8	gem. §§ 16, 17 , 19 BauNVO
Geschoßflächenzahl GFZ:	max. 1,6	gem. §§ 16, 17 , 20 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse:	max. III	gem. §§ 16, 17 , 20 BauNVO.

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Grundflächenzahl GRZ: max. 0,8

Geschoßflächenzahl GFZ: max. 1,6

Zahl der Vollgeschosse: max. III

Die im Randbereich der gewerblichen Nutzung zulässige Zahl der Vollgeschosse begründet die Gemeinde Dörpen damit, dass dies der Abschirmung der hinterliegenden Bebauung parallel zur Bundesstraße 70 dient. Im weiteren Verlauf in westlicher Richtung, ist nur noch eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Hierdurch wird eine gestaffelte Bauweise hin zum Wohn- und Mischgebiet mit eingeschossiger Bauweise vorgegeben.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für das Plangebiet wurde keine Bauweise festgesetzt, dadurch ist eine größtmögliche Baufreiheit auf den Betriebsgrundstücken gewährleistet.
Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Bebauung des Grundstückes erhalten bleibt.

Durch die vorgenannte Regelung wird eine einheitliche städtebauliche Ordnung auf den gewerblich nutzbaren Flächen sowie eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet „GE“ (gem. § 8 BauNVO)
Im Gewerbegebiet „GE“ (gem. § 8 BauNVO) sind unzulässig:

- **die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO**
- **Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen**

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen in den Bereichen GE begründet sich aus der Tatsache, dass durch den Nutzungsmix Gewerbe/Einzelhandel eine Struktur vorgegeben wurde, die durch die o.g. Einrichtungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Trading-down-Effekten (Attraktivitätsminderung des Umfeldes, Verdrängung anderer Nutzungen).
Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen städtischen Bereichen ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

1.2 <u>Sondergebiet</u> (gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet sind nur Gebäude und Einrichtungen zur Errichtung eines Fahrradfachmarkts mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² und einer Maximalbelegung von 7 % der Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevantem Randsortiment zulässig.
Die Ausstellungs- und Präsentationsfläche darf maximal 1.700 m² betragen.

Die Gesamtfläche gliedert sich in folgende sortimentsbezogene Teilflächen:

- **1000 m² Verkaufsfläche für:**
  Fahrrad, E-Bike und Pedelec (<u>nicht</u> zentrenrelevantes Hauptsortiment)

- **300 m² Verkaufsfläche für:**
  Heimsportgeräte, E-Scooter und S-Pedelec (nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment)

- **260m² Verkaufsfläche für:**
  Fahrradzubehör (<u>nicht</u> zentrenrelevantes Randsortiment)

- **140 m² Verkaufsfläche für :**
  Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung, Brillen, Sporternährung (zentrenrelevantes Randsortiment)

- **300 m² Verkaufsraumintegrierte Teststrecke, die nicht zur Warenpräsentation genutzt wird**
  (Teststrecke für: Fahrrad, E-Bike, Pedelec, E-Scooter und S-Pedelec).

Grundlage der sortimentsbezogenen Flächengliederung ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Dörpen (GMA, Köln) vom 17.02.2017

Die Festsetzung erfolgt zur Sicherstellung der wohnortbezogenen Nahversorgung, welche gemäß dem RROP 2010 i.V.m. dem LROP 2017 in Grundzentren bereitgestellt werden darf.

2. Ausschluss bzw. Einschränkung zentren-/nahversorgungsrelevanter Kern- und Randsortimente im festgesetzten Gewerbegebiet (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Im Bereich der Gewerbegebietsnutzung des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die in der Satzung vom 16.09.2008 beschlossenen Ausschlüsse bzw. Einschränkungen bezüglich der zentren-/nahversorgungsrelevanten Kern- und Randsortimente. Die Satzung ist als Anlage B zur Begründung beigefügt.
Ausnahmsweise können zentren-/nahversorgungsrelevante Kernsortimente zugelassen werden, wenn sie auf 10% bzw. 80 m² der Gesamtverkaufsfläche begrenzt sind.

Zusätzlich sind im Bereich des Gewerbegebietes folgende sortimentsgleiche Verkaufsflächen <u>unzulässig</u>:

- **Fahrrad, E-Bike und Pedelec**
- **Heimsportgeräte, E-Scooter und S-Pedelec**
- **Fahrradzubehör**

Der Ausschluss der vorgenannten Sortimente erfolgt zur Verhinderung einer Zusammenführung der Sortimentsbereiche aus dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet.

3. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe im Geltungsbereich wird auf maximal 14,00 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der zur Erschließung dienenden Straße „Osteck“ (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes, BZ 1 bzw. BZ 2).

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entspricht dem von der Gemeinde Dörpen entworfenen Gestaltungsrahmen.

4. **Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung dienenden Straße „Osteck“ (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes, BZ 1 bzw. BZ 2) hinausgehen.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken.

5. **Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in das nachfolgend angegebene Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 06.00 h) überschreitet:**

$$65\ dB(A)/\ 50\ dB(A)\ L_{EK,tags}/\ L_{EK,nachts}$$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall, Gebäudestellung) geplant werden, können in Höhe des Abschirmwertes bzgl. der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Einschränkungen der Lärmemissionen durch die Festlegung von zulässigen Emissionskontingenten, erfolgten zum Schutz der umliegenden Nutzungen hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsqualität.

6. 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.

1.6.5 Ökologische Festsetzungen

1. Kompensationsmaßnahme
Die Fläche "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird mit Gehölzarten der heimischen Region bepflanzt (2 bzw. 3 j.v.S.):

Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hundsrose	(Rosa canina)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Hasel	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Heim. Traubenkirsche	(Prunus padus)
Eberesche	(Sorbus acuparia)

Die einzelnen Arten (außer Hochwüchsige) werden gruppenweise, dichtreihig angepflanzt (5-10 Stück pro Art) und variieren in der Breite, um auch konkurrenzschwächeren Arten das Überleben zu sichern und um das Landschaftsbild aufzuwerten. Ein stufiger Aufbau der Pflanzung zu angrenzenden Waldflächen wird gewährleistet. Der Pflanzstreifen wird durch einen Zaun o. ä. optisch vom Sondergebiet abgetrennt.

1.6.6 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.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Dörpen gewährleistet.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde 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.
   Zusätzlich kann Löschwasser aus dem nordwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken, bei einer ausreichenden Wasserführung, entnommen werden.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

d) Kampfmittelbeseitigung

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

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

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet der Wohnbaufläche ein Jettiefflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

f) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der Bundesstraße 70 gehen Emissionen aus. Für das geplante Sondergebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

g) Bauverbots-/Baubeschränkungszone

Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß § 9 Abs.1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Gemäß § 9 Abs.2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Werbeanlagen stehen den Hochbauten des Abs. 1 sowie den baulichen Anlagen des Abs. 2 gem. § 9 Abs. 6 FStrG gleich.

h) Einfriedung

Entlang der Straßeneigentumsgrenze der Bundesstraße 70 und entlang der Gemeindestraße (Rägertstraße) bis zur Einmündung der Straße „Osteck“ ist das Sondergebiet auf Privatgrund
mit einer lückenlosen festen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

i) Sichtschutz gegen Blendwirkung

Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der

Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 9 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO).

j) Abstand von Einzelhindernissen zum Fahrbahnrand B 70

Nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) müssen punktuelle Einzelhindernisse wie Bäume an Straßen des überörtlichen Verkehrs bei V zul. = 80 bis 100 km/h einen Abstand von mind. 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straßen aufweisen.

k) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

l) 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.

m) Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem Wirksamwerden des Bebauungsplans Nr. 78 „Sondergebiet Am Osteck“ treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Bebauungsplan Nr.63 „Gewerbegebiet südlich der Rägerstraße“ (incl. 1. Änderung)
- Bebauungsplan Nr. 78 „Sondergebiet Am Osteck“

außer Kraft.

n) 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).

o) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, eingesehen werden.
Dies betrifft vorwiegend nachfolgende in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Vorschriften:

- DIN 45691 Geräuschkontingentierung
- DIN 1054 Baugrunduntersuchung
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Dörpen (GMA, Köln) vom 17.02.2017

p) <u>Ordnungswidrigkeiten</u>

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.
Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

1.7 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches	ca.	1,94	ha
davon			
Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO	ca.	1,05	ha
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	ca.	0,63	ha
Flächen für Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentlich) gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	ca.	0,26	ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Dörpen durchgeführt.
Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden von der Gemeinde Dörpen in Verbindung mit dem Investor getragen. In Bezug auf die Kostenerstattung wird zwischen dem Investor und der Gemeinde Dörpen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

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

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erfolgt eine Nachverdichtung bzw. erfolgen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereiches ist ≤ 20.000 m².
Die Planung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

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

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

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Auslegungsungsbeschluss durch den Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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

(wird nach Beendigung des Verfahrens ergänzt)

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Die vorliegende Planung umfasst eine Überplanung der zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO bzw. umgekehrt. Die nunmehr zulässige spezifische Nutzung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb wurde durch den Landkreis Emsland auf die Raumverträglichkeit untersucht. Mit Schreiben vom 17.09.2019 wurde festgesellt, dass der in der Begründung beschriebene Neubau eines Fahrradfachmarktes mit Mono-Stores raumordnerisch verträglich ist. Voraussetzung dieser Verträglichkeit ist die Überplanung des Standortes als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ und die Festsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßgaben:

Maßgabe 1
Konzentrations- und Integrationsgebot.
Zur Wahrung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns ist das zentrenrelevante Randsortiment (Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung, Brillen und Sporternährung) auf 140 qm Verkaufsfläche (das entspricht 7 % der Gesamtverkaufsfläche von 2.000 qm) zu begrenzen.

Maßgabe 2
Kongruenzgebot grundzentral und Beeinträchtigungsverbot.
Zum Schutz des zentralörtlichen Systems sowie zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass die Gesamtverkaufsfläche des Fahrradfachmarktes Zweirad Hackmann auf 2.000 qm begrenzt wird und die Ausstellungs- und Präsentationsfläche max. 1.700 qm betragen darf. Um sicherzugehen, dass die bauleitplanerisch gesicherten Verkaufsflächengrößen zu einem späteren Zeitpunkt nicht durch zentrenrelevante Sortimente fremdbelegt werden, ist darüber hinaus jeweils eine sortimentsbezogene Differenzierung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen vorzunehmen.

Maßgabe 3
Agglomerationsverbot der Landesraumordnung.
Zum Schutz des zentralörtlichen Systems sowie zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen, die sich speziell aus dem Agglomerationsverbot der Landesraumordnung ergeben, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass zentren- und nahversorgungs-relevante Kernsortimente am Altstandort (Zweirad Hackman) ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise können zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden, wenn sie auf

10% bzw. max. 80 qm der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden. Sortimentsgleiche Verkaufsflächen am Altstandort sind verbindlich auszuschließen.

Die Maßgaben wurden als textliche Festsetzungen in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.
Nachteilige Auswirkungen auf die Aufgaben der benachbarten Zentralen Orte sind aufgrund der Spezialisierung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht dauerhaft entgegen, so dass insgesamt deutlich wird, dass die Planung umsetzbar ist.
Nach der Umsetzung der im Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Rägertstraße“) und im vorliegenden Geltungsbereich festgesetzten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen, kann die Planung des Sondergebietes „Am Osteck“ als umweltverträglich bewertet werden.

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen, da nunmehr eine verdichtete Bebauung auf einer bereits beplanten Fläche ermöglicht wird.

Dem Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung Am Osteck“ ist eine allgemeine Prüfung des Einzelfalls nach dem UVPG Anlage 1 unterzogen worden. Im Ergebnis konnten keine nachteiligen Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß UVPG abgeleitet werden.

Auch der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente unterstützt diese Ableitung.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist im Anlage C zu finden.

2.4 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung Am Osteck“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zum Nr. 83 „Erweiterung Am Osteck“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Dörpen,

_____
- Gemeindedirektor -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung Am Osteck“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zugrunde gelegen.

Gemeinde Dörpen,

_____ _____

- Gemeindedirektor - - Bürgermeister -