



BEGRÜNDUNG

MIT

UMWELTBERICHT

zu den

BEBAUUNGSPLÄNEN

NR. 31

„GEWERBEGEBIET SÜD“

1. ÄNDERUNG

NR. 36

„GEWERBEGEBIET SÜD I“

1. ÄNDERUNG

NR. 48

„GEWERBEGEBIET SÜD II“

2. ÄNDERUNG

**GEMEINDE DÖRPEN
Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland**

AUFGESTELLT:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH

Grulandstraße 2

49832 Freren

Tel. 05902 / 94055-0

Fax 05902 / 94055-9

Stand: 04. September 2008

Urschmidt

Inhaltsverzeichnis:

TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN	4
1. ALLGEMEINES	4
1.1 Planunterlagen	4
2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	4
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Bebauungspläne	5
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
4.1 Aufgaben des Bebauungsplanes	5
4.2 Planerfordernis / Planinhalt / Standort	5
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	8
5.1. Belange des Einzelhandels	8
5.2. Belange der Ver- und Entsorgung	8
5.2.1 Oberflächenentwässerung	8
6. FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE	9
6.1 Textliche Festsetzungen (TF)	9
TEIL II: UMWELTBERICHT	10
1. EINLEITUNG	10
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieser Bebauungsplanänderungen	10
1.1.1 Angaben zum Standort, zum Umfang sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	10
1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen	10
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	10
1.2.1 Fachgesetze	10
1.2.2 Fachplanungen	11
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
2.1 Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2.a. der Anlage zum BauGB) mit Angaben über	11
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2.c. der Anlage zum BauGB)	11
2.1.1 Schutzgut Mensch	11
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung	11
2.1.3 Schutzgut Boden	11
2.1.4 Schutzgut Wasser	11
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima	12
2.1.6 Schutzgut Landschaft	12
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12

2.1.8 Eingriffsregelung.....	12
2.2 FFH Gebiete, Vogelschutzgebiete	12
2.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	12
2.3.1 Emissionen	12
2.3.2 Abfallbeseitigung	12
2.3.3 Abwasserbeseitigung	12
2.4 Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie	12
2.5 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne	12
2.6 Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität.....	12
2.7 Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	13
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	13
2.9 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	13
2.10 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	13
2.10.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	13
2.10.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	13
2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	14
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	14
3.1 Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung ..	14
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14
TEIL III: ABWÄGUNGSERGEBNIS UND VERFAHREN	15
1. ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	15
2. ABWÄGUNGSERGEBNIS	15
3. VERFAHREN	15

ANLAGEN:

- Satzung
- Übersichtsplan

TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNGEN

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Dörpen wird die Änderung der Bebauungspläne

- Nr. 31 „Gewerbegebiet Süd“,
- Nr. 36 „Gewerbegebiet Süd I“ und
- Nr. 48 „Gewerbegebiet Süd II“

notwendig, um die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben zu steuern und somit auf die aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren.

1.1 Planunterlagen

Spezielle Planunterlagen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um eine textliche Änderung handelt. Bescheinigungen der Planunterlagen sind daher nicht erforderlich.

2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Die Geltungsbereiche dieser Bebauungsplanänderungen liegen westlich der B 70 und südlich der K 112 (Neudörpener Straße).

Die Lage der entsprechenden Geltungsbereiche ist der Übersichtskarte im Anhang zu entnehmen.

Diese Bebauungsplanänderungen umfassen jeweils die Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne:

- Nr. 31 „Gewerbegebiet Süd“
- Nr. 36 „Gewerbegebiet Süd I“
- Nr. 48 „Gewerbegebiet Süd II“

Die derzeitige Nutzung dieser Flächen ist die Gewerbe- sowie Mischgebietsnutzung, wobei die Mischgebietsnutzung lediglich einen kleinen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet südlich K 112/westlich B 70“ in Anspruch nimmt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland verläuft im Geltungsbereich

- des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Süd II“

eine Gas-Rohrfernleitung. Die übrigen Geltungsbereiche sind mit keiner Darstellung versehen.

Im RROP 2000 des Landkreises Emsland ist Dörpen als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Lt. Textteil zum RROP sind in diesen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen Bedarfs bereitzuhalten.

3.2. Flächennutzungsplan

In den rechtswirksamen Änderungen Nr. 24 und Nr. 78 des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen sind die Flächen als gewerbliche Baufläche, Gewerbegebiet und zu einem kleinen Teil als gemischte Baufläche dargestellt.

3.3. Bebauungspläne

In den von den Änderungen betroffenen Bebauungsplänen sind die Flächen als Gewerbegebiete und in einem kleinen Teilbereich im B-Plan Nr. 15 als Mischgebiet ausgewiesen.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Dörpen (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs.1 BauGB).

4.2 Planerfordernis / Planinhalt / Standort

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (BVerwG 08.09.1999 - 4 BN 14.99 - und Nds. OVG 17.02.05 - 1 KN 7/04 -).

Grundlage dieser Planung ist das Einzelhandelskonzept für Dörpen, welches von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) in Köln erstellt wurde.

Es ist der Trend erkennbar, dass sich zunehmend Einzelhandelsgeschäfte in Gewerbegebieten ansiedeln. Um einer solchen negativen Entwicklung vorzubeugen, sollen deshalb durch die Änderungen dieser Bebauungspläne Vorkehrungen getroffen werden, die eine sortimentsbezogene Eingrenzung der Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten bewirkt, um hierdurch eine Stagnation der traditionellen Versorgungsbereiche entlang der Hauptstraße zu verhindern. Der Einzelhandel mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten außerhalb des Ortskerns zieht die Kunden aus dem Ortskern entlang der Hauptstraße ab und trägt damit zur Verödung des Ortskerns bei.

Aufgrund der Einzelhandelskonzeption der Gemeinde Dörpen ist es Ziel der Gemeinde, Nutzungen auszuschließen, die ihren Standort allein im Zentrum der Ortschaft Dörpen, hier insbesondere entlang der Hauptstraße haben bzw. haben sollen (so genannte zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente).

Die dynamische Entwicklung des Einzelhandels wirkt sich entwicklungspolitisch in erster Linie unter dem Aspekt der Standortfrage aus. Das gilt insbesondere für den Versorgungshandel, der derzeit zu Standorten in den Randbereich der Ortschaft tendiert.

Als Standortfaktoren spielen hierbei neben der guten Erreichbarkeit mit dem Pkw auch günstigere Bodenpreise eine Rolle.

Diese Entwicklung bewirkt eine Gefährdung der traditionellen Einzelhandelsstandorte im Zentrum der Ortschaft Dörpen. Im Kernbereich der Hauptstraße der Gemeinde Dörpen haben sich in den letzten Jahren mehrere Geschäfte mit typischen zentren-/nahversorgungsrelevanten Branchen und Sortimenten angesiedelt. Es ist bereits seit längerem erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde, die Attraktivität des Bereiches der Hauptstraße als Einkaufszentrum und Versorgungsbereich zu erhalten bzw. zu steigern. Hierfür ist es erforderlich, dass in den besagten Bebauungsplangebietten keine zentren-/nahversorgungsrelevanten Branchen und Sortimente angesiedelt werden. Nur so lassen sich ein Kaufkraftabfluss und damit die Verödung des Einkaufsbereiches an der Hauptstraße dauerhaft verhindern.

Deshalb möchte die Gemeinde Dörpen Vorkehrungen treffen, die insbesondere eine sortimentsbezogene Eingrenzung der Einzelhandelsentwicklung in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne bewirkt. Das gilt insbesondere für die im Einzelhandelskonzept von GMA für die Gemeinde Dörpen ermittelten und in der Tabelle 1 aufgeführten zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente.

Tabelle 1: Sortimentsliste für die Gemeinde Dörpen

Warengruppe	zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente*	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente
kurzfristiger Bedarf		
Nahrungs- und Genussmittel	<i>Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren Brot, Backwaren Fleisch-, Wurstwaren</i>	
Gesundheit, Körperpflege	<i>Drogerie-/Reinigungsartikel Kosmetikartikel pharmazeutische Artikel Sanitätswaren</i>	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen / Zimmerpflanzen	Freilandpflanzen Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf / Tierfutter / Tiere zoologischer Bedarf
mittelfristiger Bedarf		
Bücher, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	<i>Bücher Zeitschriften Papier-, Schreibwaren Spielwaren Bastelbedarf</i>	Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	<i>Bekleidung Wäsche / Miederwaren Schuhe Lederwaren Sportbekleidung Sportschuhe</i>	Sportgroßgeräte

	Sportartikel	
langfristiger Bedarf		
Elektrowaren	Elektrokleingeräte (Elektrohaus- haltswaren) Elektrozubehör Computer Radio, TV, Video ("braune Ware" / Unterhaltungselektronik) Ton- / Bildträger Kommunikationselektronik (Telefone / Telefonzubehör) Fotoartikel	Elektrogroßgeräte ("weiße Ware") Leuchten/Lampen
Hausrat, Möbel, Ein- richtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Geschenkartikel Haushaltswaren Kunst / Kunstgewerbe Spiegel Haus-, Heimtextilien, Bettwaren, Einrichtungszubehör Kurzwaren / Handarbeitsartikel	Möbel / Matratzen Büromöbel Küchen
sonstiger Einzelhandel	Teppiche (handgefertigt) Optikartikel Hörgeräte Uhren, Schmuck Musikalien Babyartikel	Bau- und Heimwerkerbedarf Garten, -möbel Baustoffe Werkzeuge, Maschinen Sanitärartikel (inkl. Installationsbe- darf, Badeeinrichtungen) Farben / Lacke Bodenbeläge / Teppich- Auslegeware Kamine Sauna- / Schwimmbadanlagen Markisen Campingartikel, Zelte, Campingwa- gen Fahrräder, Fahrrad- / Motorradbe- darf Autozubehör, Reifen
* nahversorgungsrelevante Sortimente sind <i>kursiv</i> geschrieben. Quelle: GMA-Darstellung		

Zeitgleich werden die Bebauungspläne Nr. 15 und 18 entsprechend geändert

Vorerst entschließt sich die Gemeinde dazu, lediglich die Bebauungspläne südlich der K 112 (Neudörpener Straße) im Bereich des Gewerbegebiets Süd zu ändern. Hier ist, nach Angaben des Einzelhandelskonzeptes, eine Steuerung bzw. Ausschluss von zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten umgehend notwendig, um den Einzelhandel entlang der Hauptstraße zu stärken.

Hinsichtlich dieser Thematik werden Änderungen der Bebauungspläne östlich der B 70, im Bereich des Güterverkehrszentrums (GVZ), nicht für erforderlich gehalten. An dieser Stelle hat sich flächenintensiveres Großgewerbe, das sich an den Betrieben im GVZ orientiert, angesiedelt. Hierbei handelt es sich um Großgewerbe, dass u.a. dem Logistikbereich zuzuordnen ist.

Dort sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimenten bereits entsprechend § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig, weil sie nach der Zweckbestimmung der Eigenart der Baugebiete widersprechen. Des Weiteren würden die Einzelhandelsbetriebe die Logistik, durch ihre höhere Frequentierung einschränken.

Sollten sich wider Erwarten Probleme hinsichtlich der Ansiedlung von zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben ergeben, wird die Gemeinde rechtzeitig reagieren und auch hier entsprechende Festsetzungen treffen.

Teilweise sind in den Bebauungsplänen östlich der B 70 bereits Festsetzungen enthalten, nach denen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

Die Bebauungspläne Nr. 31 „Gewerbegebiet Süd“, Nr. 36 „Gewerbegebiet Süd I“ und Nr. 48 „Gewerbegebiet Süd II“ haben nach 1990 ausgelegen. Daher gilt die BauNVO von 1990. Das bedeutet, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind

Zulässige branchentypische Randsortimente:

Zur Sicherung einer ausreichenden betrieblichen Eigenentwicklung wird eine Festsetzung getroffen, dass in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne branchentypische Randsortimente, welche zentren-/nahversorgungsrelevant sind, bis zu 10 % der Verkaufsfläche, jedoch mit nicht mehr als 80 m² Verkaufsfläche, zulässig sind (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

Hierdurch wird das Ziel der Stärkung des Ortskerns nicht beeinträchtigt.

5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

Aufgrund dessen, dass lediglich die definierten Einzelhandelsortimente in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne ausgeschlossen werden, ergeben sich keine erheblichen Ein- bzw. Auswirkungen, da sich die Bestandsituation nicht wesentlich ändert.

5.1. Belange des Einzelhandels

Betroffen sind lediglich die Belange des Einzelhandels, die in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.

5.2. Belange der Ver- und Entsorgung

5.2.1 Oberflächenentwässerung

Das in den Bebauungsplangebieten Nr. 31, 36 und 48 anfallende Oberflächenwasser wird dem im Bebauungsplanbereich Nr. 48 vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Entsprechende Einleitungserlaubnisse und Plangenehmigungen wurden vom Landkreis Emsland erteilt (Einleitungserlaubnisse vom 21.06.2001 und 26.07.2006). Eine hydraulische Überlastung der bestehenden Regenwasserkanalisation liegt nicht vor. Mit diesen Bebauungsplanänderungen ist lediglich beabsichtigt, zent-

ren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente auszuschließen bzw. einzuschränken. Hierdurch werden keine neuen Bodenversiegelungen vorbereitet.

6. FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

6.1 Textliche Festsetzungen (TF)

Durch die planungsrechtliche Festsetzung in Textform werden die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben hiervon unberührt.

In den Geltungsbereichen der Bebauungsplänen werden zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente ausgeschlossen, um die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben zu steuern und somit auf die aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Das Ziel ist, dass sich die ausgeschlossenen zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente im Ortskern, entlang der Hauptstraße ansiedeln sollen, um die Attraktivität des Einkaufsortes Dörzen zu verbessern.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen. Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden in der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB vorgegebene Inhalte aufgenommen.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieser Bebauungsplanänderungen

1.1.1 Angaben zum Standort, zum Umfang sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Geltungsbereiche dieser Bebauungsplanänderungen liegen westlich der B 70 und südlich der K 112 (Neudörpener Straße).

Die Lage der entsprechenden Geltungsbereiche ist der Übersichtskarte im Anhang zu entnehmen.

Diese Bebauungsplanänderungen umfassen jeweils die Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne:

- Nr. 31 „Gewerbegebiet Süd“
- Nr. 36 „Gewerbegebiet Süd I“
- Nr. 48 „Gewerbegebiet Süd II“

Die derzeitige Nutzung dieser Flächen ist die Gewerbe- sowie Mischgebietsnutzung, wobei die Mischgebietsnutzung lediglich einen kleinen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet südlich K 112/westlich B 70“ in Anspruch nimmt.

Durch diese Bebauungsplanänderungen stellt sich kein Bedarf an Grund und Boden heraus, da lediglich zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente ausgeschlossen werden.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Diese Bebauungsplanänderungen beinhalten den Ausschluss von zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze

Für Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes heranzuziehen. In diesem Fall kann jedoch davon abgesehen werden, weil lediglich zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente ausgeschlossen werden und die Grundstruktur der bisherigen Bauleitplanung beibehalten

wird. Sinngemäß gilt dies auch für zu berücksichtigenden Immissionen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

1.2.2 Fachplanungen

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2000) zu entnehmen. Dort sind die Plangebiete ohne eine Darstellung versehen.

Der Landschaftsrahmenplan enthält für den Planbereich keine besonderen Festlegungen.

In den rechtswirksamen Änderungen Nr. 24 und Nr. 78 des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen sind die Flächen als gewerbliche Baufläche, Gewerbegebiet und zu einem kleinen Teil als gemischte Baufläche dargestellt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2.a. der Anlage zum BauGB) mit Angaben über

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2.c. der Anlage zum BauGB)

Da mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen, sind Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung keine Auswirkungen zu erwarten, da die Regelung zur Einzelhandelsnutzung keine Umweltauswirkungen hervorruft.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da mit der Planung keine erneute Versiegelung oder die Beseitigung von Gehölzen einhergeht.

2.1.3 Schutzgut Boden

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da mit der Planung keine erneute Versiegelung einhergeht.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Da es nur um die Regelung des Einzelhandels geht, sind keine negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Grundwasser zu erwarten.

Das in den Bebauungsplangebieten Nr. 31, 36 und 48 anfallende Oberflächenwasser wird dem im Bebauungsplanbereich Nr. 48 vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Entsprechende Einleitungserlaubnisse und Plangenehmigungen wurden vom Landkreis Emsland erteilt (Einleitungserlaubnisse vom 21.06.2001 und 26.07.2006). Eine hydraulische Überlastung der bestehenden Regenwasserkanalisation liegt nicht vor. Mit diesen Bebauungsplanänderungen ist lediglich beabsichtigt, zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente auszuschließen bzw. einzuschränken. Hierdurch werden keine neuen Bodenversiegelungen vorbereitet.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da mit der Planung keine erneute Versiegelung oder die Beseitigung von Gehölzen einhergeht.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine zusätzlichen Nutzungen vorgesehen sind, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Bebauungsplanänderungen wird die Vermarktung der Flächen eingeschränkt. Diese Auswirkung wird aus umweltrelevanter Sicht nicht als erheblich angesehen.

2.1.8 Eingriffsregelung

Durch diese Bebauungsplanänderungen ist die Eingriffsregelung des § 7 NNatG nicht berührt. Es findet keine Veränderung an Boden, Flora, Fauna etc. statt.

2.2 FFH Gebiete, Vogelschutzgebiete

Werden nicht betroffen.

2.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

2.3.1 Emissionen

Durch diese Bebauungsplanänderungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da es durch die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung nicht zu weiteren Emissionen kommt.

2.3.2 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

2.3.3 Abwasserbeseitigung

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz in der Gemeinde Dörpen und die Kläranlage in Dörpen wird vorgehalten. Es sind ausreichend Kapazitäten verfügbar, um eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Plangebietes sicherzustellen.

2.4 Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie

Sind nicht zu berücksichtigen.

2.5 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne

Sind nicht zu berücksichtigen.

2.6 Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität

Sind nicht zu berücksichtigen.

2.7 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch Gewerbelärm	-
Pflanze und Tiere	Verlust von Lebensräumen	-
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention	-
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	-
Kultur und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung	-

●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● weniger erheblich/ - nicht erheblich

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aufgrund dessen, dass lediglich zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente ausgeschlossen werden, werden die Wechselwirkungen in ihrer jetzigen Situation nicht verändert.

2.9 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keinerlei Anforderungen.

2.10 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.10.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es stellt sich keine Änderung zur Bestandssituation heraus.

2.10.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Für Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente bestünde weiterhin die Möglichkeit sich in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne anzusiedeln. Dies wird jedoch keine Auswirkungen auf den zukünftigen Umweltzustand haben.

2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Da es sich um einen erschlossenen und bebauten sowie planungsrechtlich als Baufläche erfassten Bereich handelt, ist die Diskussion von städtebaulichen Alternativen nicht erforderlich.

Planinhalt

Die Gründe hierfür sind Teil I Ziff. 4.2 der Begründung zu entnehmen

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die Bebauungsplanänderungen sind auf der Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes erstellt worden. Weitere technische Verfahren waren nicht erforderlich. Schwierigkeiten haben sich nicht ergeben.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen gemäß § 4c BauGB sind nicht erforderlich.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsanlass ist die Absicht der Gemeinde, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs auf einen wohnungsnahen Standort zu zentrieren und eine Stagnation der traditionellen Versorgungsbereiche entlang der Hauptstraße zu verhindern. Daher wird die Zulässigkeit von zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten in den Bebauungsplänen

- Nr. 31 „Gewerbegebiet Süd“,
- Nr. 36 „Gewerbegebiet Süd I“ und
- Nr. 48 „Gewerbegebiet Süd II“

eingeschränkt.

Das Schutzgut Sachgüter ist betroffen, da durch die Steuerung des Einzelhandels die Vermarktung der Flächen möglicherweise eingeschränkt wird. Diese Auswirkung ist aus umwelt-relevanter Sicht jedoch nicht als erheblich herauszustellen.

Die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung führt nicht zu zusätzlichen Eingriffen und Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter.

TEIL III: ABWÄGUNGSERGEBNIS UND VERFAHREN

1. ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlage.

2. ABWÄGUNGSERGEBNIS

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen 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.

Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 für das Ergebnis der Umweltprüfung.

Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 1 dieser Begründung dargelegt. Als Abwägungsergebnis sind die Planänderungen unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

3. VERFAHREN

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

regionalplan & uvp planungsbüro peter Stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 04.09.2008

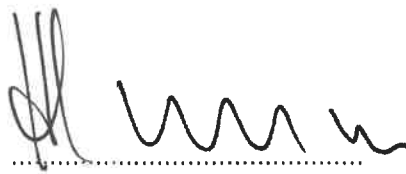

.....
(Dipl. Geogr. P. Stelzer)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Dörpen.

Dörpen, den 16.09.2008


.....
Bürgermeister



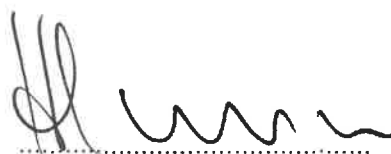

.....
Gemeindedirektor

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde am 03.06.2008 durchgeführt.

Dörpen, den 16.09.2008


.....
Bürgermeister




.....
Gemeindedirektor

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.05.2008 gebeten, sich zur Planung zu äußern und Angaben zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu machen.

Dörpen, den 16.09.2008

.....
Bürgermeister



.....
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörpen hat den Entwurf dieser Begründung am 03.07.2008 zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Der Entwurf dieser Begründung hat in der Zeit vom 24.07.2008 bis 28.08.2008 öffentlich ausgelegen.

Dörpen, den 16.09.2008

.....
Bürgermeister



.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Dörpen hat diese Begründung einschließlich Umweltbericht am 16.09.2008 beschlossen.

Dörpen, den 16.09.2008

.....
Bürgermeister



.....
Gemeindedirektor