



Gemeinde Dörpen Landkreis Emsland

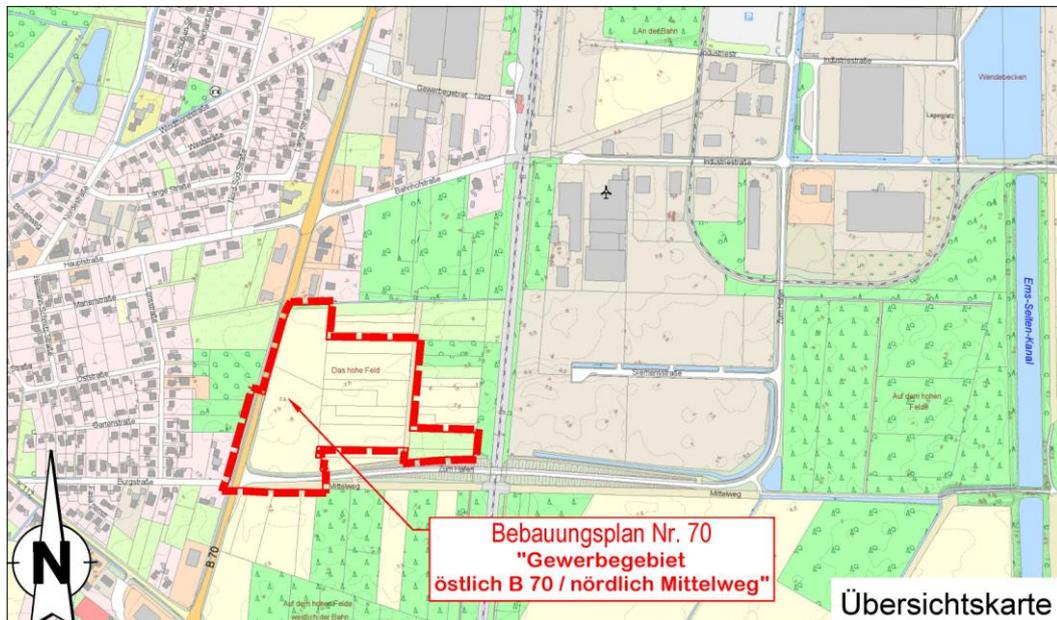
BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 70

"Gewerbegebiet östlich B 70/nördlich Mittelweg"

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

- Entwurf -
Begründung



Datum: 30.06.2020

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



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

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

GEMEINDE Dörpen(SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes		4
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	4
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
1.5	Planung	7
1.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	7
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	9
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung.....	9
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	10
1.5.3	Sonstige Erschließung.....	10
1.5.4	Versorgungsleitungen.....	10
1.5.5	Immissionsschutz	10
1.5.5.1	Verkehrsimmissionen	10
1.5.5.2	Industrie-/Gewerbeimmissionen	12
1.5.5.3	Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)	14
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	14
1.5.7	Altlasten.....	14
1.5.8	Denkmalpflege.....	14
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht.....	14
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	16
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	16
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen.....	17
1.6.4	Textliche Festsetzungen.....	17
1.6.5	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO.....	19
1.6.6	Hinweise	19
Teil 2: Abwägung und Verfahren.....		24
2.1	Verfahren.....	24
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	24
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden.....	24
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden	24
2.3	Abwägungsergebnis	24
2.4	Verfahrensvermerke	26
2.5	Anlagen	
Anlage 1: Baugrunduntersuchung Ulpts Geotechnik, Bockhorst vom 15.11.2019		
Anlage 2: Schalltechnischer Bericht Nr. 819168-01.01 Büro Kötter, Lingen vom 03.03.20		
Anlage 3: Satzung zur Einschränkung zentren-/nahversorgungsrelevanter Kernsortimente		

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum (Quelle: LGLN © 2016).....	5
Abbildung 2:	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	7
Abbildung 3:	Erschließungsplan (LGLN 2019)	8
Abbildung 4:	Emissionskontingente (Schalltechnischer Bericht Kötter Consulting Engineers)	13
Abbildung 5:	Biotypenkarte.....	15

Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Gemeinde Dörpen plant die Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen östlich der Bundesstraße 70 (B 70) im Industriegebiet Dörpen.

Durch den Ausbau des Mittelweges (jetzt Straße „Zum Hafen“) mit der planfreien Querung der Bahnstrecke Rheine – Emden und des Ausbaus des Einmündungsbereiches in die Bundesstraße 70, bietet sich der Gemeinde die Möglichkeit zusätzliche gewerblich nutzbare Fläche über diese neue Anbindung zu erschließen.

Die als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO der Gemeinde festgesetzten Flächen westlich der B 70 und beidseitig der Rägertstraße sind bereits fast vollständig bebaut.

In letzter Zeit haben sich Bewerber bei der Gemeinde vorgestellt, die größere zusammenhängende Gewerbeflächen suchen, insbesondere im Bereich der attraktiven Lage parallel zur B 70 bzw. im Zufahrtsbereich zum Industriegebiet. Hier könnten sich gewerbliche Nutzungen im Bereich Kfz-Service (z.B. Tankstelle, Werkstatt, Waschanlage, Reifenservice etc.) oder auch gewerbliche Nutzungen mit einem Bedarf an größeren Ausstellungsflächen (Autohaus, Caravan, Wohnmobile etc.) ansiedeln.

Die geplanten gewerblich nutzbaren Flächen stärken die Angebotspalette hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Nutzungen, sodass die für Industrieansiedlungen festgesetzten Flächen im Industriegebiet Dörpen weiter für diese speziellen Nutzungen vorgehalten werden können.

Die Gemeinde Dörpen ist somit zukünftig in der Lage, kurzfristig auf verschiedene gewerbliche Ansiedlungsbedürfnisse durch die Bereitstellung der hierzu erforderlichen Flächen zu reagieren.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Vorgabe des BauGB wird mit dieser Bauleitplanung gefolgt.

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich östlich der B 70 forciert wird.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 liegt östlich des Ortskerns der Gemeinde Dörpen, zwischen der B 70 und der Bahnstrecke Rheine - Emden.

Das Plangebiet umfasst:

- ❖ Flächen für „Gewerbegebiete“ (GE) gem. § 8 BauNVO
- ❖ Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- ❖ Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung –Regenrückhalte-/Versickerbecken- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- ❖ Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- ❖ Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

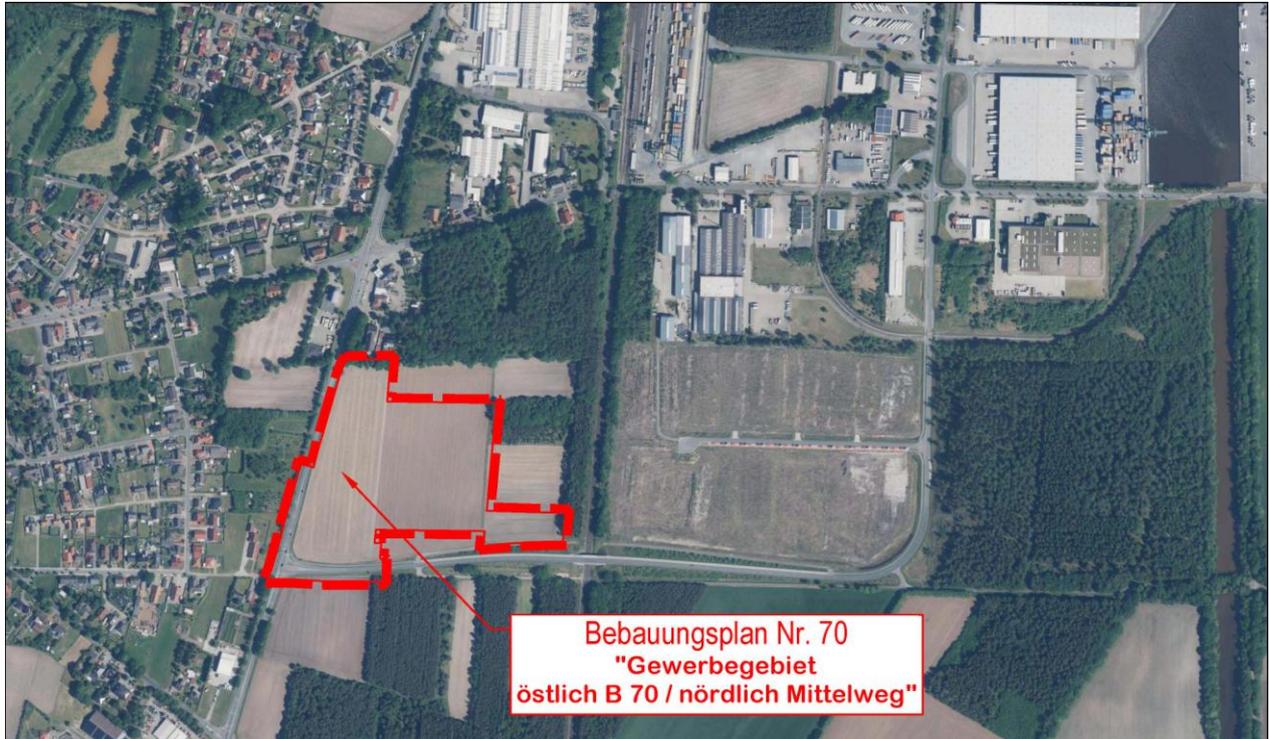


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: LGLN © 2016)

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 7,72 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist unbebaut und wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. (s. Abbildung 5: Biotoptypenkarte)

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine gemischte Bebauung (Tankstelle, Unterkunft) im Außenbereich, östlich verläuft die Bahnlinie Emden – Rheine, südlich die Zufahrt zum Industriegebiet Dörpen „Zum Hafen“ und westlich verläuft die Bundesstraße 70.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich der Plangebietsflächen liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland 2010 in einem Vorbehaltsgebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe (RROP 2010, 2.1 Ziff. 06).

Der Gemeinde Dörpen wurde als grundzentraler Standort die mittelzentrale Teilfunktion im Bereich „Logistik/Hafen“ übertragen (RRÖP 2010, 2.2 Ziff. 04). Diese Funktion erhielt die Gemeinde Dörpen aufgrund des vorhandenen Güterverkehrszentrums (GVZ-Emsland). Weiterhin kommt der Gemeinde Dörpen als Zentraler Ort die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zu.

Im übrigen gelten die Ziele, die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 formuliert wurden, wie z.B. „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können“.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

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

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich östlich der B 70 forciert wird. Zusätzlich wird einer Zersiedelung im Gemeindegebiet entgegen gewirkt und den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen ist der Planbereich als Gewerbegebiete „GE“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO dargestellt (s. Abb. 2).



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Damit wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 8 (2) BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen entwickelt werden.

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

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

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus südlicher Richtung über die Straße „Zum Hafen“ mit Anschluss an die Bundesstraße 70.

Zur inneren Erschließung werden Verkehrsflächen mit einer Breite von 12,0 m zur Herstellung der Planstraßen festgesetzt, diese Flächen reichen aus um eine ausreichend breite Straße, inklusive Abstellflächen für den ruhenden Verkehr, herzustellen (s Abbildung 3).



Abbildung 3: Erschließungsplan (LGLN 2019)

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) östlich 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 bis zur Einmündung der Straße „Zum Hafen“ ist das Gewerbegebiet 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.

Planungsrechtlich wurde ein Verbot zur Herstellung von Ein- und Ausfahrten gem. Z. 6.4 der PlanZV zur Bundesstraße 70 festgesetzt.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**1.5.2.1 Oberflächenentwässerung**

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Betriebsstücken ist durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems zu gewährleisten (gem. DWA - A 138).

Es ist gewährleistet, dass eine ausreichend starke Bodenschicht als Filter zur Verfügung steht.

Die Gemeinde Dörpen hat ein Bodengutachten erstellen lassen, um die Bodenverhältnisse und den Grundwasserstand zu ermitteln und zu bewerten (Baugrunduntersuchung Ulpts Geotechnik, Bockhorst vom 15.11.2019, Anlage 1).

Es wurden sieben Bodensondierungen bis in eine Tiefe von ca. 6,00 m unter der Geländeoberkante niedergebracht und zusätzlich drei Rammsondierungen zur Einschätzung der Lagerungsdichte/Konsistenz des Baugrundes durchgeführt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der anstehende Boden für eine Bebauung ohne aufwendige Gründungsmaßnahmen geeignet ist.

Für die geplante Ableitung des Oberflächenwassers durch örtliche Versickerung steht geeigneter gut wasserdurchlässiger Boden an.

Der gemäß DWA/ATV A 138 geforderte Mindestabstand von Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter von mindestens 1,0 m kann im Untersuchungsbereich eingehalten werden.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrs- und Stellflächen soll über eine Regenwasserkanalisation gesammelt und gedrosselt in ein Regenrückhalte-/Versickerbecken im östlichen Plangebietsbereich eingeleitet werden.

Der hierzu erforderliche wasserrechtliche Antrag gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird der Genehmigungsbehörde kurzfristig vorgelegt.

Die Gemeinde Dörpen wird sicherstellen, dass vor Satzungsbeschluss das Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde hergestellt wird.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird über Freispiegel- und Druckrohrleitungen an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen und der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

1.5.3 Sonstige Erschließung

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.

Die baulichen Maßnahmen werden so geplant, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können. Hierzu werden ausreichend bemessene Verkehrsflächen für Straßen im Bebauungsplan festgesetzt (s. Abbildung 3).

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

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen, dies gilt auch für die Versorgung mit Breitbandkabel.

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

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass die bauausführenden Firmen sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgen und die weiteren Maßnahmen abstimmen.

1.5.5 Immissionsschutz

1.5.5.1 Verkehrsimmissionen

Immissionen Bahnbetrieb

Östlich des Plangebietes verläuft die planfestgestellte und gewidmete Bahnstrecke 2931 (Hamm – Emden).

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B.

durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eine Überplanung des planfestgestellten DB-Geländes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Bei baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind nachfolgende Hinweise der DB-AG zu beachten:

- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen
- In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.
- Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen.

Eine Festsetzung von immissionsmindernden Maßnahmen ist aus Sicht der Gemeinde Dörpen aufgrund der spezifischen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zurzeit nicht notwendig.

Erforderliche Schutzmaßnahmen werden bei konkreten Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Arbeitstättenverordnung/ Arbeitstättenrichtlinie festgelegt.

Zusätzlich wird auf den östlich an die B 70 angrenzenden, festgesetzten Gewerbegebietsflächen (GE), die ausnahmsweise Zulässigkeit der Herstellung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Verkehrsimmissionen Bundesstraße 70

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

Eine Festsetzung von immissionsmindernden Maßnahmen ist aus Sicht der Gemeinde Dörpen aufgrund der spezifischen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zurzeit nicht notwendig.

Erforderliche Schutzmaßnahmen werden bei konkreten Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Arbeitstättenverordnung/ Arbeitstättenrichtlinie festgelegt.

Zusätzlich wird auf den östlich an die B 70 angrenzenden, festgesetzten Gewerbegebietsflächen (GE), die ausnahmsweise Zulässigkeit der Herstellung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.5.5.2 Industrie-/Gewerbeimmissionen

Von den geplanten gewerblich nutzbaren Flächen gehen Immissionen aus die auf umliegende schützenswerte Nutzungen einwirken.

Hierzu hat die Gemeinde Dörpen ein Schallgutachten durch ein Fachbüro erstellen lassen, um die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und entsprechend in Planung einzustellen.

Das Fachgutachten vom 03.03.2020 wurde aufgestellt durch das Büro Kötter GmbH & Co.KG, Rheine und liegt als Anlage 2 dieser Begründung bei.

Die Vorbelastung durch vorhandene Betriebe sowie durch rechtskräftige Bebauungspläne mit zulässigen Emissionskontingenten und des Windparks, wurden in die Berechnung eingestellt (s. Anlage C des Berichtes).

Es wurden die Immissionsorte IP 1 – IP 12 gemäß dem schalltechnischen Bericht zugrunde gelegt (s. Anlage B des Berichtes).

Entsprechend der Gebietsnutzung gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm:

Mischgebiet (MI)
IP 1 bis 5, IP 10

60/dB(A)/tags

IP 12 und IP 8 BPlan Nr. 81 45/dB(A)/nachts

Allgemeines Wohngebiet (WA)

IP 6 bis 9, IP 11

55/dB(A)/tags

IP 7 BPlan Nr. 81 und IP 9 BPlan Nr. 81

40/dB(A)/nachts

Das Plangebiet wurde in vier Teilflächen unterteilt und mit angepassten Emissionskontingenten belegt.

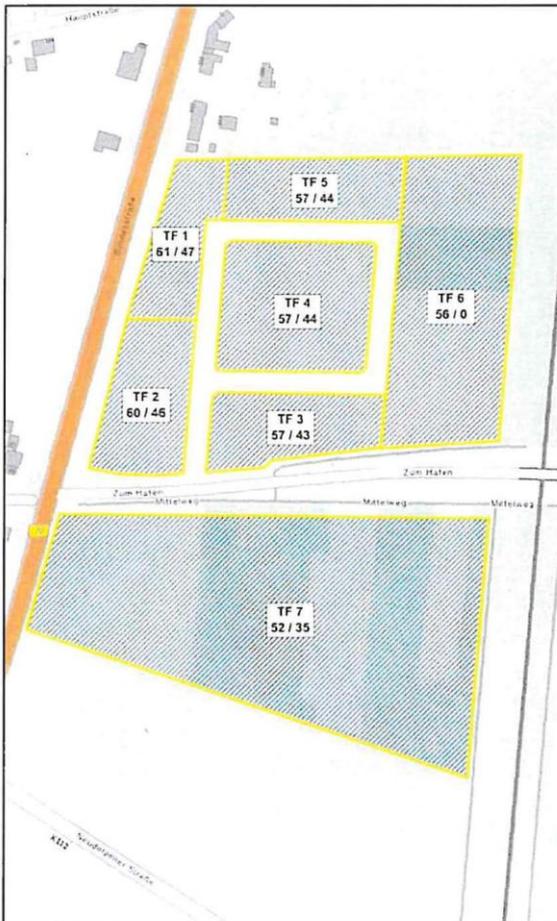


Abbildung 4: Emissionskontingente (Schalltechnischer Bericht Kötter Consulting Engineers)

Diese Kontingente werden in tabellarischer Form in die textlichen Festsetzungen und in die Planzeichnung aufgenommen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 06.00 h) überschreiten:

Teilfläche	L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}
TF 1	61 dB(A)	47 dB(A)
TF 2	60 dB(A)	46 dB(A)
TF 3	57 dB(A)	43 dB(A)
TF 4	57 dB(A)	44 dB(A)

Sonderregelung

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten- im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

1.5.5.3 Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)

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

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planungen sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde Dörpen befinden.

1.5.7 Altlasten

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

1.5.8 Denkmalpflege

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern, sind der Gemeinde nicht bekannt.

1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht

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

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

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

Im Vorfeld erfolgte bereits eine Begehung des Plangebietes mit Bestimmung der vorhandenen Biotoptypen. Die Biotoptypenkarte ist zur Information als „Abbildung 5:Biotoptypenkarte“ zur Begründung beigefügt.



Abbildung 5: Biotoptypenkarte

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen als Gewerbegebiet „GE“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO dargestellt.

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

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO; diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Einschränkend wurden für das Plangebiet Emissionskontingente zur Regelung der zulässigen Lärmimmissionen festgesetzt, sowie der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

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, dass Einzelhandelsgeschäfte vom Ortskern in die umliegenden Gewerbegebiete umsiedeln bzw. Neuansiedlungen entstehen. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Dörpen für Gewerbegebiete eine Satzung beschlossen, in der eine Steuerung bzw. der Ausschluss von zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten erfolgt (s. Anlage 3).

Zusätzlich erfolgt ein Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordell- oder bordellartigen Betriebe gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO. Für die vorgenannten Nutzungen stehen in anderen städtischen Bereichen ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

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 in der Gemeinde Dörpen vorhandenen Gewerbegebieten die Grundflächenzahl mit 0,8, die Geschossflächenzahl mit 1,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

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

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen auch über 50 m zulässig sind.

Durch die vorgenannte Festsetzung wird eine städtebauliche Ordnung für die gewerblich bzw. industriell nutzbaren Flächen östlich der Bundesstraße 70 vorgegeben. Im Gegensatz zu den ortsnah gelegenen Gewerbeflächen westlich der B 70, soll für die Entwicklung der Flächen östlich der B 70 eine in Anlehnung an eine industrielle Kubatur zulässige Bebauung ermöglicht werden. Dies trägt der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Dörpen mit der Trennung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben westlich der B 70 und einer industriellen Entwicklung östlich der B 70 Rechnung.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. Windkraftanlagen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Errichtung von Windkraftanlagen nicht zulässig.

Diese Festsetzung wurde getroffen, da die Samtgemeinde Dörpen ausreichend Flächen für die Errichtung von Windparks ausgewiesen hat.

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

2.1 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.

2.2 Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Auf den mit Gewerbegebiet „GE“ bezeichneten Flächen im vorliegenden Bebauungsplan, ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

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

2.3 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 3 zur Begründung beigefügt.

Ausnahmsweise können zentren-/nahversorgungsrelevante Randsortimente zugelassen werden, wenn sie auf 10% bzw. 80 m² der Gesamtverkaufsfläche begrenzt sind.

Diese Festsetzung dient einer geordneten Entwicklung und Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben im Gemeindegebiet, sowie dem Schutz der Ortszentren (Zentrale Versorgungsbereiche) umliegender Gemeinden und Städte.

3. Immissionsrechtliche Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 06.00 h) überschreiten:

Teilfläche	L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}
TF 1	61 dB(A)	47 dB(A)
TF 2	60 dB(A)	46 dB(A)
TF 3	57 dB(A)	43 dB(A)
TF 4	57 dB(A)	44 dB(A)

Sonderregelung

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie – unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten- im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

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

4. Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Bei den Gebäuden von gewerblichen und industriellen Betrieben können Gebäudelängen von mehr als 50 m erforderlich werden.

3. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
**Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen wird auf maximal 14,00 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.**

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 fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zu Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.
Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.**

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

1.6.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

- 1. Oberflächenentwässerung auf den Betriebsstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

1.6.6 Hinweise

a) **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege des LK Emsland 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 des LK Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

b) Baugrund

Es wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen 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.
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)

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettieffflugkorridor 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 Gewerbegebiet 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 im Einmündungsbereich der Gemeindestraße (Zum Hafen) ist das Gewerbegebiet 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) Belange der Deutschen Bahn AG

- ❖ Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 2931 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- ❖ Planfestgestelltes DB Gelände darf nicht überplant werden.
- ❖ Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.
- ❖ Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- ❖ Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
- ❖ Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- ❖ Von dem Bahnbetrieb gehen Emissionen aus. Für das Industriegebiet können gegenüber der Deutschen Bahn AG keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- ❖ In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- ❖ Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens

abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

- ❖ Vor Beginn baulicher Maßnahmen ist eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, durch den Bauherrn erforderlich. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen.

l) 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.

m) 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.

n) Bauliche Nutzung

Für diesen Bauleitplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

o) Vorschriften

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

p) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

Teil 2: Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	
Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
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 Rat	

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

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

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

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

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden

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

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

2.3 Abwägungsergebnis

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

Die vorliegende Planung beinhaltet die Überplanung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche und schließt sich südlich an eine gemischte bauliche Nutzung an. Somit wird der Vorgabe nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt.

Zur Einstellung der Belange des Immissionsschutzes wurde ein Fachgutachten erstellt in dem die zulässigen Emissionskontingente ermittelt und in die Planung eingestellt wurden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Belange der im Umfeld des Plangebietes befindlichen schützenswerten Nutzungen ausreichend berücksichtigt werden.

Die Ackerflächen können aus der Nutzung genommen werden, da diese nicht existentiell für die Erhaltung von landwirtschaftlichen Betrieben benötigt werden.

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

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

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

Die weitere Abwägung erfolgt nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß den §§ 3 und 4 BauGB.

2.4 **Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet östlich B 70/nördlich Mittelweg“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet östlich B 70/nördlich Mittelweg“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Dörpen,

- Gemeindedirektor -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet östlich B 70/nördlich Mittelweg“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes zugrunde gelegen.

Gemeinde Dörpen,

- Gemeindedirektor -

- Bürgermeister -