Gemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

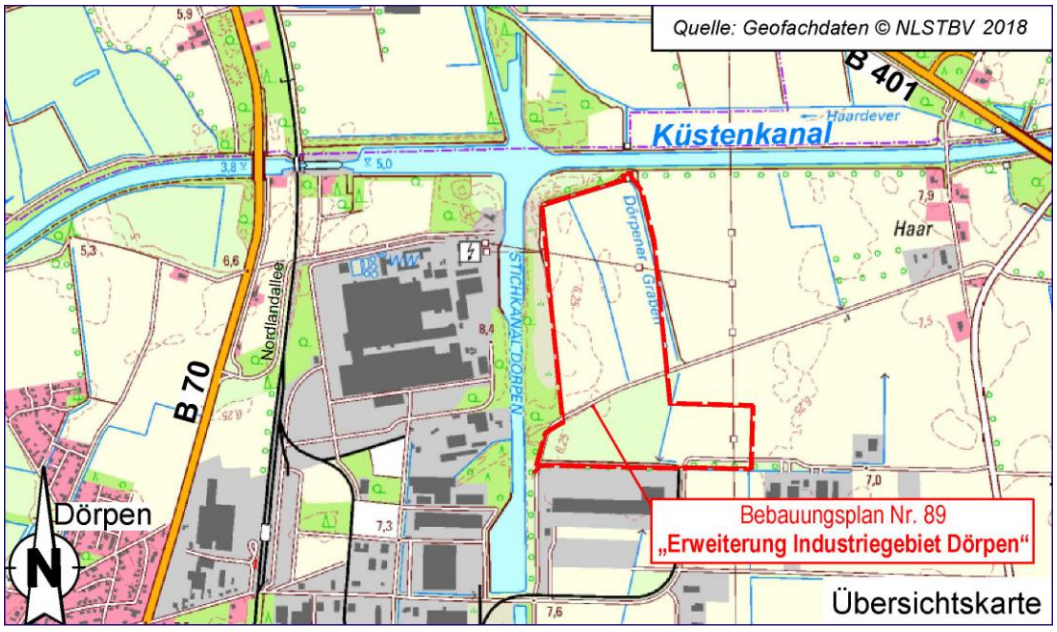
Bebauungsplan Nr. 89

"Erweiterung Industriegebiet Dörpen"

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

- Entwurf -

Begründung



Datum: 05.11.2020

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(SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes 3

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel 3
1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 4
1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme 4
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben 5
1.5 Planung 7
1.5.1 Verkehrliche Erschließung 7
1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung 8
1.5.2.1 Oberflächenentwässerung 8
1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation 9
1.5.3 Sonstige Erschließung 9
1.5.4 Versorgungsleitungen 9
1.5.5 Immissionsschutz 10
1.5.5.1 Industrie-/Gewerbeimmissionen 10
1.5.5.2 Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen) 10
1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen 10
1.5.7 Altlasten 10
1.5.8 Denkmalpflege 10
1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht 11
1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise 13
1.6.1 Art der baulichen Nutzung 13
1.6.2 Maß der baulichen Nutzung 13
1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen 13
1.6.4 Textliche Festsetzungen 14
1.6.6 Hinweise 15

Teil 2: Abwägung und Verfahren 17

2.1 Verfahren 17
2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen 17
2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden 17
2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden 17
2.3 Abwägungsergebnis 18
2.4 Verfahrensvermerke 19

2.5 Anlagen

Anlage A: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2020) 4
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 7
Abbildung 3: Erschließungsplan (Quelle: aja architects) 8
Abbildung 4: Biotoptypenkarte 12

Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Gemeinde Dörpen plant die Erweiterung der baulich nutzbaren Flächen im Industriegebiet Dörpen.

Um die Ansiedelungen im Industriegebiet Dörpen zu forcieren, hat die Gemeinde Dörpen mit einem international agierenden Immobilieninvestor für Logistik- und Industrieanlagen, einen Vertrag zur Akquise für industrielle Ansiedelungen geschlossen.
Über diesen Investor sollen die Plangebietsflächen überregional angeboten und vermarktet werden.
Es handelt sich hierbei um eine zusammenhängende Fläche von ca. 40 ha, welche im Bedarfsfall um weitere ca. 30 ha erweitert werden kann.
Industriell nutzbare zusammenhängende Flächen in dieser Größenordnung sind deutschlandweit zurzeit kaum noch zu finden.
Hieraus resultiert auch der hohe Flächenbedarf, welcher der geplanten Nutzung für z.B Logistikzentren bzw. großflächigen Industrieanlagen geschuldet ist. Nach der Maßgabe des Investors ist eine großflächig bebaubare Industriegebietsfläche, mit möglichen Erweiterungsoptionen, zwingend für die geplante Akquise erforderlich.

Eine mögliche Bebauung des Plangebietes kann der Abbildung 3 entnommen werden.

Ein weiterer Standortvorteil ist die optimale verkehrliche Anbindung an Straße, Bahn und Wasser, dem sogenannten „trimodalen System“. Der Umschlag vor Ort auf die vorgenannten Transportsysteme kann über das Güterverkehrszentrum (GVZ), welches von der Dörpener Umschlaggesellschaft (DUK) betrieben wird, erfolgen.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Dörpen bzw. des LK Emsland und stehen für eine kurzfristige Überplanung zur Verfügung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der SG Dörpen ist die Fläche als Industriegebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt.

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 im Industriegebiet Dörpen forciert wird.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 liegt südlich des Küstenkanals und östlich des Stichkanal Dörpen. Die Flächen befinden sich somit im östlichen Bereich des Industriegebietes Dörpen.

Das Plangebiet umfasst:

- Flächen für „Industriegebiete“ (GI) gem. § 9 BauNVO
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung –Graben- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Räumstreifen- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

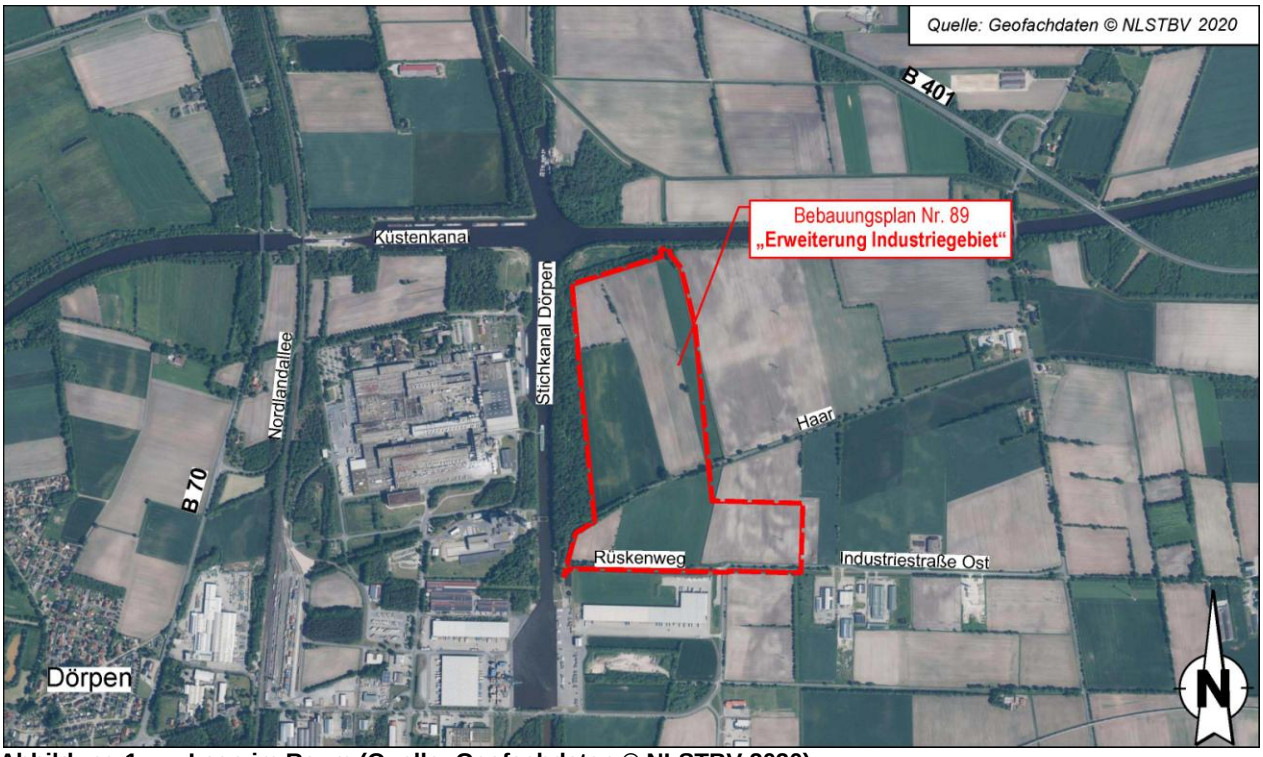


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2020)

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 41,46 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 1).

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Küstenkanal, westlich verläuft der Stichkanal Dörpen mit dem angrenzenden Betriebsgelände der Nordland Papier GmbH, südlich befindet sich das Betriebsgelände der Nortrans Speditionsgesellschaft und westlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der SG Dörpen ist die Fläche als Industriegebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt.

An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die nicht ausgebaute Wegetrasse des Rüskenweges. Die Wegeparzelle wird im vorliegenden Verfahren durch die industrielle Nutzung überplant, eine zukünftige Verschmelzung der betroffenen Grundstücke ist vorgesehen.

Zur Erschließung des Plangebietes kann eine Anbindung an die ausgebaute Erschließungsstraße „Industriegebiet Ost“ im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgen.

Das Plangebiet wird durch die ehemalige Trasse der Bundesstraße 401 (jetzt Straße „Haar“), welche im Zuge der vorliegenden Planung nutzungsrechtlich überplant und im Rahmen einer Grundstücksverschmelzung aufgehoben wird, in West-Ost-Richtung geteilt.

An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich das Verbandsgewässer „Dörpener Graben“ (Gewässer II. Ordnung). Eine Anpassung des Grabenverlaufs an die vorliegende Planung ist über ein wasserrechtliches Verfahren, gemäß dem Wasserhaushaltgesetz (WHG), vorgesehen.

Weiterhin ist bei der Planung die oberirdisch verlaufende 110 kV Hochspannungsleitung mit den entsprechenden Maststandorten zu beachten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die westlich und nördlich des Plangebietes befindlichen bewaldeten Flächen (Breewiesen) in die Planung einzustellen. Ein Eingriff in diese Flächen ist im Zuge der vorliegenden Planung nicht beabsichtigt.
Die schützenswerten Belange dieser Flächen werden im Rahmen der Umweltprüfung in das Verfahren eingestellt.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich der Plangebietsflächen liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland 2010 in einem Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe (RROP 2010, 2.1 Ziff. 06). Der Stichkanal mit Wendebecken ist als „Vorranggebiet Binnenhafen“ (RROP 2010, 4.6 Ziff. 02) dargestellt. Der im RROP als Fläche für Großkraftwerke dargestellte Bereich (RROP 2010 4.9 Ziff. 03) ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Der Gemeinde Dörpen wurde als grundzentraler Standort die mittelzentrale Teilfunktion im Bereich „Logistik/Hafen“ übertragen (RROP 2010, 2.2 Ziff. 04). Diese Funktion erhielt die Gemeinde Dörpen aufgrund des vorhandenen Güterverkehrszentrums (GVZ-Emsland). Weiterhin kommt der Gemeinde Dörpen als Zentraler Ort die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zu.
Im übrigen gelten die Ziele, die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 formuliert wurden, wie z.B. „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur

Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können“.

Das Landes-Raumordnungsprogramm basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.
Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

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 im Industriegebiet Dörpen forciert wird. Zusätzlich wird einer Zersiedelung im Gemeindegebiet entgegen gewirkt und den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

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

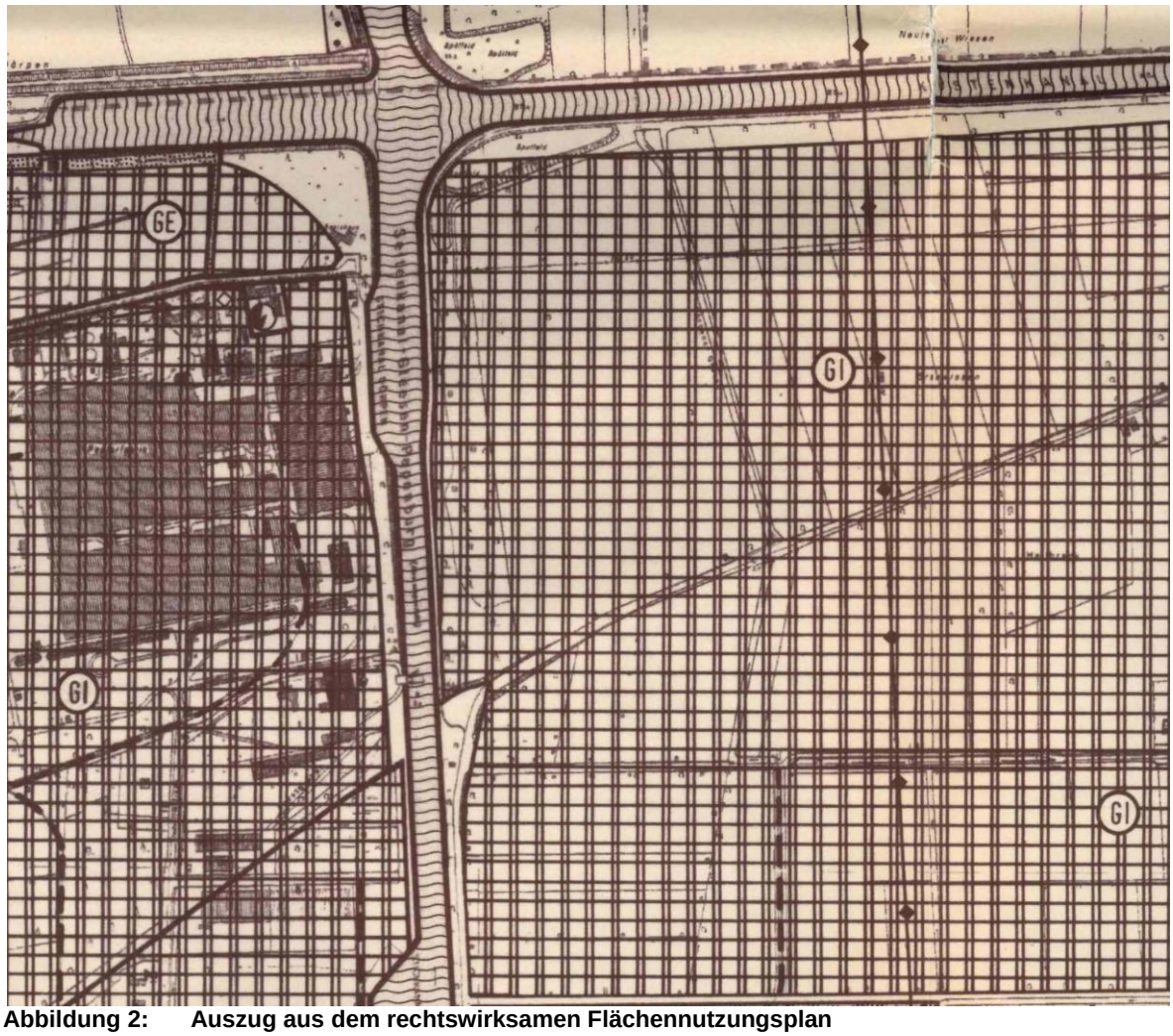


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

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.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus südlicher Richtung über die Straße „Industriestraße Ost“ mit Anschluss an die Bundesstraßen 70 und 401.
Die innere Erschließung wird durch ein internes Wegenetz hergestellt (s. Abbildung 3).
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine technische Ausbauplanung, welche im weiteren Verfahren konkretisiert wird. Hierbei werden verschiedene Trassierungsvarianten und Knotenpunktsysteme bzw. Kreisverkehrssysteme geprüft.

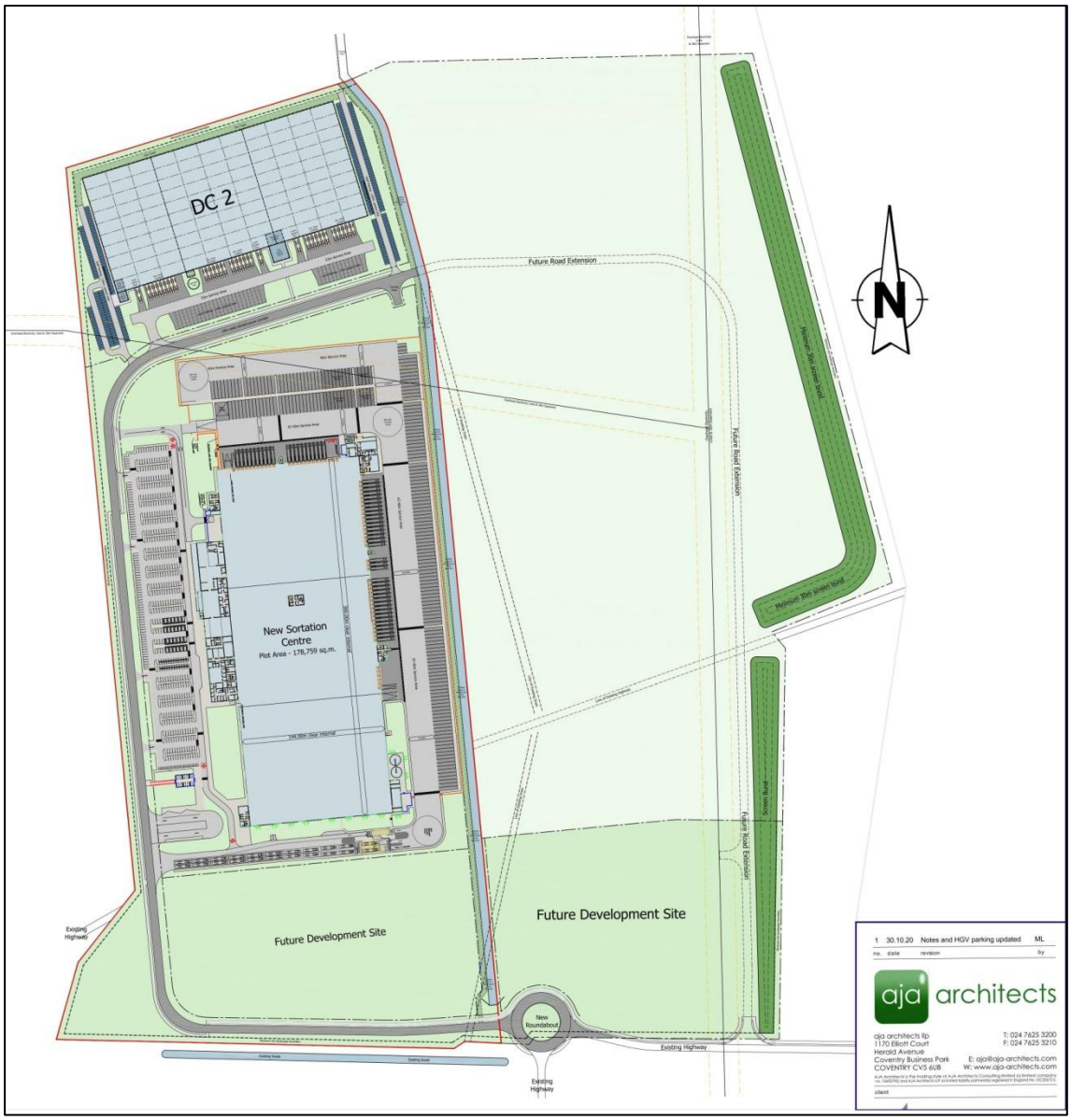


Abbildung 3: Erschließungsplan (Quelle: aja architects)

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll gesammelt und anschließend gedrosselt dem östlich des Plangebietes verlaufenden „Dörpener Graben“ (Gew. II. Ordnung) zugeführt werden.
Flächen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Konzeption zur Oberflächenentwässerung wird entsprechend der geplanten konkreten baulichen Maßnahmen von dem privaten Investor/Grundstückseigentümer/Betriebsinhaber erstellt. Dies gilt auch für die Erstellung des zugehörigen wasserrechtlichen Antrags gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Aus der Abbildung 3 kann entnommen werden dass ein internes offenes Grabensystem zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers zurzeit Grundlage der internen Planungen ist. Die Antragserstellung ist parallel zum Baugenehmigungsverfahren vorgesehen.

Die Gemeinde Dörpen erstellt einen wasserrechtlichen Antrag zur Verlegung des „Dörpener Graben“ (Gew. II. Ordnung) gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan.
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 verkehrliche Erschließung wird so geplant, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können (s. Abbildung 3). Entsprechende Sammelstellen werden auf dem privaten Betriebsgelände angeordnet. Die genaue Lage wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

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.

Die Belange der vorhandenen oberirdischen Stromtrassen im Plangebiet in Bezug auf Schutzabstände, Zugänglichkeit zu den Maststandorten etc. werden gemäß den Anforderungen des Versorgungsträgers beachtet.
Bei Tiefbauarbeiten ist die Trasse der Rohwasserleitung im Bereich des Rüskenweg, in Abstimmung mit der Betriebsleitung Nordland Papierwerke, zu beachten bzw. zu sichern.

1.5.5 Immissionsschutz

1.5.5.1 Industrie-/Gewerbeimmissionen

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

Die Gemeinde Dörpen hat ein Fachgutachten zur Berücksichtigung der industriellen Emissionen in Auftrag gegeben. Ziel dieses Gutachten ist die Ermittlung von zulässigen Emissionskontingenten unter Berücksichtigung der Vorbelastungen bzw. Festsetzungen der entsprechenden rechtswirksamen Bebauungspläne.

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren offengelegt und die Ergebnisse werden in die weitere Planung eingestellt.

1.5.5.2 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 bzw. des LK Emsland 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 Kompensations-maßnahmen sind verfügbar und werden in die weitere Planung eingestellt.

Im Vorfeld der Planungen erfolgte eine Begehung des Plangebietes zur Bestimmung der vorhandenen Biotoptypen. Diese Untersuchung stellt die Grundlage zur Berechnung des erforderlichen Kompensationsumfanges zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dar. Das Ergebnis der Begehung kann der Abbildung 4 entnommen werden.

Zur Einstellung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Fachbüro erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung können der beigefügten Anlage A entnommen werden.

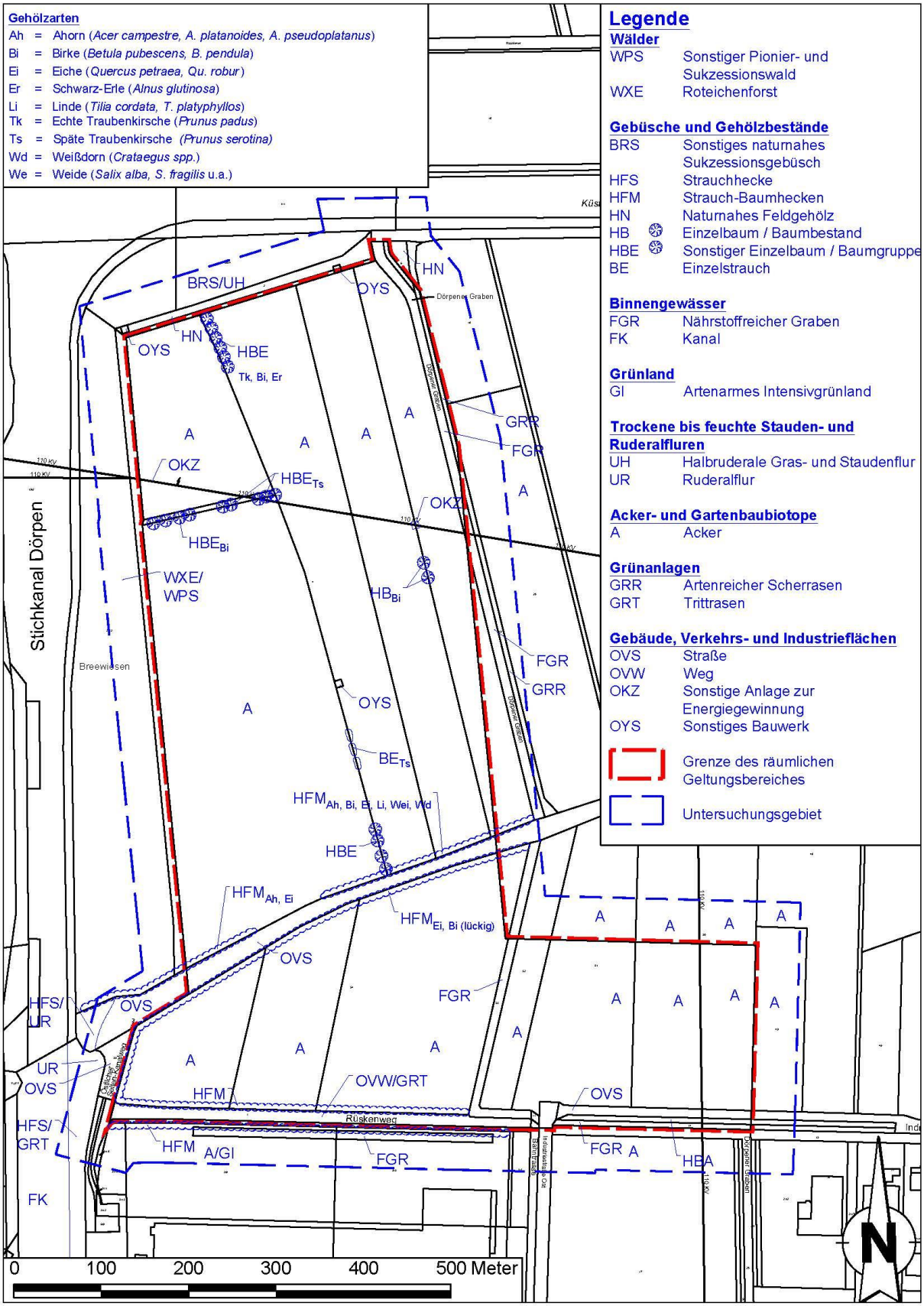


Abbildung 4: Biotoptypenkarte

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Eine Einschränkung der industriellen Nutzung im Plangebiet bezieht sich auf die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher welche generell nicht zulässig sind.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Grundflächenzahl GRZ = 0,8 wird die für Industriegebiete laut § 17 BauNVO zulässige Obergrenze ausgeschöpft. Dies ist erforderlich um eine wirtschaftliche Beplanung der vorliegenden Flächen zu ermöglichen und eine Überplanung von zusätzlichen Flächen zu minimieren.

Auf Grund der Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebiet und der vorhandenen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch vorhandene industrielle/gewerbliche Bebauung wird auf weitere Festsetzungen zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Höhe baulicher Anlagen) verzichtet. Durch den Verzicht auf weitere einschränkende Festsetzungen wird den vorhandenen/zukünftigen Gewerbetreibenden ein hohes Maß an gestalterischem Spielraum überlassen.

Insofern wird eine kontinuierliche 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 vorgenannten Festsetzungen werden eine einheitliche städtebauliche Ordnung sowie eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

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 **Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen** (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

2.2 **Ausschluss von sonstigen ausnahmsweisen Nutzungen** (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

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

2.3. **Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben** (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher generell nicht zulässig.

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

3. **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.

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. Für Feuerwehreinsätze ist eine Löschwasserversorgung von 3200 l/min für mindestens 2 Stunden vorzusehen. Mindestens 50% der Löschwasserversorgung ist durch vom Trinkwassernetz unabhängige Löschwasserentnahmestellen z.B. aus dem Hafenbecken oder anderen Wasserreservoiren sicherzustellen.
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 Jettiefflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

f) Versorgungsleitungen

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

g) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.
Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

h) Bauliche Nutzung

Für diesen 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.

i) Vorschriften

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

j) Ordnungswidrigkeiten

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

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

Teil 2: Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

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 verdichtet die vorhandene bauliche Nutzung im Industriegebiet. Somit wird der Vorgabe nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt.

Zur Einstellung der Belange des Immissionsschutzes wird ein Fachgutachten erstellt in dem die zulässigen Emissionskontingente ermittelt und in die Planung eingestellt werden. 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. 89 „Erweiterung Industriegebiet“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 89 „Erweiterung Industriegebiet“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Dörpen,

_____
- Gemeindedirektor -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 „Erweiterung Industriegebiet“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplanes zugrunde gelegen.

Gemeinde Dörpen,

_____ _____

- Gemeindedirektor - - Bürgermeister -