



Gemeinde Dörpen

Landkreis Emsland

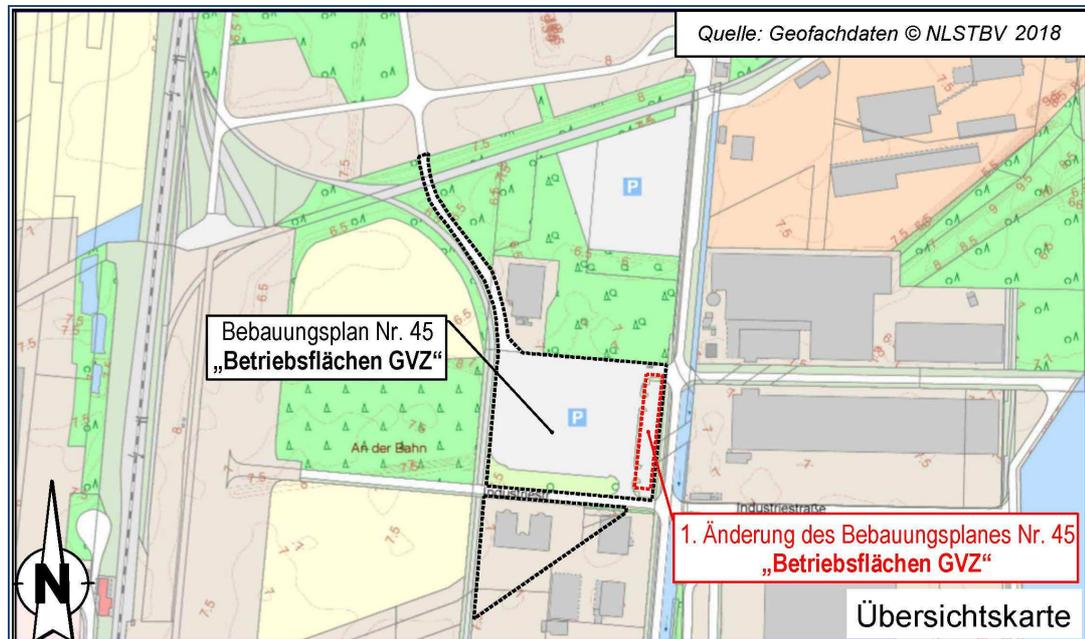
BAULEITPLANUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Betriebsflächen GVZ Teil I und II"

(gem. § 13a BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung-)

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

- Entwurf -
Begründung



Datum: 01.02.2021

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	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung</u>	3
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel.....	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich.....	5
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	6
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
1.5.	Planung	7
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	7
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	7
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	7
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation.....	7
1.5.3	Sonstige Erschließung	7
1.5.4	Versorgungsleitungen	8
1.5.5	Immissionsschutz	8
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	8
1.5.7	Altlasten.....	8
1.5.8	Natur und Landschaft	8
1.6	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und Hinweise	9
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	9
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	10
1.6.4	Textliche Festsetzungen	11
1.6.5	Hinweise	12
1.7	Flächenbilanz	14
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	15
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	15
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	16
2.1	Verfahren	16
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	16
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	16
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....	16
2.3	Abwägungsergebnis	17
2.4	Verfahrensvermerke	18

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

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. 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 (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Der Planungsbedarf ergibt sich aus den Planungsabsichten, eine im Bebauungsplan als Umschlagsfläche festgesetzte Fläche teilweise als eine überbaubare industriell nutzbare Fläche GI_e zu überplanen (s. Abb. 1).

Die Planänderung ist erforderlich, da es sich im laufenden Betrieb herausgestellt hat, dass für einen ordnungsgemäßen Ladebetrieb die Herstellung einer Unterstellhalle für Transportfahrzeuge erforderlich ist. In dieser Halle soll eine wetterunabhängige Be- und Entladung bzw. Ladungssicherung erfolgen.

Durch die Planänderungen sind keine Auswirkungen auf die Natur- und Landschaft zu berücksichtigen. Die Änderungsbereichsfläche ist bereits vollständig versiegelt (Asphalt, Betonsteinpflaster, s. Foto 1).



Foto1: Vorhandene Umschlagfläche im Änderungsbereich

Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. Nr. 25 a BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Entwicklungsziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist es, die baurechtlichen Grundlagen für die Verdichtung der Bebauung in einem bereits überplanten Bereich zu schaffen, die die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Bauantrages sind.

Die Überplanung des Änderungsbereiches gibt der Gemeinde Dörpen die Möglichkeit, entsprechend der festgesetzten Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet, zusätzliche überbaubare Flächen für Hochbaumaßnahmen zu schaffen.

Da es sich um Planungen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 45 „Betriebsflächen GVZ Teil I und II“) handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (s. Tabelle 1). Es wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen

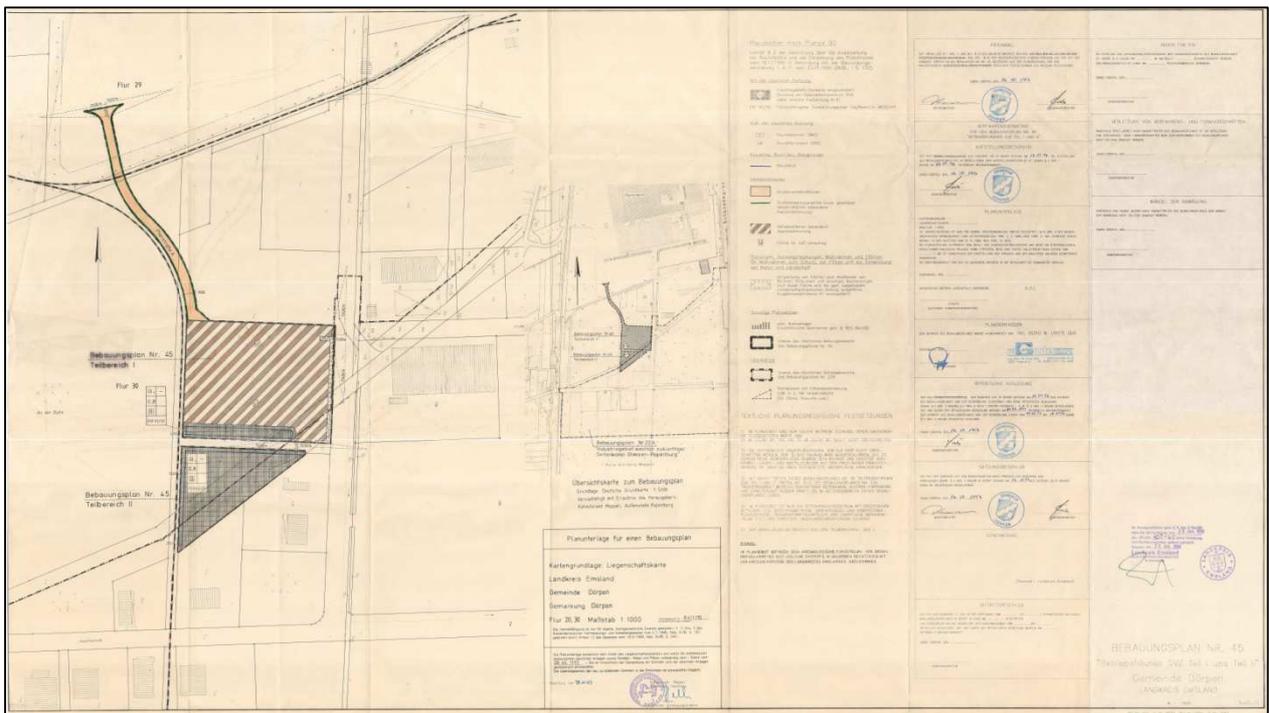


Abbildung 1: rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 45

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da es sich um eine Maßnahme im Bestand handelt und die zulässige Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, weniger als 20.000 m² beträgt.

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt 1884 m². Somit liegt die überbaubare Fläche deutlich unter dem zulässigen Grenzwert von 20.000 m².

Durch die vorgelegte Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bedingungen des § 13a BauGB	Bewertung
Abs. 1 Nr. 1-2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	Nein
- die Nachverdichtung	Ja

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

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

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

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 45 „Betriebsflächen GVZ Teil I und II“ liegt im Industriegebiet Dörpen westlich der Industriestraße.



Abbildung 2: Lage im Raum (unmaßstäblich)

Den Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans bildet ein Teilbereich des Flurstück 5/18, Flur 30, Gemarkung Dörpen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst:

- ❖ Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1.900 m² ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Betriebsflächen GVZ Teil I und II“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fläche für GVZ-Umschlag- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt.

Die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind bereits entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut. Die Erschließungsanlagen, wie Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen, sind vorhanden.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Da es sich um einen bereits rechtskräftig überplanten Bereich handelt und die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als Industriegebiet (GI) weiter verfolgt wird, sind keine der Planung entgegenstehenden übergeordneten Belange einzustellen.

1.5. Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist, wie im Ursprungsplan festgesetzt, über die Industriestraße sichergestellt.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser wird über die vorhandene Flächenentwässerung abgeleitet. Eine Erhöhung der bereits versiegelten Fläche durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgt nicht.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Änderungsbereich wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der SG Dörpen angeschlossen.

Die Hauptsammelleitungen sind bereits innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Durch die vorh. Verkehrswege ist es gewährleistet, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können.

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

Der Änderungsbereich 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.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Umfeld vorhanden.

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

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum werden bei den Baumaßnahmen beachtet. Die Gemeinde Dörpen wird den Bauträger darauf hinweisen, dass rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen anzufordern sind, um die weiteren Maßnahmen abzustimmen.

1.5.5 Immissionsschutz

Der im Ursprungsplan für diese Fläche festgesetzte flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) von 65/50 dB(A) bei Tag und Nacht wird in die vorliegende Planung übernommen. Hierbei kann der festgesetzte FSP als Kontingent in die immissionsrechtlichen Betrachtungen eingestellt werden.

Für das Plangebiet wurden einschränkende Emissionskontingente zur Regelung der zulässigen Lärmimmissionen festgesetzt.

Die „Einschränkung“ bedeutet nicht den Ausschluss gebietstypischer Betriebe, sondern weist darauf hin, dass auf dieser Fläche ggf. besondere über die auf nicht eingeschränkten Flächen hinausgehende Schallschutzanforderungen zu beachten sind.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Änderungsbereichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Dörpen. Somit sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen erforderlich.

1.5.7 Altlasten

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

1.5.8 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Betriebsflächen GVZ Teil I und II“ mit der 1. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

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

Somit kann:

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

- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereichs beträgt $\leq 20.000 \text{ m}^2$.

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

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

Das Untersuchungsgebiet weist keine schutzwürdigen Biotop- oder Lebensgemeinschaften auf.

Mit der Aufstellung der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung erfolgt die Überplanung eines im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Betriebsflächen GVZ Teil I und II“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fläche für GVZ-Umschlag- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzten Teilbereichs.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Betriebsflächen GVZ Teil I und II“ wurden die naturschutzfachlichen Belange durch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB mit Eingriffsregelung in die Planungen eingestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ermittelt und umgesetzt.

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Betriebsflächen GVZ Teil I und II“ werden keine Belange betroffen, die eine Änderung oder Ergänzung der naturschutzfachlichen Untersuchungen und Gutachten erfordern. Es erfolgt keine Erhöhung der zulässigen Versiegelungsflächen.

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

1.6 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 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 Änderungsbereich in Anlehnung an den Ursprungsplan folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

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

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

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

Die Festsetzung ist erforderlich, da konkrete Hochbaumaßnahmen im Änderungsbereich geplant sind, welche durch die Festsetzungen des Ursprungsplans nicht realisierbar sind. Entsprechende Bauanträge liegen der Gemeinde Dörpen bereits vor.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Festsetzungen umliegenden Bebauungspläne übernommen:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Mit der GRZ = 0,8 wird die für Industriegebiete laut § 17 BauNVO zulässige Obergrenze festgesetzt. Die Ausnutzung einer hohen Überbaubarkeit des Änderungsbereiches ist aufgrund der spezifischen Nutzung zwingend erforderlich. Zusätzlich wird aus dem Ursprungsplan die Festsetzung einer Baumassenzahl gem. § 21 Abs. 1 BauNVO übernommen:

Baumassenzahl (BMZ): 9

Insofern wird eine kontinuierliche industrielle/gewerbliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Gemäß § 22 Abs.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 wird 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. 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 nicht zulässig.

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

3. 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 im Plangebiet nicht zulässig.

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

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

Im Änderungsbereich 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.

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

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

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
Änderungsbereich	65 dB(A)	50 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.

6. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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.

1.6.5 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

Den Bauwilligen 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 Betriebsleitung, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, 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, der Kühlturmtasse oder anderen Wasserreservoirien sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung der stationären Feuerlöschsysteme ist unabhängig davon nach den jeweils geltenden Richtlinien (z.B. VdS CEA 4001) zu bemessen.

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) 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.

f) 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.

g) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)/Tiefflugkorridor

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

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

h) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.I S. 3786).

i) Vorschriften

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

Dies betrifft vorwiegend nachfolgende in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Vorschriften:

- DIN 45691 Geräuschkontingentierung
- DIN 1054 Baugrunduntersuchung

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.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen der Bebauungsplanänderung gliedern sich wie folgt:

Fläche des Änderungsbereiches	ca.	1.900 m ²
davon		
Industriegebiet gem. § 9 BauNVO	ca.	1.900 m ²

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Dörpen in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

Ein Ausbau öffentlicher Erschließungseinrichtungen ist nicht vorgesehen.

Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bauleitplans gewährleistet ist.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

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

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erfolgt eine Nachverdichtung bzw. erfolgen Maßnahmen der Innenentwicklung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereiches ist $\leq 20.000 \text{ m}^2$. Die Planung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

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

Somit kann:

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

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
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 der Gemeinde Dörpen	

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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

(wird nach Beendigung des Verfahrens ergänzt)

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Der Planungsbedarf ergibt sich aus den Planungsabsichten, eine im Bebauungsplan als Umschlagsfläche festgesetzte Fläche teilweise als eine überbaubare industriell nutzbare Fläche Gl_e zu überplanen.

Die Planänderung ist erforderlich, da es sich im laufenden Betrieb herausgestellt hat, dass für einen ordnungsgemäßen Ladebetrieb die Herstellung einer Unterstellhalle für Transportfahrzeuge erforderlich ist. In dieser Halle soll eine wetterunabhängige Be- und Entladung bzw. Ladungssicherung erfolgen.

Durch die Planänderungen sind keine Auswirkungen auf die Natur- und Landschaft zu berücksichtigen. Die Änderungsbereichsfläche ist bereits vollständig versiegelt (Asphalt, Betonsteinpflaster).

Durch die Verdichtung der Bebauung kann ein Eingriff in freie Landschaftsräume vermieden werden.

Der Eingriff in naturschutzfachliche Belange wird durch die Gemeinde Dörpen als nicht erheblich bewertet, sodass keine zusätzlichen Kompensations- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

2.4 Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 45 „Betriebsflächen GVZ Teil I und II“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 45 „Betriebsflächen GVZ Teil I und II“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Dörpen,

- Gemeindedirektor -

Die Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 45 „Betriebsflächen GVZ Teil I und II“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegen.

Gemeinde Dörpen,

- Gemeindedirektor -

- Bürgermeister -