



Samtgemeinde Dörpen Landkreis Emsland

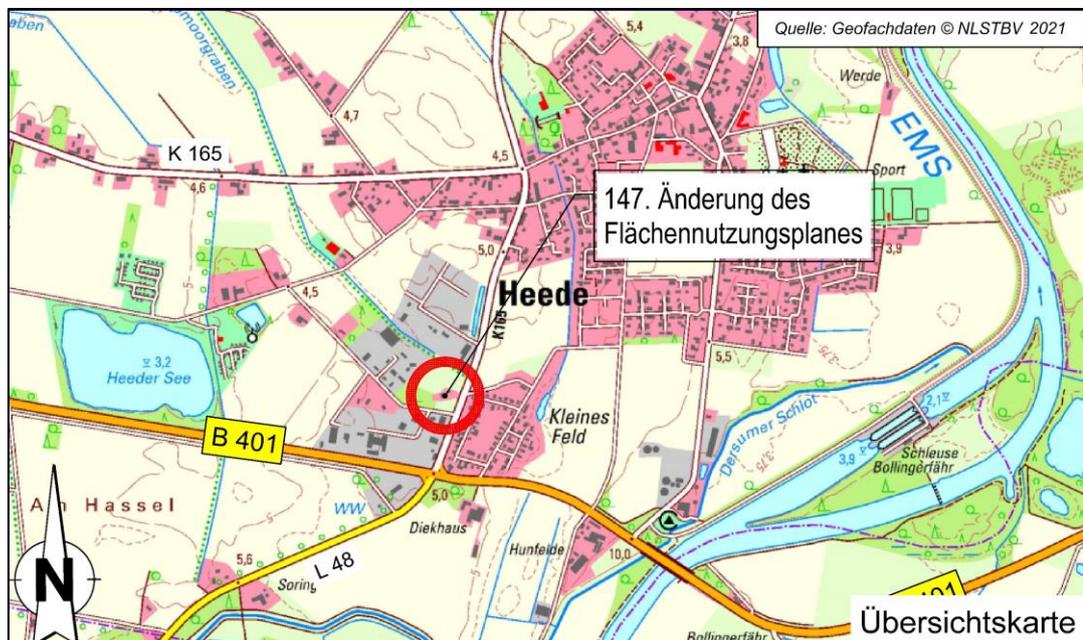
BAULEITPLANUNG

147. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbliche Bauflächen in der Mitgliedsgemeinde Heede)

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

- Vorentwurf -

Begründung



Datum: 25.07.2022

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



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-410 Telefax: 04963/402-120 E-Mail: Kunz@doerpen.de

SAMTGEMEINDE DÖRPEN

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	3
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
1.4.1	Landes- und Regionale Raumordnungsprogramm	6
1.4.2	Flächennutzungsplan	8
1.5	Planung	9
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	9
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	9
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	9
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	9
1.5.3	Sonstige Erschließung	9
1.5.4	Versorgungsleitungen	10
1.5.5	Immissionsschutz	10
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	12
1.5.7	Altlasten	12
1.5.8	Denkmalpflege	12
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht	12
1.5.10	Klimaschutz	14
1.6	Hinweise	16
1.7	Durchführung der Planung und Kosten	18
1.8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	18
Teil 2	Abwägung und Verfahren	20
2.1	Verfahren	20
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	20
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	20
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	20
2.3	Abwägungsergebnis	20
2.4	Verfahrensvermerke	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle Geofachdaten © NLSTBV 2021)	4
Abbildung 2: Luftbild mit Änderungsbereich (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2021)	5
Abbildung 3: Auszug aus dem LROP Niedersachsen	7
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2010 LK Emsland	8
Abbildung 5: Übersichtskarte mit Lage der Kompensationsfläche	13
Abbildung 6: Lageplan der Kompensationsfläche	14

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

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 Bedarf für die Aufstellung der 147. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen ergibt sich aus den Planungsabsichten der Samtgemeinde zur Darstellung einer Baufläche für eine gewerbliche Bebauung in der Mitgliedsgemeinde Heede.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen dargestellten gewerblichen Bauflächen (Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet A 31“ und Nr. 27 „Gewerbegebiet A31 – III“) in der Gemeinde Heede sollen erweitert werden (s. Abbildung 1).

Mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 7 „Gewerbegebiet A 31“ und Nr. 27 „Gewerbegebiet A 31 - III“ der Gemeinde Heede, wurden die Grundlagen zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe geschaffen. Die dort vorhandenen Grundstücke sind vollständig veräußert.

Aufgrund aktueller Anfragen ist nach Auffassung der Samtgemeinde Dörpen eine Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen in Form der 147. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Flächen stellen die Verdichtung der gewerblichen Bebauung dar und geben ansässigen Betriebe die Möglichkeit zur Erweiterung am Betriebsstandort.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Autobahn A 31 und der damit verbundenen verkehrsgünstigen Anbindung über die Bundesstraße B 401, stellt sich der Standort als optimale Ansiedlungsfläche für gewerbliche Nutzungen dar.

Es ist geplant, die Flächen kurzfristig durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in die verbindliche Bauleitplanung zu überführen.

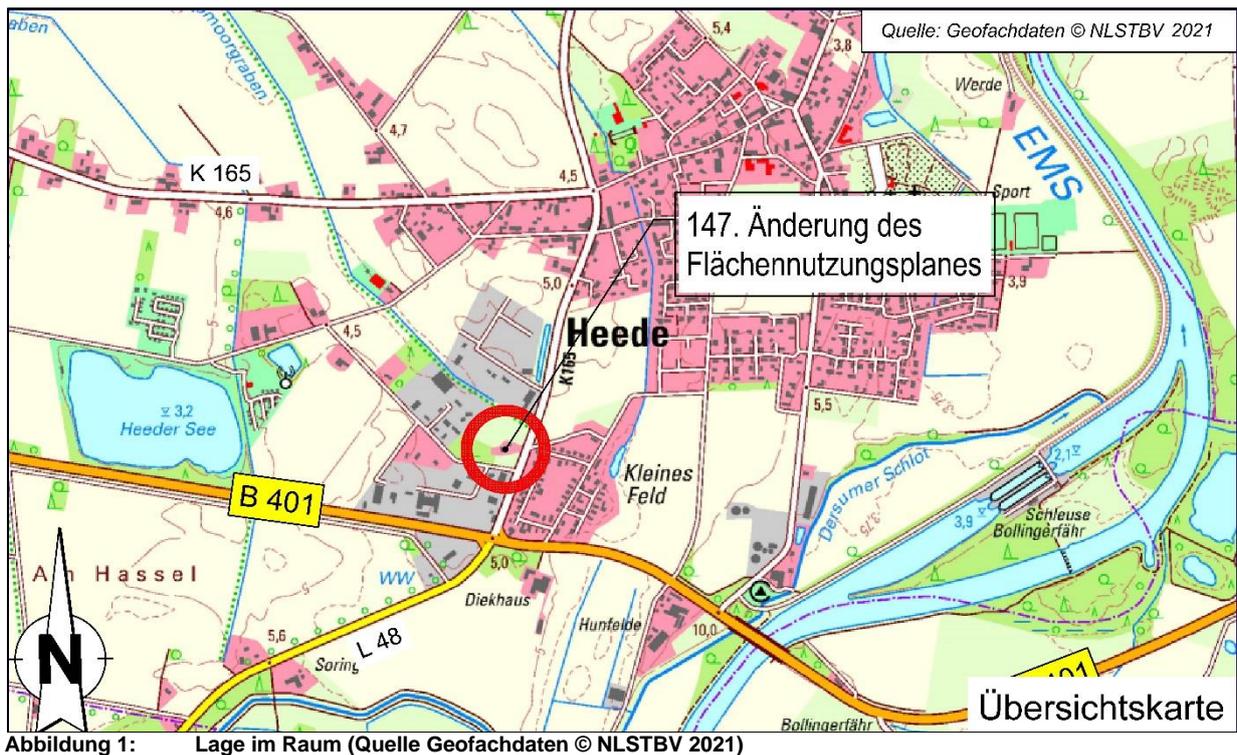


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle Geofachdaten © NLSTBV 2021)

Mit der aktuellen Planung wird einer Zersiedelung der Landschaft durch eine Erweiterung eines bereits bauleitplanerisch gesicherten Bereiches entgegengewirkt. Die vorliegende Planung stellt somit eine Verdichtung der vorhandenen baulichen Entwicklung dar (s. Abbildung 1).

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

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 147. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im westlichen Gemeindegebiet Heede sowie nördlich der Bundesstraße 401 und westlich der Kreisstraße K 165.

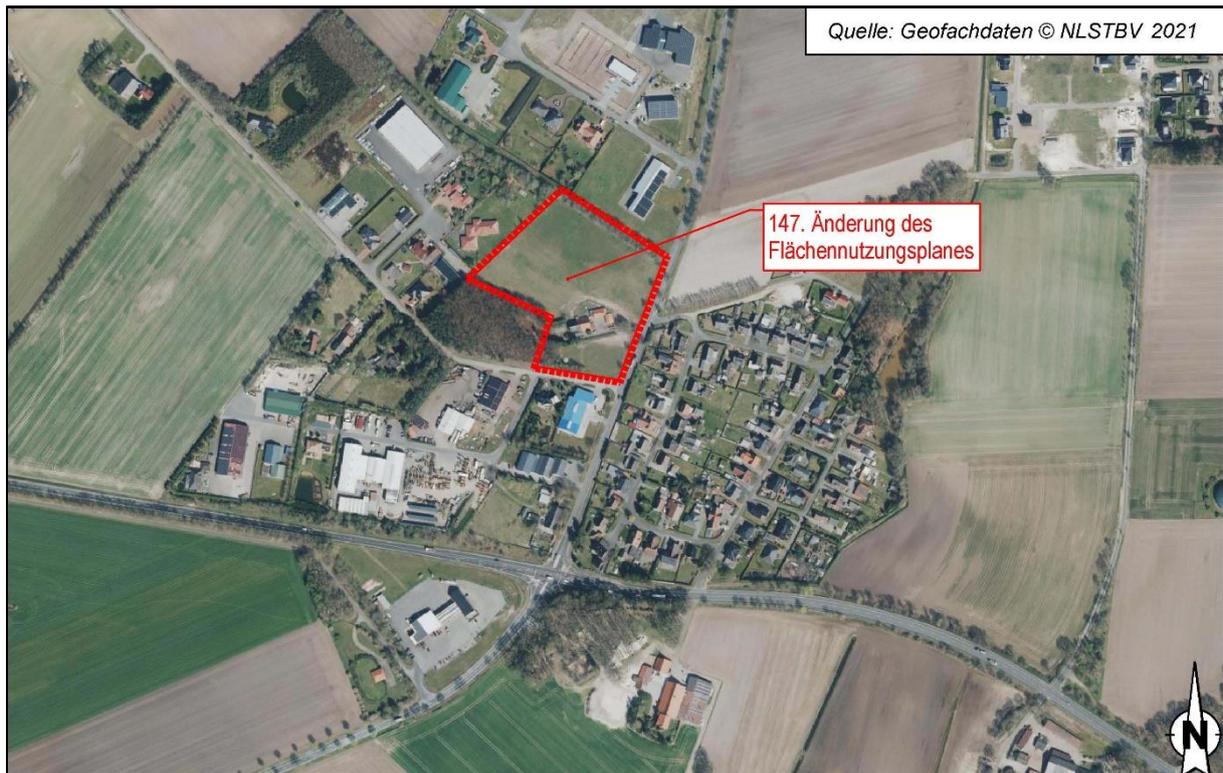


Abbildung 2: Luftbild mit Änderungsbereich (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2021)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,2 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Änderungsbereich beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Gewerbliche Flächen (G) gemäß § 1 Nr. 3 BauNVO

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, angrenzend an den Änderungsbereich und an den Bereichsgrenzen befinden Gehölzbestände (s. Abb. 2).

An den Änderungsbereich grenzen folgende Nutzungen an:

- nördlich des Geltungsbereiches
 - Gewerbegebiet „GE“ (BPlan Nr. 27 „Gewerbegebiet A31 - III“)
 - Gehölzstreifen
- westlich des Geltungsbereiches
 - Gewerbegebiet „GE“ (BPlan Nr. 27 „Gewerbegebiet A31 - III“)
 - Gehölzbestand
- südlich des Geltungsbereiches
 - Gemeindestraße „Am Hassel“
 - Gewerbegebiet „GE“ (BPlan Nr. 7 „Gewerbegebiet A31“)

- östlich des Geltungsbereiches
 - Dersumer Straße (Kreisstraße K 165)

Die Erschließung ist über die Gemeindestraße „Am Hassel“ mit Anschluss an die Kreisstraße K 165 geplant.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

1.4.1 Landes- und Regionale Raumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das derzeit gültige Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen stammt aus dem Jahr 2008.

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 Ziele des Landesraumordnungsprogrammes 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.

Im Übrigen gelten die Ziele 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“.

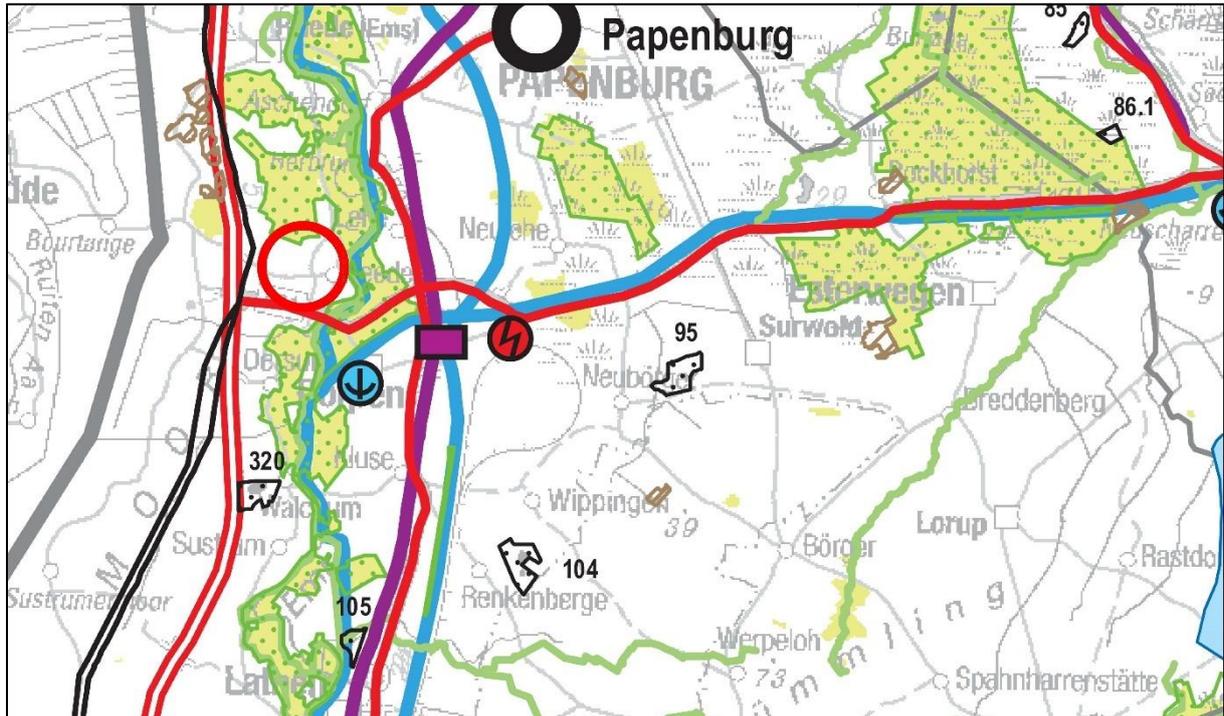


Abbildung 3: Auszug aus dem LROP Niedersachsen

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem Gebiet ohne Darstellung raumordnerischer Nutzungen. Eine kleine Fläche westlich des Änderungsbereiches ist als -Vorbehaltsgebiet Wald- (RROP 3.8 01) dargestellt. Die Waldflächen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die angrenzenden Waldflächen werden bei der Planung beachtet und sollen, soweit für die Belange für Natur und Landschaft, Lebensraum für Tiere, Erholungsfunktion und Klimaschutz bedeutsam, erhalten bleiben.

Die weiteren angrenzenden Flächen sind als bauleitplanerisch gesicherte Bereiche (RROP 2.2 01) dargestellt.

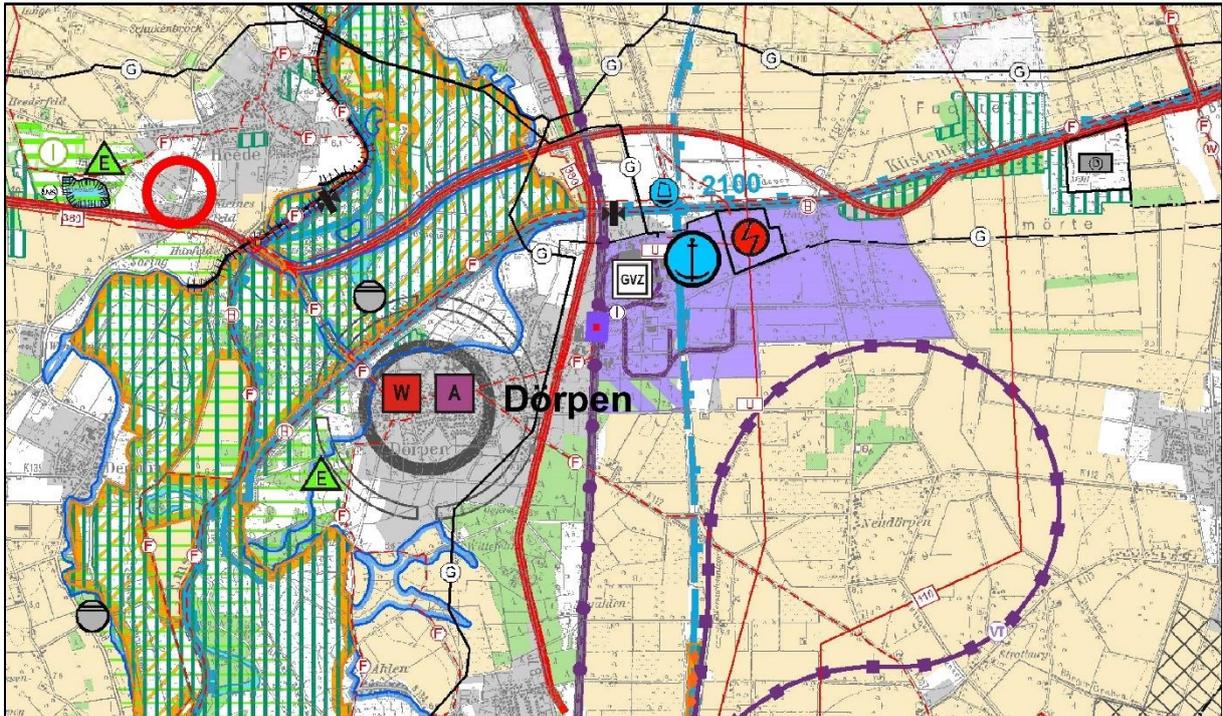


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2010 LK Emsland

Im RROP 2010 wurde Dörpen als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion unter anderem die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen (RROP 2.1. Ziff. 05). Dies gilt auch für Gemeinden und Gemeindeteile außerhalb der Mittel- und Grundzentren, für die eine ortsspezifische Eigenentwicklung sichergestellt sein muss. Dabei sind in besonderer Weise den Auswirkungen des demographischen Wandels durch Bevölkerungsrückgang und Alterung Rechnung zu tragen (RROP 2.2. Ziff. 07).

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

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Verdichtung eines bauleitplanerisch strukturierten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird. Eine Überplanung freier Landschaftsräume ist nicht erforderlich (s. Abb. 1 und 2).

Somit wird den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

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

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 147. Änderung des Flächennutzungsplans liegt baurechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen in Form der 147. Änderung zu ändern. Aufgrund der geplanten Nutzungen im

Änderungsbereich erfolgt eine Darstellung von -gewerblichen Bauflächen (G)- gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung passen sich somit den überkommunalen und kommunalen Planungszielen an.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 165 und die Straße „Am Hassel“.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen in der verbindlichen Bauleitplanung.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Für den Änderungsbereich wird ein Entwässerungskonzept erstellt und in das weitere Verfahren eingestellt.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. von den Gewerbegrundstücken, werden folgende Maßnahmen geprüft und in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt:

- 1.) Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems (gem. DWA - A 138).
Ableitung des Niederschlagswassers von den Verkehrs- und Stellflächen über eine dezentrale Versickerung (z.B. geneigte Seitenräume).
- 2.) Gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers mit Rückhaltung und Einleitung in den nordwestlich des Änderungsbereiches verlaufenden Vorfluter.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen und zur Kläranlage abgeführt.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Änderungsbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen 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.

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

Der Geltungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt. und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

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

Für Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen wird das DWA Merkblatt 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Januar 2013) und für die Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405 des DGVW-Regelwerkes berücksichtigt.

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

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Die Bestandspläne der zuständigen Versorgungsunternehmen werden beachtet und die weiteren Maßnahmen abgestimmt.

1.5.5 Immissionsschutz

Zur Einstellung immissionsrechtlicher Belange wird die Samtgemeinde Fachgutachten bezüglich der von der B 401 und K 165 ausgehenden Verkehrsemissionen und zur Ermittlung zulässiger Emissionskontingente für die gewerbliche Nutzung erstellen lassen.

Die Ergebnisse der Gutachten werden in das weitere Verfahren eingestellt und offengelegt.

Verkehrslärm

Von der Bundesstraße B 401 und der Kreisstraße 165 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Westlich des Änderungsbereiches verläuft die Kreisstraße 165.

Hierdurch ergeben sich anbaurechtliche Einschränkungen:

- Entlang der K 165 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).
20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG
jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Zu der 20 m Bauverbotszone wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Zu der 40 m Baubeschränkungszone wird folgender Hinweis aufgenommen:

Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- Aus den gewerblich 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 Kreisstraße negativ beeinflussen.
Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).
- Das Plangebiet ist entlang der K 165 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG).

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Änderungsbereichsflächen werden grundbuchrechtlich gesichert, sodass eine Überplanung gewährleistet ist.

1.5.7 Altlasten

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

1.5.8 Denkmalpflege

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Änderungsbereich die eine Bebauung einschränken oder verhindern, sind der Samtgemeinde Dörpen nicht bekannt.

1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes werden in einem **Umweltbericht** aufgearbeitet, der im weiteren Verfahren erstellt wird.

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Die Umweltprüfung wird in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung als Teil II der Begründung integriert. Sie ist ein unselbstständiger Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Prüfprogramm wird in § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, sind die Umweltbelange. Die Samtgemeinde/Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Samtgemeinde Dörpen kommt durch die Aufstellung eines Umweltberichtes einer Umweltprüfung entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches nach. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird als selbstständiger Bestandteil der Begründung im weiteren Verfahren offengelegt.

Die Samtgemeinde/Gemeinde hat bereits Flächen zur Kompensation des Eingriffs gesichert (s. Abbildung 5 und Abbildung 6)



Abbildung 5: Übersichtskarte mit Lage der Kompensationsfläche

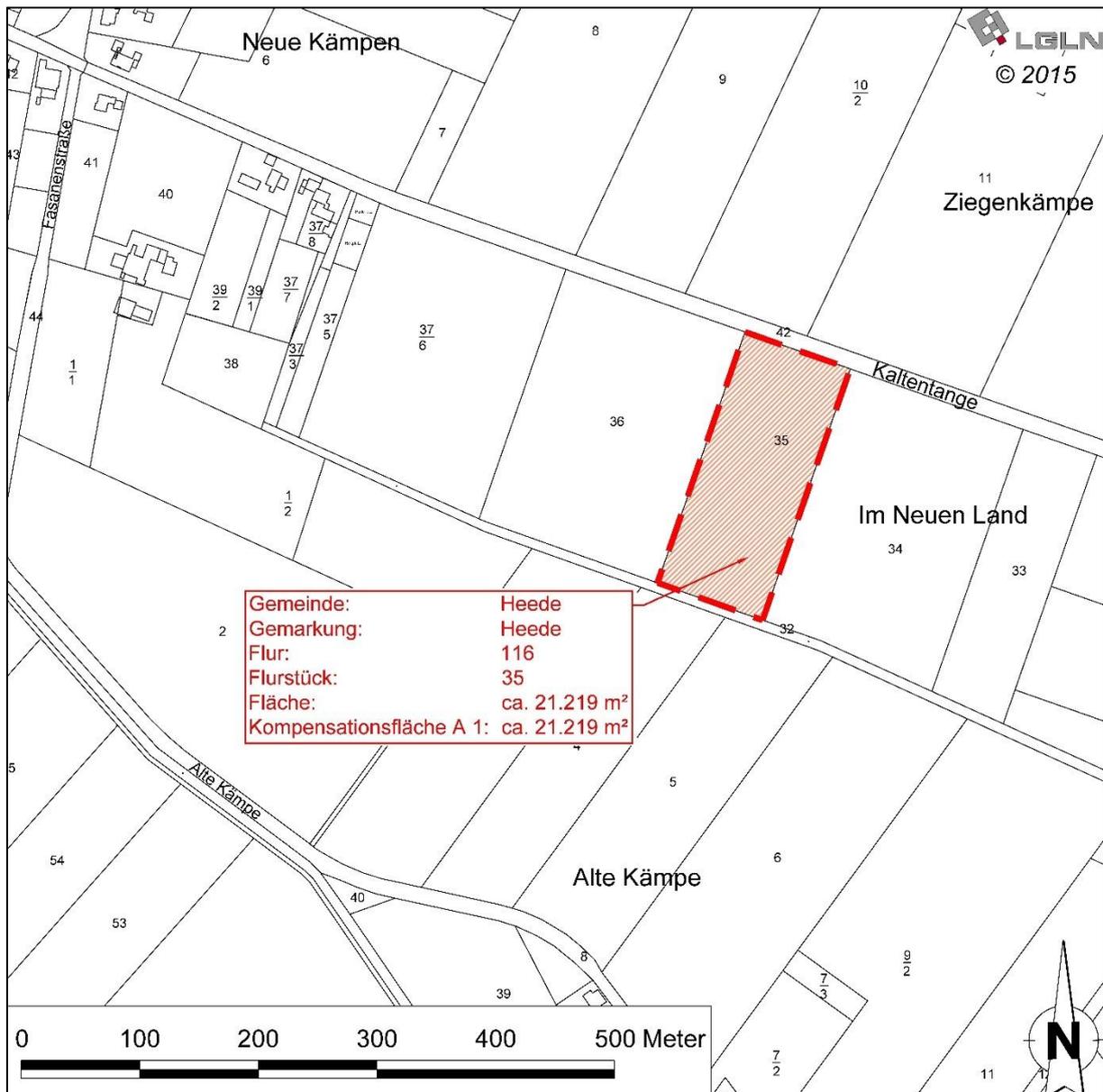


Abbildung 6: Lageplan der Kompensationsfläche

1.5.10 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer

Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 01. November außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbare Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Durch die Anwendung der Gesetzesvorgaben soll der Klimaschutz forciert, fossile Ressourcen geschont und die Abhängigkeit von Energieimporten reduziert werden.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in das Bauleitplanverfahren aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Zudem bleiben Teile der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei.

1.6 Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

c) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der B 401 und K 165 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

d) Anbaurechtliche Einschränkungen

Kreisstraße K 165

- Entlang der L 165 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind. Aus den gewerblich 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 Landesstraße negativ beeinflussen.
- Bei Bedarf ist ein entsprechender **Sichtschutz** zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).
 - Das Plangebiet ist entlang der L 165 auf Privatgrund mit einer festen **lückenlosen Einfriedigung** zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG).

e) **Brandschutz**

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der zuständigen Feuerwehr 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 errichtet und unterhalten.

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

Die Vorgaben der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind zu beachten und umsetzen.

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 vorhanden ist. Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.
Eventuell erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, -teiche oder -behälter) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau durch die Gemeinde errichtet und unterhalten.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

f) 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.

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.

Die Abfallbehälter sind an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

h) 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.

i) Bauliche Nutzung

Für diesen Bauleitplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

j) Vorschriften

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

1.7 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

Die Kosten für die Planung, Erstellung der Gutachten sowie die Bereitstellung von Kompensationsflächen sind im aktuellen Haushalt eingestellt worden.

Die entsprechenden Haushaltsmittel auch für die Herstellung der Erschließungsanlagen stehen zur Verfügung bzw. werden abschnittsweise in den jährlichen Haushalt aufgenommen.

1.8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

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

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Samtgemeindeausschuss	14.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis (einschl.)	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	
Auslegungsbeschluss durch den Rat/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 TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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

(Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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

(Wird nach Abschluss 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 Bedarf für die Aufstellung der 147. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen ergibt sich aus den Planungsabsichten zur Verdichtung bereits vorhandener gewerblich nutzbarer Bauflächen.

Aufgrund vorliegender Anfragen kann ein Bedarf für die geplanten Nutzungen auch in der Zukunft zugrunde gelegt werden.

Zur Einstellung der Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden durch die Samtgemeinde Fachgutachten beauftragt. Die Ergebnisse der Gutachten werden in das weitere Verfahren eingestellt.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. zum Artenschutz werden entsprechende Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen in einem Umweltbericht dargelegt.

2.4 **Verfahrensvermerke**

Die 147. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Planentwurf zur 147. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Samtgemeinde Dörpen,

- Samtgemeindebürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss) zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen zugrunde gelegen.

Samtgemeinde Dörpen,

- Samtgemeindebürgermeister -