



# **Gemeinde Dörpen**

Samtgemeinde Dörpen  
Landkreis Emsland

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 33**  
**„INDUSTRIEGEBIET OST - RÜSKENWEG 1“,**  
**1. ÄNDERUNG**

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13A BAUGB

**Stand: Entwurf**

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

**Fassung vom: 26.08.2025**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Städtebauliche Ziffern und Werte</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>6</b>
3.2.1	Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen	6
3.2.1.1	Rechtsgrundlagen	6
3.2.1.2	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	6
3.2.1.3	Umwelt	6
3.2.1.4	Regionales Raumordnungsprogramm	7
3.2.1.5	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen	7
3.2.1.6	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)	7
3.2.1.7	Landschaftsplan	7
3.2.1.8	Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet	7
3.2.1.9	Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)	7
3.2.2	Art der baulichen Nutzung	8
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	8
3.2.4	Textliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	9
1.	Textliche Festsetzungen	9
2.	Hinweise	9
<b>4.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</b>	<b>10</b>
4.1.1	Immissionen	10
4.1.1.1	Landwirtschaftliche Immissionen	11
4.1.1.2	Lärm	11
4.1.1.3	Schadstoffe	11
4.1.2	Altlasten/Kampfmittel	12
<b>4.2</b>	<b>Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</b>	<b>12</b>
<b>4.3</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</b>	<b>12</b>
<b>4.4</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>4.5</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung</b>	<b>13</b>
4.5.1	Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	13
4.5.2	Artenschutz	14
4.5.3	Landschaft	15
<b>4.6</b>	<b>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes</b>	<b>15</b>
<b>4.7</b>	<b>Technischer Umweltschutz und Klimaschutz</b>	<b>16</b>
4.7.1	Lärmschutz	16
4.7.2	Klimaschutz	17

---

4.7.3	Luftschadstoffe	17
4.7.4	Bodenschutz	17
<b>4.8</b>	<b>Belange der Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>18</b>
<b>4.9</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	<b>18</b>
<b>4.10</b>	<b>Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne</b>	<b>19</b>
<b>4.11</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>19</b>
<b>4.12</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG</b>	<b>20</b>
<b>5.1</b>	<b>Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss</b>	<b>20</b>
<b>5.2</b>	<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB</b>	<b>20</b>
<b>5.3</b>	<b>Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>20</b>
<b>5.4</b>	<b>Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>20</b>
<b>5.5</b>	<b>Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>21</b>

Anlagen:

Anlage 1: Nachweis Kompensationsflächenpool „Eiken“: Schreiben Landkreis Emsland vom 15.07.2022

## 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

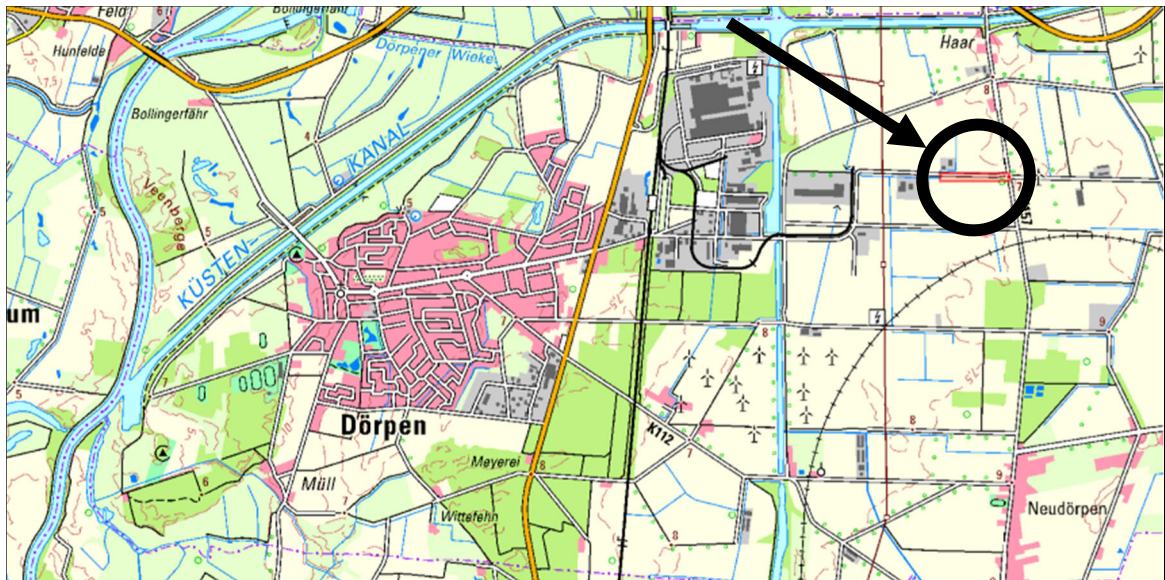
Die Gemeinde Dörpen hat 1994 den Bebauungsplan Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg 1“ aufgestellt, um dort Industrie- und Gewerbebetrieben eine Ansiedlungsmöglichkeit zu eröffnen.

Im Zuge eines geplanten Bauvorhabens wird es erforderlich, die Festsetzungen zum Anpflanzen und mit Bindung für Bepflanzungen im nördlichen Bereich aufzuheben, um die Erschließung (Wegfall der Festsetzungen zu den Grundstückszufahrten; vgl. BPl 33 Textliche Festsetzung Nr. 2) zu vereinfachen und die Flächen optimal auszunutzen. Dafür soll eine bestehende Strauch-/Baumhecke als Straßenverkehrsfläche überplant werden.

Hierzu ist es erforderlich, den o.g. Bebauungsplan zu ändern. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern soll zugunsten der Erweiterung des eingeschränkten Industriegebietes entfallen.

Die vorgenannten festgesetzten und im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg 1“ näher beschriebenen Anpflanzungsflächen sind als Ausgleichsmaßnahme Nr. A2 Bestandteil des damaligen Bebauungsplanverfahrens und im Falle der Nichtumsetzung daher zu kompensieren.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4.515 m<sup>2</sup>.

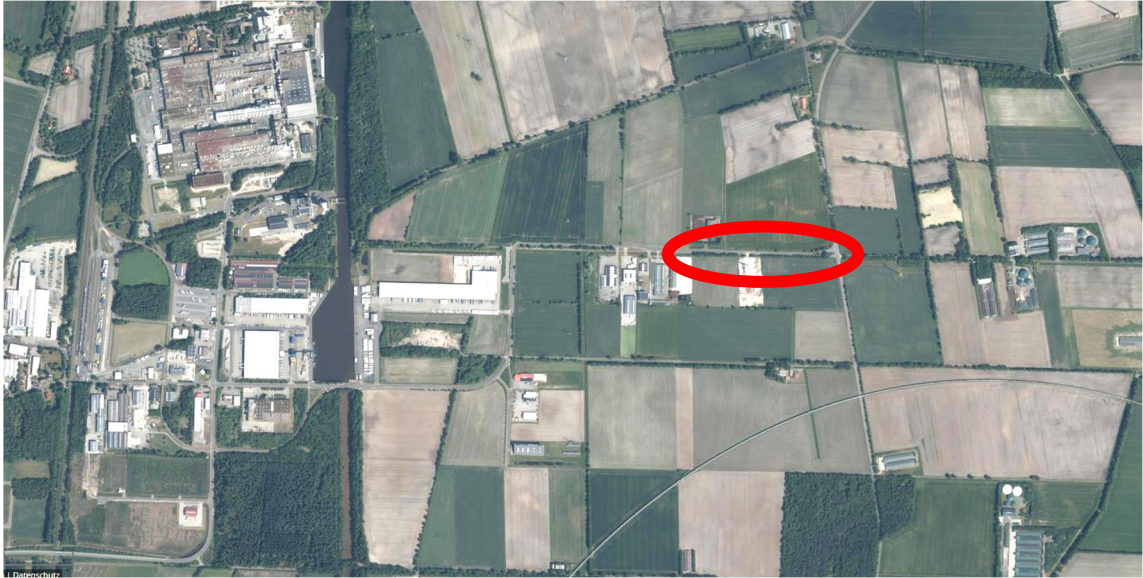


Lageskizze Plangebiet Bebauungsplan Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg 1“, 1. Änderung  
(Quelle: <https://www.geobasis.niedersachsen.de>)

Der Rat der Gemeinde Dörpen hat am 29.04.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg 1“, 1. Änderung gefasst. Ziel der Gemeinde Dörpen ist es, die Nutzung des Industriegebietes zu optimieren und die Erschließung zu vereinfachen.

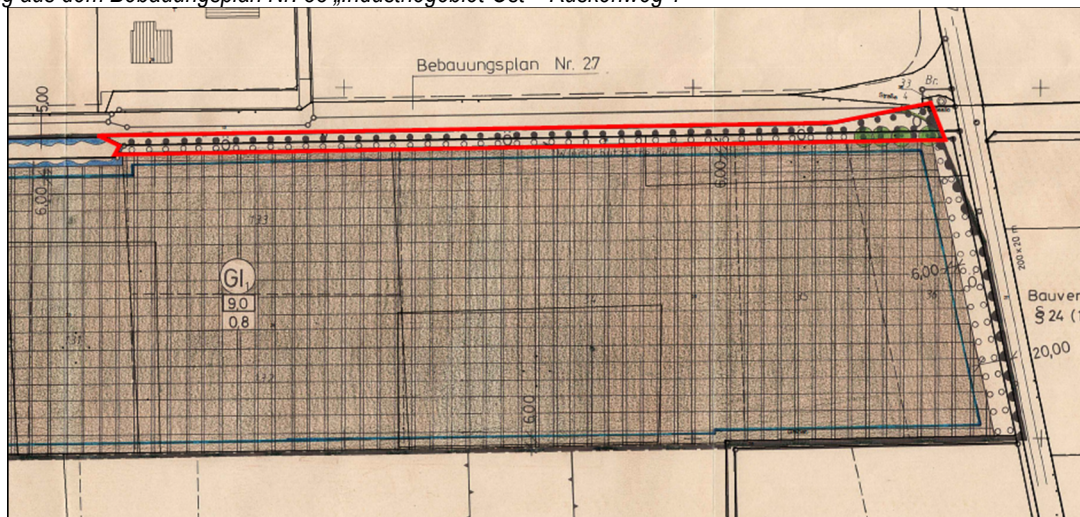
## 2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Es handelt sich um eine als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesene Fläche, die zu großen Teilen schon bebaut und in Teilen noch landwirtschaftlich genutzt wird. Nördlich angrenzend verläuft die Straße „Rüskenweg“, die im Osten auf die K157 mündet. Südlich des „Rüskenweges“ verläuft ein Radweg. Zwischen dem Industriegebiet und dem „Rüskenweg“ befindet sich eine Strauch-/Baumhecke mit vornehmlich Eichen und Birken sowie Erlen.

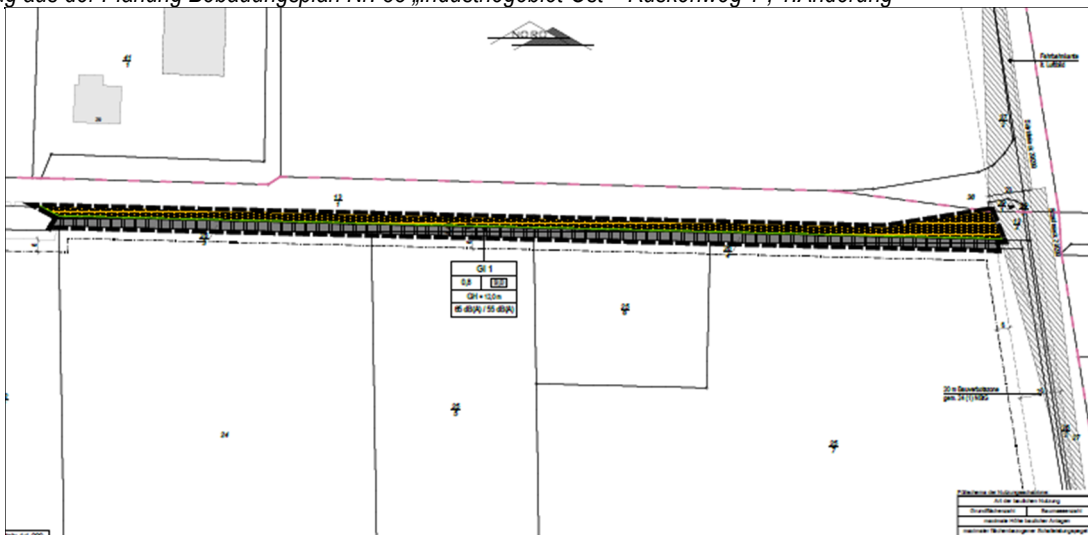


Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg 1“. Die Gegenüberstellung der Ursprungsplanung zu der jetzigen Änderung verdeutlicht die Änderungen:

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg 1“



Auszug aus der Planung Bebauungsplan Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg 1“, 1. Änderung



### **3. Darstellung der geplanten Nutzung**

#### **3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen, die nicht verändert werden sollen. Daher ergeben sich für den Änderungsbereiche die folgenden Werte, die aus der CAD-Zeichnung ermittelt wurden.

	<b>Zweckbest.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>anteilig %</b>
<b>1.</b>	<b>Geltungsbereich Gesamtfläche</b>	<b>4.515</b>	100%
<b>2.</b>	<b>GE - Gewerbegebiet</b>	<b>2.054</b>	45,5%
	überbaubar	0	
	überbaubar bei GRZ 0,8	1.643	
	<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>2.461</b>	54,5%
<b>3.</b>	<b>Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche GE</b>	<b>1.643</b>	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	411	
	<b>Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)</b>	<b>1.723</b>	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	738	

#### **3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

##### **3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen**

###### **3.2.1.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

###### **3.2.1.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen**

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 wurde in Teilen 2022 geändert. Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022.

Die Gemeinde Dörpen ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

###### **3.2.1.3 Umwelt**

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines großflächigen für Gastvögel (2018) sowie für Brutvögel (wertvolle Bereiche 2010; ergänzt 2013) wertvollen Bereichs. Dieser zieht sich weiter nach Osten über Surwold und Esterwegen hinaus, umfasst somit eine sehr große überregionale Fläche. Aufgrund der

aktuellen Nutzung, des Vorrangstatus und der Ausweisung als Industriegebiet ist die bewertende Einschätzung zu relativieren und als wenig wertvoll anzunehmen.

#### **3.2.1.4 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als Vorranggebiet „industrielle Anlagen und Gewerbe“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

#### **3.2.1.5 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen stellt für den Geltungsbereich Industriegebiet (GI) dar. Dieser Darstellung wird weiterhin entsprochen.

#### **3.2.1.6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)**

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

#### **3.2.1.7 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Dörpen bzw. die Samtgemeinde Dörpen haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

#### **3.2.1.8 Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet**

##### Überschwemmungsgebiet:

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

##### Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Risikogebieten (§ 78b WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

#### **3.2.1.9 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche weit unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich somit nicht.

Dementsprechend erfüllt das vorliegende Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht

erforderlich sind. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB entfallen.

- Nichtvorliegen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB)

*Eine Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie dem Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) besteht nicht. Das Planungsvorhaben wird von der Liste der Vorhaben, die nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung bedürfen (Anlage 1 zu § 2 NUVPG), nicht erfasst. Ebenso wird das Planungsvorhaben nicht in der Anlage 1 UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) aufgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.*

- Sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB)

*Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft.*

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

### 3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, mit dieser Änderungsplanung das Industriegebiet besser nutzen und optimaler erschließen zu können, werden die zu überplanenden Grünstrukturen analog der südlichen Industriefläche als eingeschränktes Industriegebiet (GI-1) sowie im nördlichen Teil als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der südlich angrenzenden Industriefläche des Ursprungsbebauungsplanes. Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt außerhalb des überbaubaren Bereichs. Die Baugrenze aus der Ursprungplan soll nicht verändert werden, da ein ausreichender Abstand zu der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße „Industriestraße Ost“ von rund 15 m beibehalten werden soll.

Die Festsetzungen des südlich angrenzenden Industriegebietes werden übernommen, da es sich mit dieser Änderung dann faktisch um ein geschlossenes Industriegebiet handelt.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

9,0	Baumassenzahl
0,8	Grundflächenzahl
GH = 12,00 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Im Kontext mit der bestehenden Ausweisung des südlich angrenzenden Industriegebietes (GI-1) wird eine städtebauliche Ordnung gewährleistet. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen gemäß § 5 NBauO sind einzuhalten.

### 3.2.4 Textliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

#### 3.2.4.1. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln. Die nachfolgenden Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen.

- 1.1 Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.2), 12,00 m.
- 1.2 Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der „Industriestraße Ost“, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- 1.3 Einschränkung:** Im Plangebiet sind nur solche Betriebe zulässig, deren Emissionen die festgesetzten Werte von 65 dB(A) / m<sup>2</sup> bei Tag und 55 dB(A) / m<sup>2</sup> bei Nacht nicht überschreiten. (flächenbezogener Schalleistungspegel / m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)
- 1.4 Niederschlagswasser:** Das Niederschlagswasser der Dachflächen der geplanten Gebäude ist zu sammeln und im Grundstücksbereich durch Verrieselung über Sickermulden, -rohre oder Schächte schadlos abzuleiten.
- 1.5 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 "Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1", 1. Änderung, tritt der Bebauungsplan Nr. 33 „Industriegebiet Ost - Rüskenweg 1“, rechtswirksam seit dem 15.08.1994 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

#### 3.2.4.2. Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise wurden teilweise aus dem Ursprungsplan übernommen und um aktuelle Hinweise ergänzt:

- 2.1 Abfallentsorgung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
- 2.2 Denkmalschutz, Archäologie:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
- 2.3 Artenschutz:** Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
- 2.4 Wehrtechnische Dienststelle:** 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 im begrenzten 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.

- 2.5 Ordnungswidrigkeiten:** Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
- 2.6 Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) 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.
- 2.7 Sichtdreiecke:** Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

#### **4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne
- 4.11 Belange des Verkehrs
- 4.12 Sonstige Belange

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

#### **4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die Gemeinde Dörpen möchte mit dieser Änderung die im Ursprungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Anpflanzen und mit Bindung für Bepflanzungen im nördlichen Bereich aufheben, um die Erschließung (Wegfall der Festsetzungen zu den Grundstückszufahrten; vgl. BPl 33 Textliche Festsetzung Nr. 2) zu vereinfachen und die Flächen optimal ausnutzen zu können.

Diese Änderung ist erforderlich und städtebaulich sinnvoll. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Dörpen wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen. Nachteile für die Nachbarschaft ergeben sich nicht.

##### **4.1.1 Immissionen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

#### 4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Der Geltungsbereich liegt zwischen der nördlich angrenzenden „Industriestraße Ost“ und dem ausgewiesenen Industriegebiet südlich angrenzend. Landwirtschaftliche Betriebe bzw. Betriebe mit landwirtschaftlicher Tierhaltung oder genehmigten Tierhaltungsplätze sowie landwirtschaftliche Nutzflächen oder Betriebe sind in einem Umkreis von rund 600 m nicht auszumachen. Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefährdet werden könnten, sind nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Dörpen ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist zwar entfernt von landwirtschaftlichen Emissionsorten, dennoch ergibt aufgrund der potenziell möglichen Gerüche sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

#### 4.1.1.2 Lärm

Als lärmemittierende Quellen sind die „Industriestraße Ost“ im Norden sowie die Kreisstraße 157 im Osten anzuführen. Im Ursprungsbebauungsplan wurden den lärmtechnischen Anforderungen mit der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln entsprochen, die für den Geltungsbereich dieser Änderung übernommen wurden. Wesentliche Veränderung oder erhebliche Nachteile werden durch diese Planänderung nicht hervorgerufen.

##### a) Verkehrslärm

Von der Kreisstraße 157 im Westen gehen erhebliche Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den jeweiligen Straßenbaulastträger im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der K157 ausgehen. Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen geändert wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die jeweilige Fahrbahn durch den Straßenbaulastträger oder infolge von Baumaßnahmen an der jeweiligen Straße aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind von der Gemeinde bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

Die nördliche Erschließungsstraße „Industriestraße Ost“ (ehemals „Rüskenweg“) dient der Erschließung der festgesetzten Industriegebiete. Von hier aus geht insbesondere Verkehrslärm von den Anliegern aus. Diese Lärmbelastungen sind überschaubar und typisch für ein Industriegebiet. Unzulässige Belastungen sind nicht zu erwarten.

##### b) Immissionen durch Wehrtechnische Dienststelle (WTD 91)

Von der östlich des Plangebietes gelegenen Wehrtechnischen Dienststelle WTD 91 -Schießplatz Meppen- gehen Immissionen aus (Schießlärm). 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.

#### 4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Sie

werden erforderlichenfalls im Zuge der Baugenehmigungen festgelegt. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Gewerbefläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

#### **4.1.2 Altlasten/Kampfmittel**

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u. a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Ablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Kampfmittel: Der Geltungsbereich ist umgeben von bestehender Wohnbebauung. Bei den bisher durchgeführten Erdarbeiten und Gebäudeerstellungen teilweise bis in den Urgrund hin gab es keine Verdachtsmomente. Auch in der Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet.

#### **4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Änderungsplanung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

#### **4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

#### **4.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

**Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines bauleitplanerisch sowie technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Industriegebietes im Osten von Dörpen und ist Teil eines umfassenden Industrieparks. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die angrenzende „Industriestraße Ost“, jedoch ohne die Einschränkungen des Ursprungplanes (Wegfall der Festsetzungen zu den Grundstückszufahrten; vgl. BPl 33 Textliche Festsetzung Nr. 2 und der vorhandenen Strauch-/Baumhecke). Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.**

##### **Hinweise:**

**Abfallbeseitigung**: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

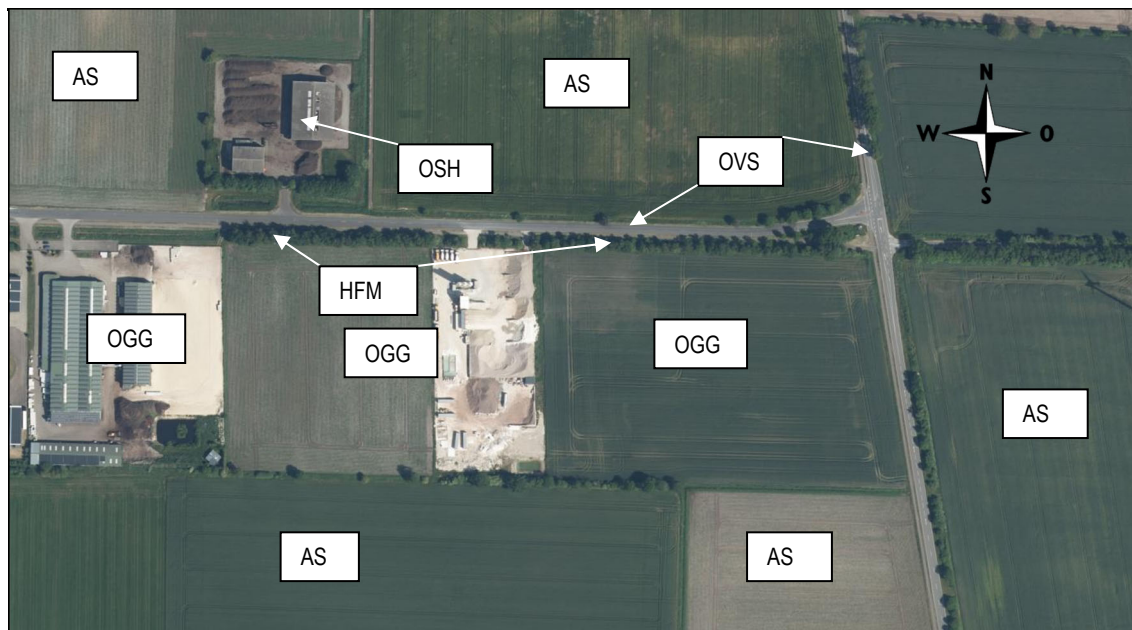
**Brandschutz:** Für das Industriegebiet ist die Löschwasserversorgung so herzustellen, dass ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/ min. (96 m<sup>3</sup>/ h) für 2 Stunden gewährleistet wird. Die Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass im Radius von 150 m, gemessen Mitte Gebäude, eine Löschwassermenge von 50% der erforderlichen Löschwassermenge verfügbar ist. Die restlichen 50% der Löschwasserversorgung sind im Radius von 300 m um die Gebäude zu gewährleisten. Kann die erforderliche Löschwasserversorgung nicht über das Trinkwassernetz sichergestellt werden, sind unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschbrunnen, Löschteiche oder Löschwasserzisternen, anzulegen.

## 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13 b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

### 4.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Als Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind der Verlust einer im Ursprungsplan festgesetzten und einer vorhandenen linienhaften Strauch-/Baumhecke zwischen der „Industriestraße Ost“ im Norden und dem Industriegebiet im Süden (Größe ca. 4.515 m<sup>2</sup>) zu nennen.



- OGG Festgesetzte Industriegebiete; teilweise noch in landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau); (Drachenfels Nr. 13.11.2)
- AS Ackerland (Drachenfels Nr. 11.1.1)
- OSH Kompostierungsplatz (OSH): Flächen zur Sammlung pflanzlicher Abfälle und zur Herstellung von Komposterden aus Grünabfällen (abseits von Deponien); hier: Kompostieranlage Klasmann-Deilmann. (Drachenfels Nr. 13.12.6)
- OVS Straßenverkehrsfläche „Industriestraße Ost“ mit Radweg und Kreisstraße 157 im Osten (Drachenfels Nr. 13.1.1)
- HFM Strauch-Baumhecke aus meist heimischen Sträuchern und höherwüchsigen Bäumen (u.a. Eiche, Birke, Esche, Faulbaum, Weide) (Drachenfels Nr. 2.10.2)

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche

kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches aufgrund der Überprägung und der Festlegung als Industriegebiet mit den entsprechenden Vorbelastungen insgesamt als gering und deutlich anthropogen überformt anzusehen ist.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

#### 4.5.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich dieser Änderungsplanung betrifft eine Strauch-/Baumhecke aus vornehmlich heimischen Arten. Diese wurde als Ausgleichsmaßnahme A2 im Ursprungsplan von 1994 festgesetzt und umgesetzt. Das Umfeld stellt sich als Industriegebiet, Ackerland und vorhandenen Straßen dar.

Vorkommende Brutvögel sind weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle der Umwandlung in eine industriell-gewerbliche Baufläche in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der Umgebung auszuweichen. Die Lage innerhalb eines für Gast- und Brutvögel wertvollen Bereichs ist aufgrund der Nutzungsstruktur und den verschiedenen Störpotenzialen wie Straßenverkehr, Bautätigkeiten und Betriebsgeräusche der schon bestehenden Betriebe deutlich nach unten zu relativieren. Dies auch vor dem Hintergrund der noch nicht bebauten industriellen Baugrundstücke, deren Störpotenzial noch nicht absehbar ist. Da es sich um einen kleinen Ausschnitt eines fast komplett südlich des Küstenkanals dargestellten Bereiches handelt, ist kein erhebliches Risikopotenzial zu erwarten.

Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Nutzungsstruktur des Raumes nicht zu erwarten. Geeignete Bäume mit ausreichendem Stammdurchmesser für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte und daher als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Anhaltspunkte für eine Besiedelung konnten bei einer Ortsbegehung nicht festgestellt werden. Dafür eventuell in Frage kommende Einzelbäume im östlichen Änderungsbereich waren und sind weiterhin als zu erhalten festgesetzt.

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich:

- a) Der Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Vogelindividuen oder ihren Entwicklungsformen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) kann durch eine Bauzeitenbeschränkung vermieden werden. Die Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Fällen und Roden von Gehölzen) darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, also zwischen Anfang August und Ende Februar erfolgen.
- b) Zur Vermeidung des Verbotstatbestands nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötung oder Verletzung von Fledermausindividuen) dürfen die Baumfällarbeiten nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Sollten bei den Baumfällarbeiten wider Erwarten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Tiere müssen fachgerecht gesichert und versorgt werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren. Werden Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser über 30 cm gefällt, sind diese unmittelbar vorher durch einen Fledermauskundler mit geeigneten Hilfsmitteln auf potentielle Quartiere sowie Besatz mit Fledermäusen zu untersuchen. Werden Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die Überprüfung der Gehölze zu informieren.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden empfohlen:

- ✓ Bauzeitenregelung: Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb nur tagsüber, Einhalten einer niedrigen Fahrgeschwindigkeit, Einsatz lärmgedämpfter Baumaschinen
- ✓ Vegetationsbeseitigung außerhalb der Reproduktionszeit zwischen 01.10. und 28.02.

- ✓ Geeignete Wahl der Beleuchtung an den Verkehrswegen

Da diese Bauleitplanung unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslöst, ist die Vollziehung des Bebauungsplanes somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

### 4.5.3 Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Änderungsplanung wird unter Einbeziehung der Umgebung insbesondere von umliegenden Industrie-/Gewerbebetrieben und Straßen sowie Ackerflächen geprägt. Entlang von Straßen finden sich linienhafte Strauch-/Baumhecken und Einzelbäume an der „Industriestraße Ost“. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Lage und Nutzungsstruktur eines Industriegebietes heute und zukünftig deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes lediglich von geringer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt ist. Erhebliche und nicht kompensierbare nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

### 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst gemäß § 13 a BauGB Maßnahmen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

Die wegfallende Strauch-/Baumhecke ist Bestandteil einer Ausgleichsmaßnahme (A2) aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg 1“ (1994) und wird wie folgt beschrieben:

*A2 - Anpflanzung einer Hecke südlich des Rüskenweges zwischen K 157 und Kompostierungswerk entlang der Grenze des Plangebietes aus Arten der potentiellen Vegetation (Arten wie A1 mit jeweils gleichen Anteilen und ein Stück je qm - zzgl. Stieleiche-Quercus robur und Sandbirke-Betula pendula) auf einer Fläche von 2.300 qm in etwa 5 m Breite und 460 m Länge.*

*Arten A1: Eberesche-Sorbus aucuparia, Brombeere-Rubus fruticosus, Faulbaum-Frangula alnus, Ohrchenweide - Salix aurita, Heckenkirsche - Lonicera xylosteum und Wacholder - Juniperus communis*

Als Teil der damaligen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sollte die bestehende lückige Heckenstruktur im Norden des Plangebietes zwischen der Grundstücksgrenze und dem Radweg der Straßenverkehrsfläche erhalten werden. Diese Strauch-/Baumhecke soll nunmehr überplant werden. Die Fläche hat eine tatsächliche Gesamtgröße von 4.515 m<sup>2</sup>.

#### Eingriffsregelung

Für die wegfallende Strauch-/Baumhecke als Ausgleichsmaßnahme der Ursprungsplanung ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich, die sich wie folgt ermitteln lässt (Grundlage: „Drachenfels Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ 2021 und „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ 2013).

**Bestandbewertung:**

<b>Bestand:</b>	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>	<b>Bedeutung für</b>
HFB - Strauch-/Baumhecke	4.515	3	13.545	Landschaftsbild
<u>An das Plangebiet angrenzend:</u>				
Straßenverkehrsfläche "Industriestraße Ost" mit Einzelbäumen	bleibt erhalten			Landschaftsbild
HFM und Ruderalflur östlich angrenzend entlang der K157	bleibt erhalten			Landschaftsbild
<b>SUMME</b>	<b>4.515</b>		<b>13.545</b>	

**Planungssachverhalt:**

<b>Planung/Kompensation:</b>	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
X - gesamt versiegelbare Flächen GE und Straße	3.366	0	0
TF - unversiegelte Flächen GI (nicht überbaubar)	1.149	1	1.149
<b>SUMME</b>	<b>4.515</b>		<b>1.149</b>

In der Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 8.980 Werteinheiten:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	13.545
Flächenwert Kompensation	1.149
Differenz	<b>-12.396</b>

**Ersatzmaßnahme**

Das ermittelte Kompensationsdefizit für die wegfallende Strauch-/Baumhecke von 12.396 Werteinheiten (WE) kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland aus dem Kompensationspool „Eiken“ (vgl. Anlage 1: Schreiben Landkreis Emsland vom 15.07.2022) ausgeglichen werden.

Beschreibung des Kompensationspools:

Flurstück 6, Flur 30, Gemarkung Walchum: *Ausschieben von drei Blänken und unterschiedlichen Großen und Ausprägungen, Anlegen von Gehölzinseln aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen, Einsäen der gehölzfreien Teilflächen mit einer geeigneten Regio- Saatgutmischung als Blühwiese*

Flurstück 34/5, Flur 15, Gemarkung Walchum: *Anlegen eines linearen Reliefs aus kleinen Senken und Erhebungen, Flächendeckende Einsaat mit einer geeigneten Regio- Saatgutmischung als Blühwiese*

„Die durchgeführte Bilanzierung vom 07.07.2021 ermittelt ein Ökopunkte-Guthaben von 117.219 Ökopunkten (Werteinheiten). Die aus den umgesetzten Maßnahmen generierten Ökopunkte können im Zuge von Eingriffen in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG)) zu Kompensationszwecken verwendet werden.“ (vgl. Schreiben Landkreis Emsland vom 15.07.2022)

**Fazit:** Mit dem Ausgleich des Defizites von 12.396 Werteinheiten aus dem o.g. Kompensationspool verbleibt ein Restguthaben von 104.823 WE für weitere Kompensationsbedarfe.

**4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz****4.7.1 Lärmschutz**

Als lärmemittierende Quellen ist in erster Linie die umliegende gemeindeeigene „Industriestraße Ost“ zu nennen. Hierbei handelt es sich um eine Straße, die in erster Linie vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Gewerbe- und Industriegebiete in Anspruch genommen wird. Die Kreisstraße 157 befindet sich östlich des Plangebietes. Von der Kreisstraße 157 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, 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 wegen der Lärmemissionen geltend

gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Insgesamt sind keine unzulässigen Lärmimmissionen im Geltungsbereich zu erwarten.

#### **4.7.2 Klimaschutz**

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, dass ab dem 01.01.2024 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023, BGBl. 2023 I Nr. 280) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung anzuwenden.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holz hackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Diese Bauleitplanung trifft keine Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich. Unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur und der Optimierung der Erschließung sind durch die Festsetzung eines Industriegebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

#### **4.7.3 Luftschadstoffe**

Dem LÜN-Jahresberichtes 2024 vom 22.04.2025 (Kurzfassung) zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind nur sehr vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch kritische Werte bzw. Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

Ergänzend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur durch die Ausweisung des Wohngebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

#### **4.7.4 Bodenschutz**

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp wird dort ein tiefer Gley beschrieben. Schutzwürdige Böden oder Suchräume sind nicht zu beschreiben.

**Bergbau:** Den Angaben aus dem NIBIS® Kartenserver zufolge sind Erlaubnisse gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten nach entsprechender Recherche offensichtlich nicht verzeichnet.

**Hinweise Bodenschutz:**

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (01, Bitumenreste, Müll u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastete und unbelastete Materialien zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landkreis Emsland zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken (z.B. durch häufiges Befahren) und ggf. sollten mechanische und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenversiegelungen sollten dort, wo nicht Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (z.B. Fahrzeuge) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Gegebenenfalls vorhandener Mutterboden soll aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

## 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

**Belange der Landwirtschaft** werden durch diese Planänderung nicht berührt. Im Umkreis von mehr als 600 m um das Plangebiet sind offensichtlich keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe oder Stallanlagen vorhanden. Daher sind keine Immissionsproblematiken oder infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) zu erkennen oder zu berücksichtigen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

**Belange der Forstwirtschaft:** sind nicht betroffen, da weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind.

## 4.9 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Mit dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020; BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023; BGBl. 2023 I Nr. 280) werden Rahmenbedingungen für bestehende Gebäude und Neubauten festgelegt. „Mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Umsetzung der sog. 65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die

Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig grundsätzlich nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen. Die neuen Vorgaben des GEG zum erneuerbaren Heizen gelten seit dem 1. Januar 2024. Schrittweise wird damit der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung eingeleitet, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.“ ([www.bmwsb.bund.de](http://www.bmwsb.bund.de))

Mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde der bisher geltende Neubaustandard im Hinblick auf den Jahres-Primärenergiebedarf angehoben (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent) und mit der zweiten Novelle wurde zudem der Einsatz erneuerbarer Energien beim Einbau neuer Heizungen verbindlich geregelt.

Die Stromerzeugung durch Photovoltaik leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und zum Erreichen der Klimaschutzziele. Daher ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien anzustreben. Sonnenenergie stellt im Vergleich zur Energiegewinnung mit Öl oder Kohle, v. a. durch die Vermeidung von Treibhausgasemissionen eine klimaschonendere Stromgewinnung dar. Die Festsetzung von wohngebäudegebundenen Photovoltaikanlagen ist nicht geplant, sie werden jedoch auch nicht ausgeschlossen. Bei der Planung soll der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 beachtet werden. Im öffentlichen sowie im privaten Außenbereich sollten nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen eingesetzt werden.

#### **4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne**

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Gemeinde Lehe bzw. die Samtgemeinde Dörpen haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Die Samtgemeinde Dörpen hat 2024 einen Planungsprozess für eine klimaneutrale Wärmeversorgung gestartet. Weiterhin hat sie einen Lärmaktionsplan (28.02.2019) gemäß § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetz erstellt, der ein Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm darstellt, um schädliche Auswirkungen und Belästigungen zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern.

Sonstige Pläne und Gebietsausweisungen (u.a. Neu- / Ausbau von Wasserstoffnetzausbaugebieten, Pläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht) liegen für das Gebiet der Samtgemeinde Dörpen noch nicht vor.

#### **4.11 Belange des Verkehrs**

Das Plangebiet wird von der nördlich angrenzenden „Industriestraße Ost“ erschlossen. Stellplätze sind auf den jeweiligen Industrie-/Gewerbegrundstücken vorzuhalten. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Nutzung sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

#### **4.12 Sonstige Belange**

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

## **5. Verfahren und Abwägung**

### **5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Dörpen hat am 29.04.2024 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg“, 1. Änderung, beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Dörpen hat am 29.04.2024 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplans Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg“, 1. Änderung, beschlossen.

### **5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

### **5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

### **5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg“, 1. Änderung, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

### **5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg“, 1. Änderung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Dörpen vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

## **6. Schlussbemerkung/Abwägung**

Die Gemeinde Dörpen als Träger der Planungshoheit i. S. d. § 2 Abs. 1 BauGB sichert mit dieser Bebauungsplanänderung in dem erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Optimierung der Erschließung für ansiedlungswillige Betriebe ist ein wesentliches Element der städtebaulichen gemeindlichen Zielsetzung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der grundsätzlichen Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Die mit dem Plan mögliche Festsetzung und Erweiterung mit einem nicht überbaubaren Industriegebiet entspricht den Intentionen der Innenentwicklung und Nachverdichtung von industriell-gewerblichen Flächen.

Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine hochwertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Die Kompensation des Eingriffs kann aus dem Kompensationspool „Eiken“ erfolgen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtung unter Berücksichtigung der aktuellen und zu erwartenden Nutzungsstruktur ist festzuhalten, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg“, 1. Änderung, im Sinne des Artenschutzes vollzugsfähig ist. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

## **7. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Industriegebiet Ost – Rüskenweg“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Dörpen ausgearbeitet.

Haren (Ems), \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Dipl.-Ing Thomas Honnigfort

-----  
Planverfasser

### **Verfahrensvermerk**

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Dörpen vom \_\_\_\_\_  
gem. § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde gelegen.

Dörpen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Hermann Wocken**  
(Gemeindedirektor)

\_\_\_\_\_  
**Manfred Gerdes**  
(Bürgermeister)