



Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Wettruper Straße“ der Gemeinde Dohren

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst die Flurstücke Nr. 53 und 56 der Flur 16, Gemarkung Dohren, südlich der Ortslage von Dohren. Das Gebiet wird im Osten durch die Wettruper Straße (K 241), im Norden durch die Wellenstraße und im Westen und Süden durch den Graben „Moorabzug II“ begrenzt.

Die Gemeinde Dohren hat zurzeit keine Reserven an gewerblichen Bauflächen, die sie Interessenten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben anbieten kann. Es liegen jedoch mehrere Anfragen Gewerbetreibender vor.

Flächen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Gewerbebestandort in Dohren stehen der Gemeinde für eine Erweiterung nicht zur Verfügung. Mit der Planung sollen daher ca. 300 m südwestlich des Gewerbebestandes im Umfeld der gewerblichen Schweinebesamungsstation und angrenzend zur Kreisstraße 241 neue Gewerbeflächen entwickelt werden. Hier verfügt die Gemeinde südlich der Besamungsstation über Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 8 ha, von denen mit dem Bebauungsplan Nr. 19 zunächst die südlichen Teilflächen mit einer Größe von ca. 2,63 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Damit können 4 Gewerbegrundstücke entstehen, von denen 3 Grundstücke bereits konkret nachgefragt werden.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte in der Zeit vom 24.06.2024 bis zum 24.07.2024 im Rathaus der Samtgemeinde. Von den Bürgern gingen dabei keine Anregungen ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 24.06.2024. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 24.07.2024 aufgefordert.

Vom Landkreis Emsland wurde in diesem Rahmen ein Ausschluss von Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gefordert. Die Gemeinde Dohren bzw. Herzlake haben bislang kein Einzelhandelskonzept erstellt. Damit liegen für die Gemeinden bislang auch keine gutachterlich erstellten Sortimentslisten vor. Es wurde jedoch eine Festsetzung aufgenommen, welche Einzelhandelsbetriebe nur als Direktverkauf von im Gebiet hergestellten Produkten oder als Versandhandel zulässt.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet möglichst erhalten bleiben und als Ausgleich von potentiellen Brutplätzen Nistkästen angebracht werden sollten. Die Flächen im Plangebiet werden jedoch fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Gehölzstrukturen finden sich südlich außerhalb des Plangebietes sowie straßenbegleitend nördlich und östlich des Plangebietes.

Zudem wurde vom Landkreis eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), eine Biotoptypenkartierung und die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung gefordert. Diese wurden im weiteren Verfahren erstellt. Nach dem Ergebnis der saP kann den artenschutzrechtlichen Belangen durch eine Bauzeitenregelung bei der Baufeldräumung ausreichend Rechnung getragen werden.

Nach Angaben der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde können schädliche Bodenveränderungen im Bereich des erfolgten Rückbaus (Wettruper Straße 30) nicht ausgeschlossen werden. Das abgerissene Gebäude wurde ausschließlich wohnbaulich genutzt. Schädliche Bodenveränderungen in diesem Bereich sind der Gemeinde nicht bekannt. In die Planunterlagen wurde jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen ist.

Der Fachbereich Straßenbau wies darauf hin, dass entlang der K 241 eine 15 m tiefe Bauverbotszone einzuhalten ist, und der 2. Bauabschnitt nicht, wie der 1. Bauabschnitt über die K 241, sondern über die Wellenstraße zu erschließen ist. Sollten sich aufgrund der verkehrlichen Erschließung der beiden Bauabschnitte im Zuge der K 241 Probleme ergeben, hat die Gemeinde auf Verlangen des Landkreises Linksabbiegespuren in die K 241 einzubauen. Der hierfür ggf. erforderliche Platzbedarf wurde im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ berücksichtigt.

Zum Umgang mit archäologischen Fundstücken/Bodendenkmalen wurden entsprechend der Anforderung der Denkmalpflege Ausführungen in die Begründung und in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen.

Nach Aussage der Industrie- und Handelskammer (IHK) ist durch die geplante gewerbliche Nutzung mit erhöhtem Schwerverkehr zu rechnen und die Verkehrsführung an die entsprechenden Erfordernisse anzupassen. Mit dem Bebauungsplan wird ein kleineres Gewerbegebiet für 4 Gewerbegrundstücke entwickelt. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Die IHK regte weiterhin an, Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu treffen. Dem wurde entsprochen.

Nach Auffassung der IHK sollten zur Vermeidung von Konflikten auch betriebsbedingte Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Die Gewerbeflächen in der Gemeinde werden jedoch vorwiegend durch kleinere örtliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe nachgefragt, die eine gewerbliche Nutzung oftmals im Zusammenhang mit einer Betriebswohnung errichten möchten. Dies hat bislang zu keinen Problemen geführt. Betriebswohnungen sollen daher auch im vorliegenden Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Zudem sollten mögliche Nutzungskonflikte durch eine schalltechnische Beurteilung geprüft und bewertet werden. Für die Planung wurde ein Schallgutachten erstellt. Aufgrund der großen Abstände zu benachbarter Wohnbebauung sind Nutzungskonflikte mit schutzwürdigen Nutzungen jedoch nicht zu erwarten.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurden Hinweise zum Schutzgut Boden gegeben.

Die Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen äußerte zur Planung keine Bedenken und wies darauf hin, dass auch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen landwirtschaftliche Betriebe in deren Entwicklung nicht beeinträchtigen dürfen.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan mit jeweiliger Begründung den Behörden zugeleitet und für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.05.2025 bis einschließlich 16.06.2025 offengelegt.

Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Der Landkreis Emsland bat darum klarzustellen, bis zu welcher Höhe Kleinwindkraftanlagen als untergeordnete Nebenanlagen zulässig sei sollen. Im Bebauungsplan wurde klargestellt, dass eine Höhe von 12 m maßgeblich ist, auch um mögliche Beeinträchtigungen (Rotorschlag, Schattenwurf) zu minimieren.

Sofern die geplante RW-Leitung nicht mit z.B. Gebäuden überbaut werden soll, sollte dies nach Auffassung des Landkreises in der Planzeichenerklärung ergänzt werden. Da hiervon nur ein Grundstück betroffen ist, kann dies ausreichend beim Verkauf vertraglich geregelt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde bat darum, dass die in der saP aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Der Fachbereich Straßenbau erneuerte seine Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung und der Bauverbote und Baubeschränkungen entlang der K 241. Diese sind berücksichtigt bzw. können im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Die IHK wiederholte ihre Empfehlung, betriebsbedingte Wohnnutzungen im Plangebiet auszuschließen. Die Gewerbeflächen in der Gemeinde werden jedoch vorwiegend durch kleinere örtliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe nachgefragt, die eine gewerbliche Nutzung im Zusammenhang mit einer Betriebswohnung errichten möchten. Dies hat bislang zu keinen Problemen geführt. Betriebswohnungen werden daher im vorliegenden Plangebiet nicht ausgeschlossen.

Nach Auffassung der IHK sollten Gewerbebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Wie eine schalltechnische Untersuchung jedoch gezeigt hat, sind Nutzungskonflikte aufgrund der großen Abstände zu benachbarter Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies darauf hin, dass in Rohstoffsicherungsgebieten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen sollten. Die externe Kompensationsmaßnahme (Flurstück 31/1 der Flur 6) in der Gemarkung Dohren liegt in einem Rohstoffsicherungsgebiet 2. Ordnung von regionaler Bedeutung und ist auch im RROP für den Landkreis Emsland als Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung (Sand) festgelegt. Bei der Kompensationsfläche handelt es sich um eine Nadelholzfläche im Waldgebiet „Hexenberge“. Die Fläche ist somit bereits vollständig mit Gehölzen bestanden und Teil des Waldgebietes. Auf der Fläche soll lediglich ein Waldumbau erfolgen. Die Kompensationsmaßnahme wurde vom Landkreis Emsland als geeignet eingestuft. Raumordnerische Bedenken wurden dabei nicht vorgetragen.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Emden regte an, die zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen durch schalltechnische Prognoseberechnungen zu belegen. Mit der Planung soll ein kleineres Gewerbegebiet für 4 Gewerbegrundstücke entwickelt werden. Das Gebiet hält zu den nächstgelegenen Wohngebäuden Abstände von 400 m und mehr und zur Wohnbebauung innerhalb der Ortslage von über 1,2 km ein. Auf eine schalltechnische Prognoseberechnung und eine Gliederung der Gewerbeflächen durch Lärmkontingente konnte daher verzichtet werden.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet für ca. 4 Gewerbegrundstücke entwickelt. Hierdurch kommt es zu einem Verlust von unbebauter Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Arten der Feldflur und des Siedlungsrandes verloren. Zudem wird eine ehemals wohnbaulich genutzte Fläche überplant.

Durch die Bebauung wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Rückhaltung oder Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Das Orts- und Landschaftsbild wird in angemessener Weise durch die Neuanlage von Gehölzstreifen am West- und Südrand berücksichtigt. Die Anpflanzungen wirken sich zudem positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt aus. Damit kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO₂). Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen den geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitungen nicht entgegen.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet unverträgliche Geruchsimmissionen der Landwirtschaft oder Lärmimmissionen durch Gewerbe oder Verkehr nicht zu erwarten.

Eine Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbeflächen ist, aufgrund der Lage des Gebietes und des Abstandes zu schutzwürdigen Nutzungen, nicht erforderlich. Eine Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens kann ausreichend in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Andere Emissionen, wie Licht oder Staub, sind je nach Art der zukünftigen Betriebe nur im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll aber auch ausreichend ebenfalls noch auf Ebene der Anlagenplanung beordnet werden.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4. Abwägungsvorgang

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wird ein Gewerbegebiet für ca. 4 Gewerbegrundstücke ausgewiesen. Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Damit und durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung kann auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden (z.B. Bindung von CO₂). Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit kann auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Rückhaltung oder Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet vermieden werden.

Aufgrund der Abstände zu schutzwürdigen Wohnnutzungen kann im Plangebiet eine übliche gewerbliche Nutzung stattfinden und ein ausreichender Immissionsschutz im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens durch die Anwendung der TA Lärm gewährleistet werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen der K 241 bestehen nicht. Unzulässige Geruchsbelastungen aus Tierhaltungsanlagen sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die geplanten Anpflanzungen (z.B. Bindung von CO₂) und die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung entsprochen.

Da auch erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen, stellt die Gemeinde Dohren die Belange der Wirtschaft vor die Belange des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 19 ist daher beschlossen worden.

Gemeinde Dohren
Die Gemeindedirektorin
gez. Schümers