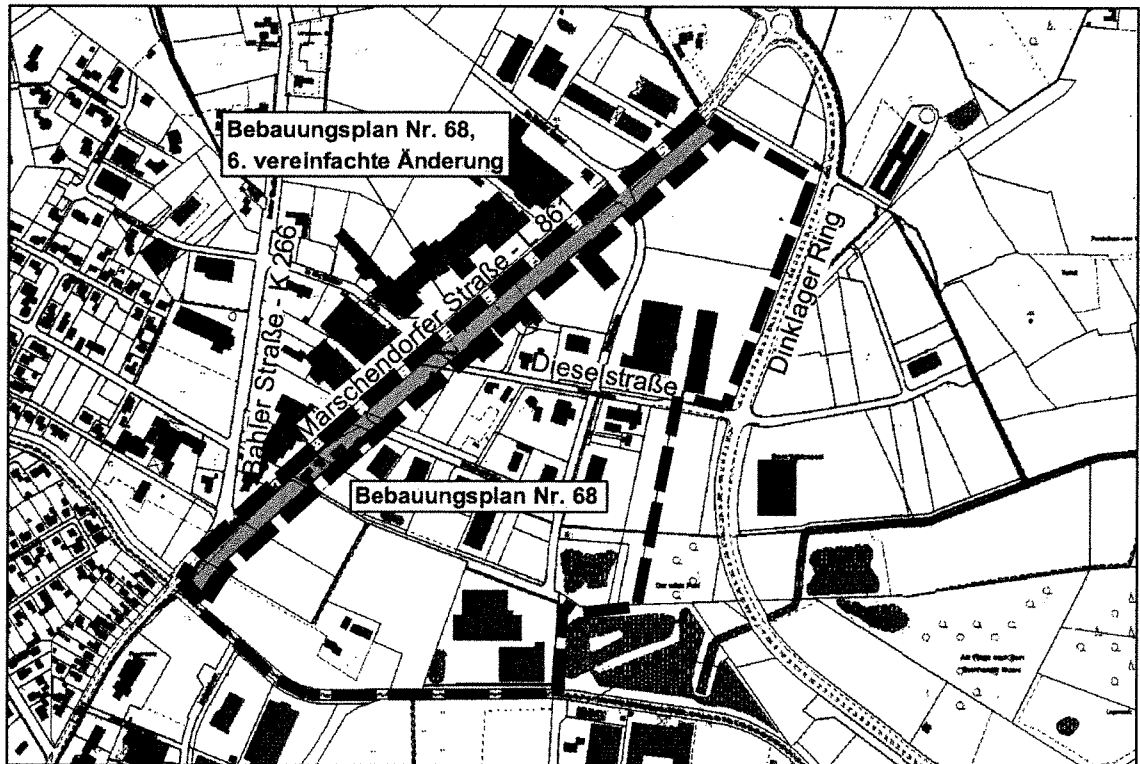


STADT DINKLAGE



BEBAUUNGSPLAN NR. 68 „AN DEN FISCHTEICHEN“

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Entlang der „Märschendorfer Straße“ (L 861) soll die Baugrenze einheitlich mit nunmehr 10 m statt bisher 20 m Abstand zur Straßengrenze festgesetzt werden, da nach Realisierung der Ortsentlastungsstraße im Osten von Dinklage diese Straße zukünftig den Charakter einer Ortsdurchfahrt erhalten wird. In diesem Zusammenhang kann das Zu- und Abfahrtsverbot zur „Märschendorfer Straße“ entfallen. Weiterhin soll die Einmündungssituation der „Dieselstraße“ entsprechend ihrer gewachsenen Bedeutung als Verbindungsstraße zur weiter östlich geführten Entlastungsstraße neu beordnet werden. Daher beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage, den Bebauungsplan Nr. 68 zu ändern (6. vereinfachte Änderung).

Diese Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und wird daher gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2. ÄNDERUNGSBEREICH

Diese Planänderung umfasst einen 20 m tiefen Streifen von Flächen im Westteil des Bebauungsplanes Nr. 68 entlang der „Märschendorfer Straße“ (s. Übersichtskarte auf dem Deckblatt, 1 : 10.000). Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung zu dieser 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes eindeutig abgegrenzt. Die Planzeichnung wurde auf einer von der Stadt Dinklage zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage (Auszug aus der ALK, Herausgeber: Katasteramt Vechta) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

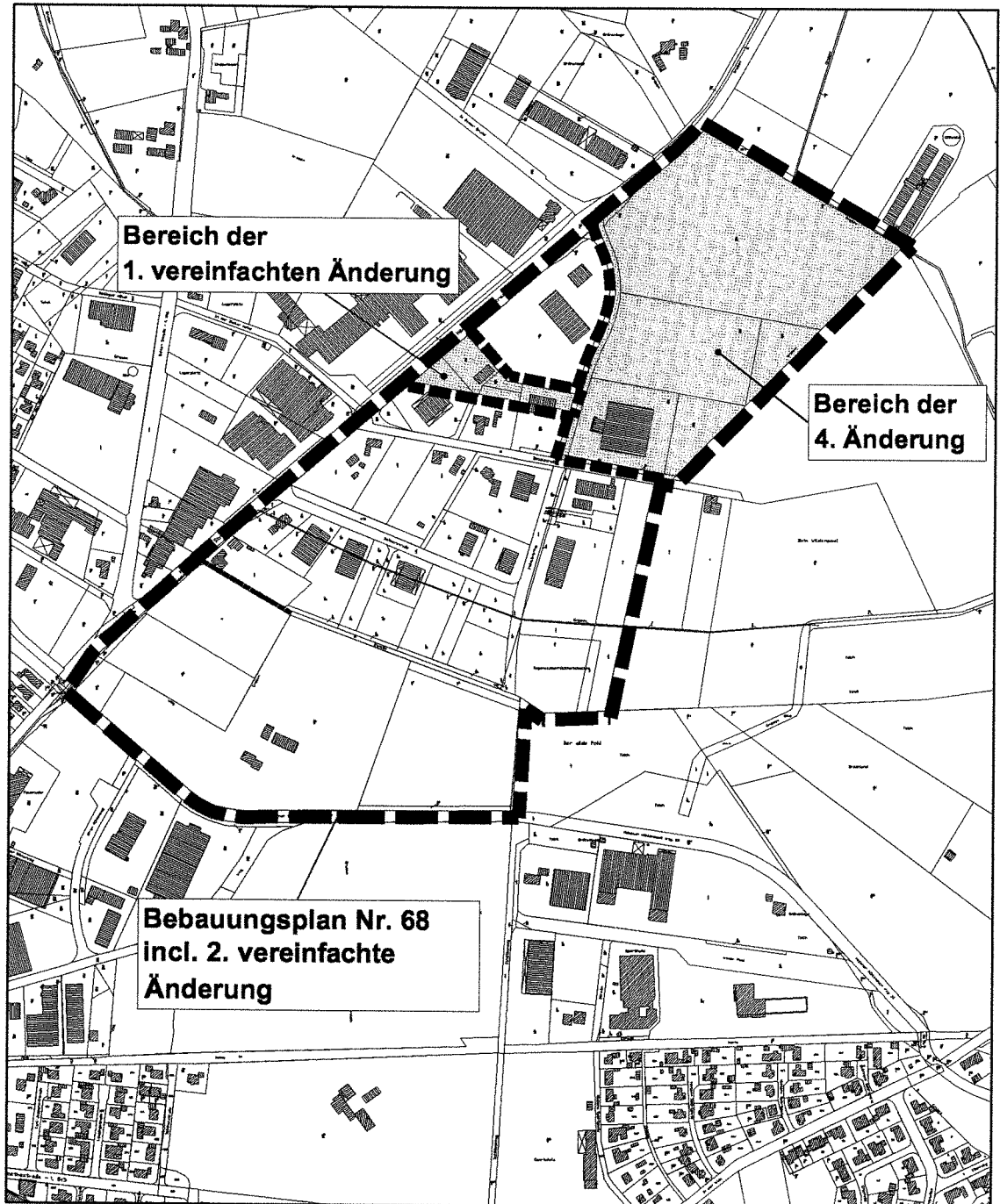
3. BISHERIGE PLANUNGEN

Der Bereich der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „An den Fischteichen“ ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68 aus dem Jahre 1994 verbindlich beplant. Demnach sind im Norden beiderseits des „Industrieringes“ (ehem. Planstraße B) eingeschränkte Industriegebiete (Gle 1 und Gle 2) festgesetzt, die im Süden von Gewerbegebieten (GEe2 und GEe 1) abgelöst werden. In einem kleinen Teil des Gebietes zwischen „Dieselstraße“, „Industriering“ und „Märschendorfer Straße“ (L 861) wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 (1999) ein Pflanzstreifen aufgehoben und die Grenze zwischen den Baugebieten GEe 2 und Gle 2 neu bestimmt. Im Zuge der 2. Änderung (2001) wurde in allen Gewerbe- und Industriegebieten des Bebauungsplanes Nr. 68 der Einzelhandel ausgeschlossen. Schließlich wurden im Norden des Änderungsbereiches durch die rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 (2003) auch für das eingeschränkte Industriegebiet (Gle1) Schallemissionskontingente festgesetzt (zur Lage der genannten Änderungsbereiche s. nachfolgende Abb.). Die übrigen Änderungen sind für den Bereich der vorliegenden 6. Änderung ohne Relevanz. Zwischenzeitlich wurde außerdem ca. 70 m östlich des Bebauungsplanes Nr. 68 die kommunale Entlastungsstraße fertig gestellt. In diesem Zusammenhang ist auch eine Weiterführung der „Dieselstraße“ mit Anschluss an die Entlastungsstraße dargestellt worden.

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 92 „Industriegebiet östlich Märschendorfer Straße“, der einen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 68 überplant an den Änderungsbereich an. Der anschließende Bebauungsplan ist auf der Planzeichnung markiert.

Der für das Gebiet maßgebliche Flächennutzungsplan von 1990 stellt den Bereich einheitlich als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb.: Lage der Bereiche der 1., 2. und 4. Änderung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 68.
Maßstab 1 : 7.500.



4. BISHERIGE NUTZUNG

Im Änderungsbereich sind im Norden eingeschränkte Industriegebiete (Gle 1 und Gle 2) und im Süden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe2 und GEe 1) festgesetzt. Die angestrebte Nutzung ist auf mehreren Grundstücken im zentralen Abschnitt bereits realisiert, während im Norden (vor allem im Gle 1) und Süden (hier vor allem im GEe 1) noch unbebaute Grundstücke in den Änderungsbereich hineinragen. Die Gle-Gebiete im Nordwesten grenzen zur „Märschendorfer Straße“ mit einem vorgelagerten 10 m breiten Anpflanzstreifen für Gehölze an. Nördlich der Einmündung der „Dieselstraße“ ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Entlang der „Märschendorfer Straße“ (L 861) soll die Baugrenze einheitlich mit nunmehr 10 m statt bisher 20 m Abstand zur Straßengrenze festgesetzt werden, da nach Realisierung der Ortsentlastungsstraße im Osten von Dinklage die „Märschendorfer Straße“ zukünftig den Charakter einer Ortsdurchfahrt erhalten wird. In diesem Zusammenhang kann das Zu- und Abfahrtsverbot zur „Märschendorfer Straße“ entfallen. Auch kann künftig von den Abstandsregelungen, wie sie seinerzeit bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) berücksichtigt wurden, abgewichen werden.

Die Stadt Dinklage hat einen Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) bei der zuständigen Straßenbaubehörde (Landkreis Vechta) gestellt.

Mit der geplanten Versetzung der Baugrenze näher an die „Märschendorfer Straße“ heran, soll künftig eine verbesserte Bebaubarkeit der Gewerbe- und Industriegrundstücke erzielt werden unter Wahrung eines angemessenen Abstandes der Bebauung zur Straße.

In diesem Zusammenhang soll auch der seinerzeit entlang der „Märschendorfer Straße“ festgesetzte Gehölzstreifen von 10 m Breite vollständig entfallen, da künftig eine Ausrichtung der gewerblichen Nutzung zur Straße hin mit Sichtkontakt zur Kundschaft und Passanten möglich sein soll.

Weiterhin soll die Einmündung der „Dieselstraße“ unter Beanspruchung einer bislang an dieser Stelle festgesetzten Verkehrsgrün-Fläche erweitert werden. Damit soll die Leistungsfähigkeit dieses Anschluss verbessert werden. Die Planung reagiert damit auf die gewachsene Bedeutung der „Dieselstraße“ als Zubringer zur weiter östlich geführten Entlastungsstraße. Der verbleibende Teil der Verkehrsgrünfläche soll zur Erweiterung des angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe 2) umgewidmet werden.

6. DIE GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Entsprechend der planerischen Zielsetzung entfällt der anzupflanzende Gehölzstreifen entlang der „Märschendorfer Straße“.

Die zeichnerische Festsetzung des Zu- und Abfahrtsverbotes wie auch die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 15 entfallen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 werden im Sinne einer Zusammenschreibung unter Beibehalt der Nummerierung und unter Berücksichtigung

der 1., 2. und 4. Änderung unverändert in die vorliegende 6. Änderung übernommen. Festsetzungen, die für den Änderungsbereich gegenstandslos sind, sind unter Nennung der Ziffer entsprechend gekennzeichnet.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

Im Norden quert eine Hochspannungsfreileitung (im Plan als ELT 110 kV signiert) den Änderungsbereich. Die Hinweise zu den einzuhaltenden Sicherheitsabständen zur Leitung werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68 übernommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, hat in einer Stellungnahme, darauf hingewiesen, dass von der Landesstraße 831 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Darauf wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

Zu den nach § 44 BNatSchG zu beachtenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird auf dem Bebauungsplan ein Hinweis angebracht.

8. EINGRIFFSREGELUNG

Die ursprüngliche Planung sah im Änderungsbereich 1 einen Anpflanzstreifen für Gehölze von 10 m Breite parallel zur „Märschendorfer Straße“ vor. Durch die Änderungsplanung entfällt diese Anpflanzfläche, wobei stattdessen überwiegend gewerblich bzw. industriell zu nutzende Baugebietsflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Außerdem entfällt die bislang nördlich des Einmündungsbereiches der „Dieselstraße“ festgesetzte Verkehrsgrünfläche zugunsten einer Straßenflächen- und Gewerbegebietsausweisung.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 19.046 m²; die durch die Planung entfallenden Grün- und Anpflanzungsflächen belaufen sich auf 3.041 m². Die Durchführung des Bebauungsplanes wird insofern zu einer erhöhten Versiegelung führen. Die Anpflanzungen waren im ursprünglichen Bebauungsplan als planinterne Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Ausweislich der Begründung des Ursprungsplanes B 68 aus dem Jahre 1995 ist den Anpflanzflächen nach Osnabrücker Modell eine Wertigkeit von 2,3 WE/m² zugewiesen worden. Es erfolgt daher ein wertgleicher Ersatz (= 3.041 x 2,3 = 6.994 WE) auf externen Flächen.

Als Kompensationsflächen stellt die Stadt Dinklage die Flurstücke 88/3 (13.820 m²) und 141/3 (12.014 m²) der Flur 26, Gemarkung Schwege ein. Beide Flurstücke liegen östlich des Dinklager Mühlenbachs, südlich der Einmündung der Dinkel und werden ackerbaulich genutzt (Wertstufe 0,8).

Benachbart liegen im Westen der Dinklager Mühlenbach, Wald bzw. Acker, im Norden des Flurstücks 88/3 Wald (Nadelforst) und Acker sowie die Dinkel, im Norden des Flurstücks 141/3 Acker, im Osten beider Flächen Acker und im Süden der Dinklager Mühlenbach und Acker.

Die Kompensationsflächen werden aktuell landwirtschaftlich (Acker, Grasacker) genutzt und grenzen an weitere landwirtschaftliche Flächen (Acker) und an Waldflächen (Fichtenforst) an.

Ziel der Entwicklung ist die Erhöhung der Naturnähe des Dinklager Mühlenbachs. Als Maßnahme werden die Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes feuchter Standorte, die Anlage von Wallhecken- abschnitten und die extensive Bewirtschaftung auf Dauer-Grünland festgelegt. In der nördlichen Kompensationsfläche soll sich ein extensiv genutztes Feuchtgrünland entwickeln. Die Grundlage dieses Entwicklungszieles ist der Gleyboden und der Grundwasser-Flur-Abstand von < 1 m. Die südliche Fläche liegt auf Plaggenesch, unterlagert von Gley-Podsol, hier soll sich ein extensiv genutztes Grünland trockener Standorte entwickeln. Die Bodenart ist Sand.

Langfristiges Entwicklungsziel für beide Grünlandtypen ist das artenreiche mesophile Grünland feuchter bzw. trockener Standorte.

Die Aufwertung wird wie folgt berechnet:

Kompensation	Waldumwandlung	Kompensations- fläche	Aufwertungs- faktor	Wertpunkte
Neuaufforstung	5.100	5100	1,3	6630
(Wall-)Hecken 1:2 295 m lang, 4 m breit		1180	1,8	2124
Extensiv genutztes Grünland		19554	1,2	23464,8
Summe		25834		32218,8

Mit diesen Maßnahmen ergibt sich ein **Aufwertungspotential** von **insgesamt 32.219 WE**. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 95 „Dinklager Ring / Bahler Straße“ (derzeit noch in der öffentlichen Auslegung) werden davon bereits 23.890 WE beansprucht. Es stehen daher bislang noch 8.329 WE zur Verfügung.

Für die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 werden 6.994 WE beansprucht (s.o.). Es verbleiben daher noch 1.335 WE die für weitere Planungen verwendet werden können.

9. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gem. BNatSchG hingewiesen. Nach Auffassung der UNB sei im vorliegenden Fall näher auf die Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse einzugehen. Dies erfolgt auf Basis einer Potenzialabschätzung, ohne dass besondere Erhebungen zu den genannten Artengruppen durchgeführt wurden, da dies angesichts der Lage und Struktur des Gebietes als nicht erforderlich angesehen wird.

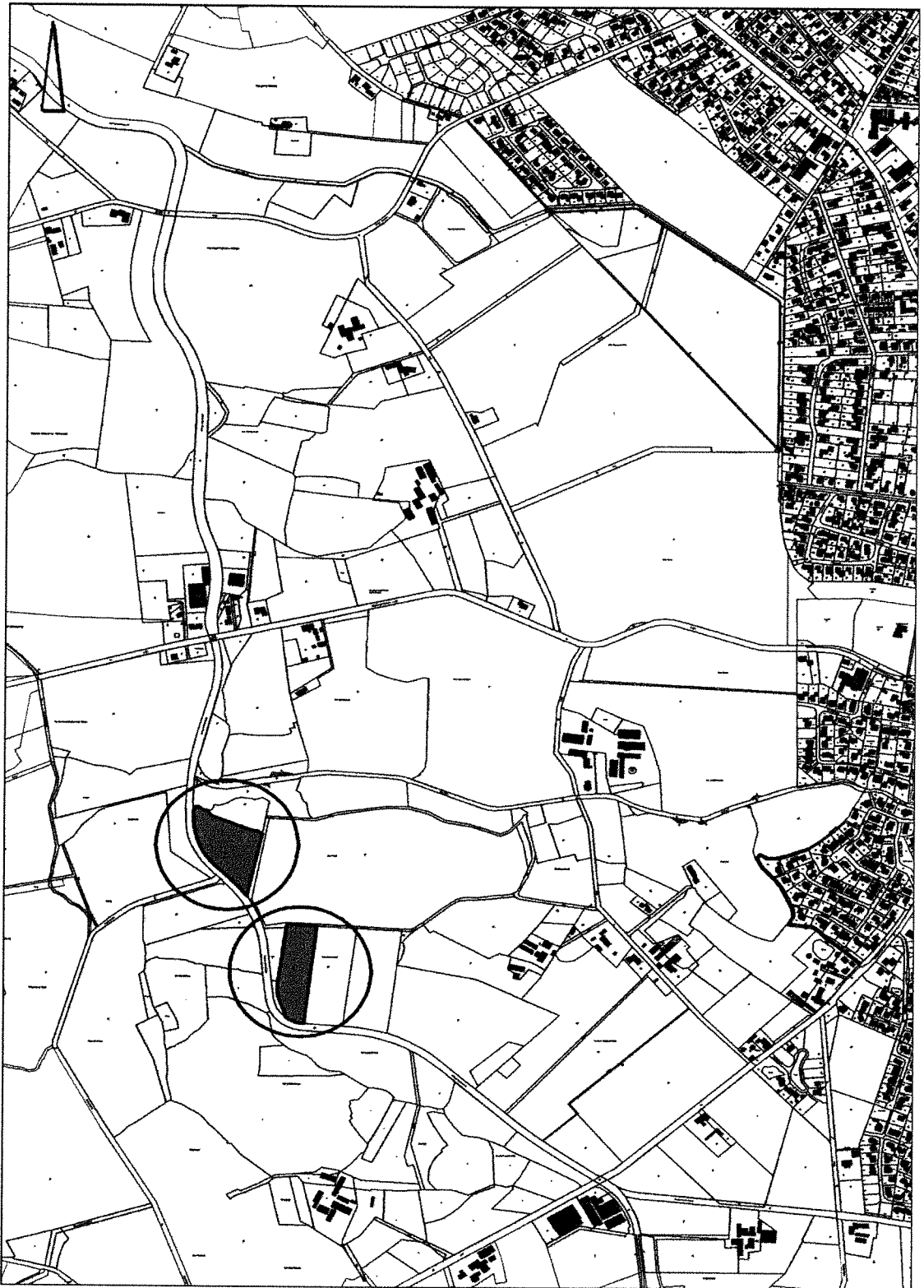


Abbildung: Externe Kompensationsflächen Schwege – Übersichtsplan

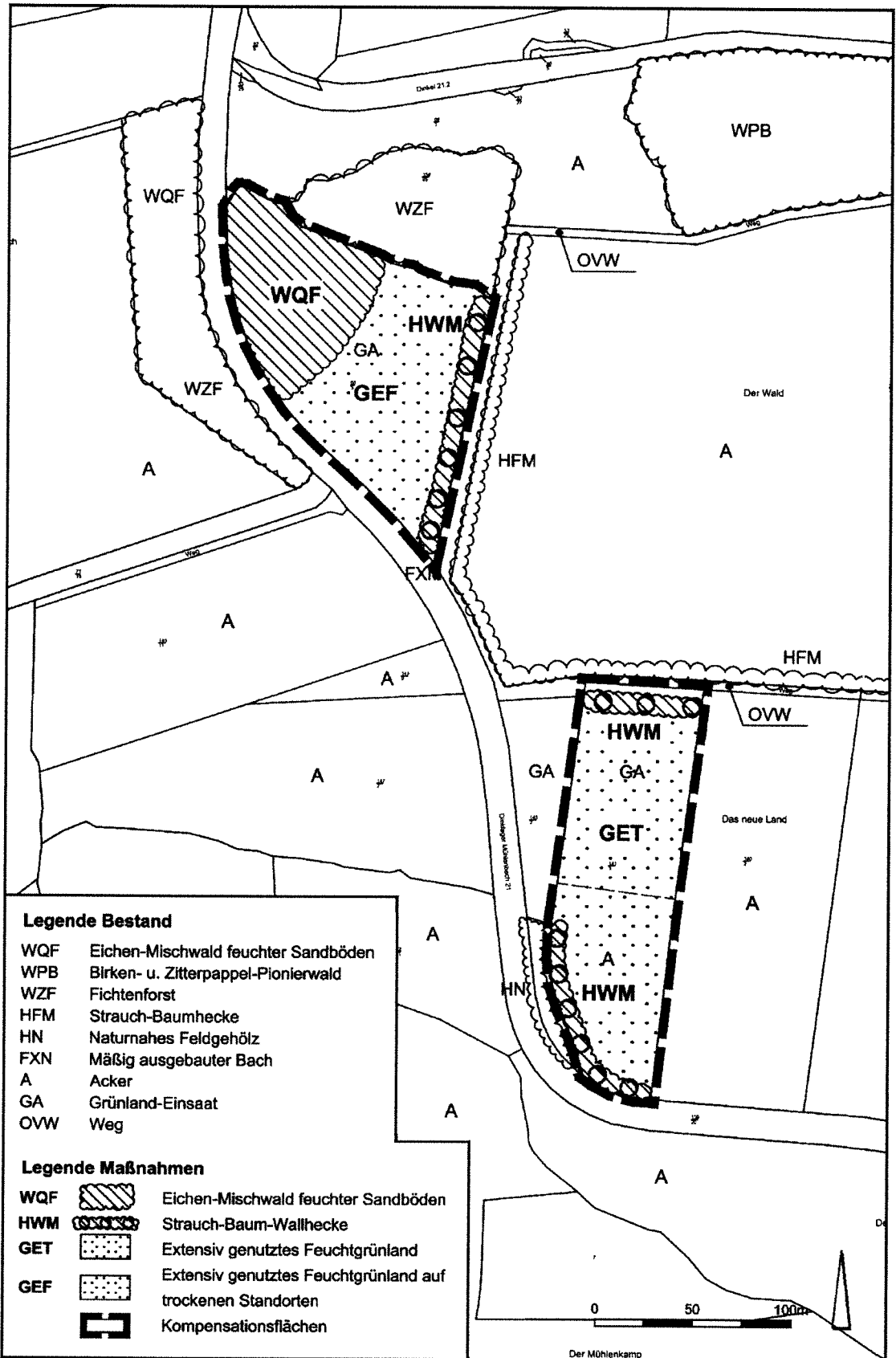


Abbildung: Externe Kompensationsflächen Schwege – Bestands- und Maßnahmenplan

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass es sich bei dem Eingriffsgebiet nach Lage und Struktur nicht um einen Teillandschaftsraum von besonderer Bedeutung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von seltenen oder gefährdeten **Brutvögeln** handelt. Die schmalen und straßenparallelen Flächen waren bislang schon den betriebsbedingten Störungen der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietenutzung bzw. der durch den Straßenverkehr auf der viel befahrenen Märschendorfer Straße ausgesetzt. Auf Grund dieser Vornutzung hat das Gebiet keine Bedeutung für Freiflächenbrüter. Vorkommen von Arten mit regelmäßig wieder genutzten Nestern (z.B. Spechte > Höhlen oder Greifvögel und Krähen > Horste) im Plangebiet sind aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen in den bestehenden Gehölzstreifen nicht zu erwarten. Die wenigen vorhandenen Gehölze stellen allenfalls einen potentiellen Brutplatz für so verbreitete Arten wie z.B. Zilpzalp, Fitis, Buchfink, Zaunkönig, Amsel und andere Vögel, die auch in durchgrüneten Siedlungsbereichen bzw. Siedlungsrandbereichen anzutreffen sind, dar. Auf Grund der Lage und der Umgebungsnutzung ist das potentielle Vogelartenspektrum sehr beschränkt.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass es sich bei dem Eingriffsgebiet nach Lage und Struktur auch nicht um einen Teillandschaftsraum von besonderer Bedeutung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von **Fledermäusen** handelt. Aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen in den bestehenden Gehölzstreifen ist das Vorhandensein von Sommerquartieren incl. Wochenstuben (z.B. in Baumhöhlen) aber auch von Winterquartieren von Fledermäusen (keine frostsicheren Verstecke, da geeignete Altgebäude, Ruinen, Bunker etc. fehlen) nicht zu erwarten. Es könnten allenfalls Jagdgebiete von Fledermäusen über den offenen ruderalen Randstreifen und entlang der Gehölzstreifen betroffen sein, was hier nicht relevant ist, da Nahrungshabitate explizit nicht geschützt sind und den Fledermäusen im Umfeld selbst nach einer Realisierung dieser Planung weiterhin potenzieller Jagdraum in ausreichender Größenordnung zur Verfügung steht.

Die artenschutzrechtlichen Belange im Bezug auf die Gruppe der Brutvögel bleiben künftig jedoch z.B. bei einer Ausweitung der Bebauung in die bislang als Grün- und Anpflanzflächen festgesetzten Bereiche beachtlich. Von daher wird ein entsprechender Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf dem Bebauungsplan angebracht.

„Belange des Artenschutzes

Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten (hier: Gehölzbrüter) im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, dürfen die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel, d.h. nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Juli erfolgen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutphase der Vögel (01. März bis 31. Juli) beabsichtigt, ist zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen eine vorherige vogelkundliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches vorzunehmen und soweit erforderlich ein die Arbeiten begleitendes Monitoring durchzuführen.“

10. HINWEISE ZUR UMWELTPRÜFUNG

Da diese Planänderung nicht die Grundzüge der Planung, die hier eine großflächige gewerblich-industrielle Nutzung entlang der „Märschendorfer Straße“ vorsieht, berührt, wird sie gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Insofern sieht die Gemeinde von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 ab (s.o. Kap. 1).

11. FLÄCHENBILANZ

(bezogen auf das Planungsrecht)

Bestand (gem. B-Plan Nr. 68 incl. seiner 1. Änderung)

eingeschränkte Industriegebiete Gle 1	1.539 m ²
eingeschränkte Industriegebiete Gle 2	3.156 m ²
eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1	4.078 m ²
eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 2	5.446 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.034 m ²
Anpflanzflächen für Gehölze	3.111 m ²
Erhaltungsflächen für Gehölze	105 m ²
Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün	577 m ²
Gesamtfläche	19.046 m²

Planung

eingeschränkte Industriegebiete Gle 1	2.857 m ²
eingeschränkte Industriegebiete Gle 2	4.879 m ²
eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1	4.078 m ²
eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 2	5.837 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.220 m ²
Anpflanzflächen für Gehölze	70 m ²
Erhaltungsflächen für Gehölze	105 m ²
Gesamtfläche	19.046 m²

Der Rat der Stadt Dinklage hat am 08.11.2012 den Bebauungsplan Nr. 68 - 6. Änderung – als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den

.....
 Stadt Dinklage
 Der Bürgermeister