

Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93
„Gewerbegebiet Wiek“

Verfahren gem. § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|---|
| 1. Allgemeines | 3 |
| 2. Änderungsbereich | 3 |
| 3. Bisherige Planungen | 3 |
| 3.1 Bebauungsplan | 3 |
| 3.2 Flächenutzungsplan | 4 |
| 4. Bisherige Festsetzungen im Änderungsbereich | 4 |
| 5. Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 6. Die geänderten Festsetzungen im Einzelnen | 5 |
| 7. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 6 |
| 8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 6 |
| 9. Eingriffsregelung | 6 |
| 10. Belange des Artenschutzes | 7 |
| 11. Hinweise zur Umweltprüfung | 7 |
| 12. Flächenbilanz | 8 |
| 13. Daten zum Verfahrensablauf | 8 |

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Gewerbegebiet Wiek“ ist am 21.05.2009 in Kraft getreten. Er weist den ca. 40.400 m² großen Bereich zwischen Hopener Mühlenbach, Dinklager Ring und der Straße „Bockhorster Moor“ im Wesentlichen als eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Mittlerweile wurde die Erschließungsstraße „Zu Middelbeck“ realisiert und sämtliche Gewerbegrundstücke bebaut. Im Laufe der letzten 10 Jahre hat sich aber gezeigt, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene 9 m breite „Verkehrsgrünfläche V1“ zwischen der Erschließungsstraße und dem Hopener Mühlenbach nicht benötigt wird. Die entsprechende Fläche soll deshalb aufgehoben und stattdessen den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietsflächen zugeschlagen werden, wobei die Baugrenzen entsprechend angepasst werden sollen.

Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage in seiner Sitzung am 18.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 93 zu ändern (1. 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, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2. Änderungsbereich

Diese Planänderung umfasst Flächen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93. Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung zu dieser 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes eindeutig abgegrenzt. Die Planzeichnung wurde auf einer digitalen Kartengrundlage der Stadt Dinklage (Auszug aus den ALKIS-Daten, Herausgeber: LGLN, Katasteramt Vechta, 2014) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

3. Bisherige Planungen

3.1 Bebauungsplan

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 „Gewerbegebiet Wiek“ seit dem Jahr 2009 rechtsverbindlich überplant. Dieser Bebauungsplan weist im Änderungsbereich eine 9 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung V1 „Verkehrsgrün“ und beidseitig ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus (jeweils 5 m).

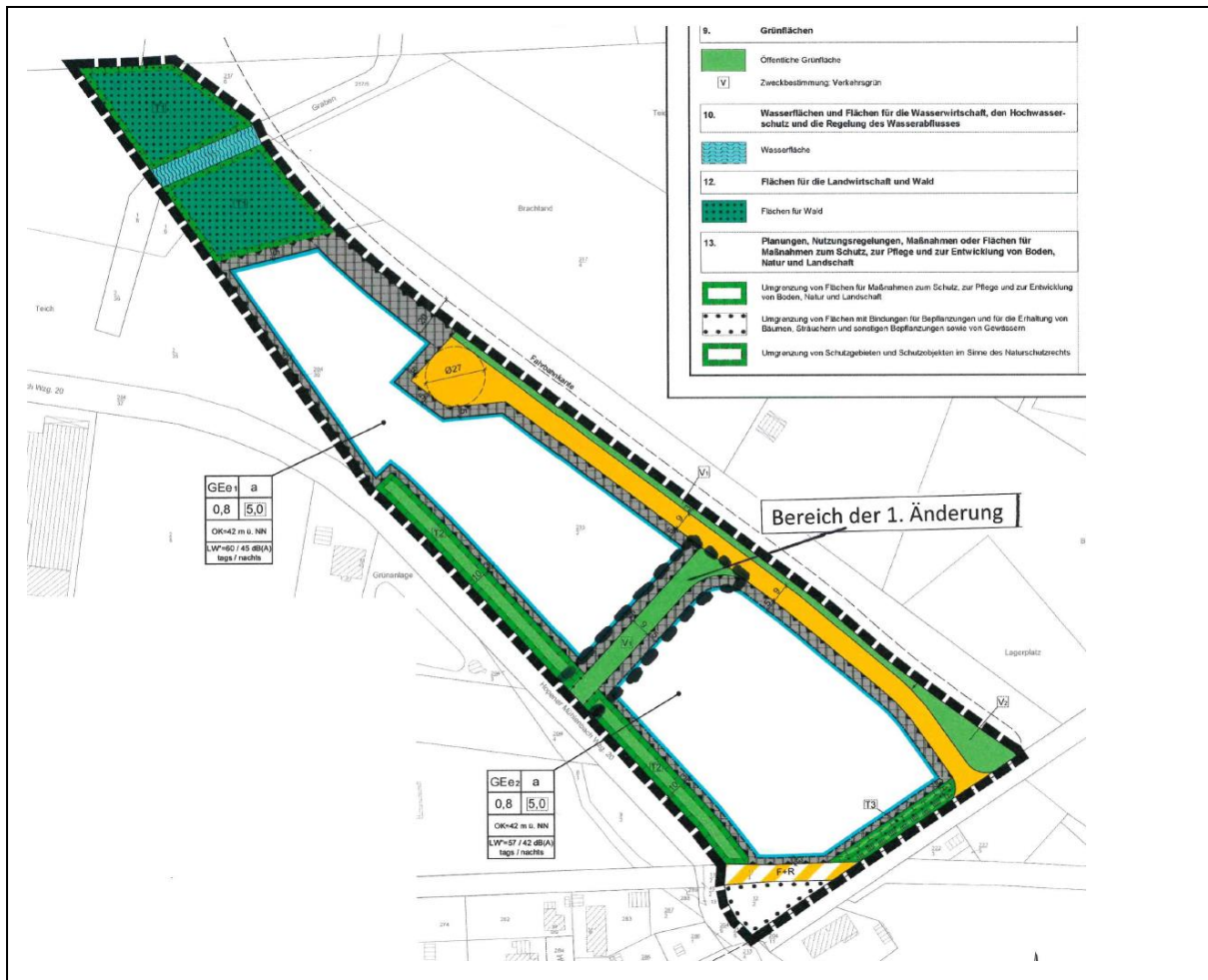


Abb. 1 Bestandskräftiger Bebauungsplan mit eingetragenem Bereich der 1. Änderung

3.2 Flächennutzungsplan

Die für das Gebiet maßgebliche 23.1. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2009 stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dar. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bisherige Festsetzungen im Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 93 setzt im Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung V1 „Verkehrsgrün“ und beidseitig dieser Grünfläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE fest. Außerdem ist an beiden Seiten der Grünfläche eine Baugrenze im Abstand von 5 m ausgewiesen.

Neben dieser allgemeinen Festsetzung bestehen weiterhin Einschränkungen zum Schutz gegen Gewerbelärm. Dafür wurden für das Gebiet nördlich und südlich der Verkehrsgrünfläche (GEE1 bzw. GEE2) unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt (textliche Festsetzung Nr. 2). Sämtliche Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm werden unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die im Bebauungsplan Nr. 93 ausgewiesene Straße zur Erschließung des Gewerbegebietes „Wiek“ mit Anbindung an die Straße „Bockhorster Moor“ wurde im Jahr 2010 fertiggestellt: Straße „Zu Middelbeck“. Alle Gewerbegrundstücke an dieser Straße sind inzwischen mit Betriebsgebäuden bebaut.

Die im Bebauungsplan Nr. 93 ausgewiesene 9 m breite öffentliche Grünfläche V1 wurde seinerzeit in den Bebauungsplan Nr. 93 aufgenommen, um die Option einer Anbindung des Gewerbegebietes „Wilder Pool“ westlich des Hopener Mühlenbaches an die Straße „Zu Middelbeck“ offen zu halten. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass diese Verkehrsanbindung nicht notwendig und wegen der erforderlichen Brücke zu kostenintensiv ist, so dass der Bau dieser Straße vom Rat der Stadt Dinklage „zu den Akten“ gelegt wurde. Auf diese Verkehrsgrünfläche V1 kann deshalb verzichtet werden. Ein benachbarter Betrieb hat die entsprechende Fläche bereits erworben. Sie soll in das Betriebsgelände integriert werden.

Die nicht mehr benötigte Verkehrsgrünfläche V1 soll aus den vorgenannten Gründen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und die Fläche stattdessen den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietsflächen zugeschlagen werden, wobei die seitlichen Baugrenzen entsprechend aufgehoben werden sollen. Mit der Aufhebung der Grünfläche und der Baugrenzen soll eine verbesserte Bebaubarkeit des Gewerbegrundstückes erzielt werden.

Alle übrigen Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

6. Die geänderten Festsetzungen im Einzelnen

Entsprechend der planerischen Zielsetzung entfällt im Geltungsbereich der 1. Änderung die Verkehrsgrünfläche V1 ; die entsprechende „frei werdende“ Grundstücksfläche wird den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietsflächen (GEe) zugeordnet und zwar je zur Hälfte dem GEe1 und dem GEe2. Am Hopener Mühlenbach wird diese Fläche der angrenzenden 10 m breiten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zugeschlagen.

Die Baugrenzen bzw. 5 m breiten nicht überbaubaren Flächen beidseitig der aufgehobenen Verkehrsgrünfläche entfallen ebenfalls. Zur Maßnahmenfläche hin wird ein 3 m breiter nicht überbaubarer Bereich neu festgesetzt – entsprechend der Festsetzung auf den Nachbargrundstücken.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93 „Gewerbegebiet Wiek“ werden inhaltsgleich in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Dies gilt sowohl für die zeichnerischen Festsetzungen als auch für die textlichen Festsetzungen. Lediglich die Ziffern 7, 9, 10, 11 und 12 brauchen nicht in die B-Plan-Änderung übernommen zu werden, da sie Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung betreffen.

7. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat vom _____ bis _____ gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB über die Bauleitplanung informiert.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes kann es zu Konflikten zwischen Gewerbe und Wohnbebauung bezüglich der Geräuschimmission kommen. Um dies zu vermeiden, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 durch die Zech Ingenieurgesellschaft eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und eine Lärmkontingentierung für den Bebauungsplan vorgenommen.

Auf Grundlage der ermittelten Vorbelastungen und der Orientierungswerte nach DN 18005 wurden Emissionskontingente für das Plangebiet berechnet. Diese betragen im nördlichen Teil des Plangebiets GEe1: 60 dB/A tags und 45 dB/A nachts und im südlichen Teil GEe2: 57 dB/A tags und 42 dB/(A) nachts. Zulässig sind demnach nur Vorhaben, die die vorgegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tagsüber (6 – 22 Uhr) noch nachts (22 – 6 Uhr) überschreiten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 bildet die Verkehrsgrünfläche V1 die Grenze zwischen dem GEe1 und dem GEe2; in der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Grenze zwischen den Teilflächen genau in der Mitte der ehem. Grünfläche (jeweils 4,5 m) festgelegt.

Die Hinweise Nr. 1 und 2 inf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Gewerbegebiet Wiek“ wurden in die Planzeichnung der 1. Änderung des B-Planes übernommen. Zusätzlich wird unter der Ziffer 3 darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten der 1. Änderung des B-Planes Nr. 93 der Bebauungsplan Nr. 93 im betroffenen Bereich außer Kraft tritt.

9. Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.720 m². Die ursprüngliche Planung sah im Änderungsbereich neben der Verkehrsgrünfläche (ca. 820 m²) eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) vor.

Durch die Änderungsplanung entfällt die Verkehrsgrünfläche V1 (Wertstufe 0,7; 574 WE), wobei stattdessen 730 m² gewerblich zu nutzende Baugebietsflächen (GEe) mit einer GRZ von 0,8 (102 WE) sowie eine 90 m² große Maßnahmenfläche (Wertstufe 1,5; 135 WE) neu festgesetzt werden.

Diese Planänderung führt im Ergebnis zwar zu einem geringen Defizit an Wertpunkten gegenüber der Ursprungsplan. Andererseits ergibt sich aus umweltplanerischer Sicht der Vorteil, dass die vorgesehene Maßnahmenfläche T2 nicht mehr unterbrochen wird und dadurch ein

durchgängiges 130 m langes naturnahes Gewässerprofil am Hopener Mühlenbach entwickelt werden kann. Auf zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes soll deshalb verzichtet werden.

10. Belange des Artenschutzes

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

In § 44 (5) BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Einschränkungen der Verbote formuliert:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände tangiert.

11. Hinweise zur Umweltprüfung

Da diese Planänderung nicht die Grundzüge der Planung, die hier bereits eine großflächige gewerbliche Nutzung vorsieht, berührt, wird sie gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Insofern sieht die Stadt von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB ab. (s. o. Kap. 1).

12. Flächenbilanz

Bestand gem. B-Plan Nr. 93

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Verkehrsgrünfläche V1 | 820 m ² |
| Maßnahmenfläche T 2 | 100 m ² |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe | <u>800 m²</u> |
| Gesamtfläche | 1.720 m ² |

Planung

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe | 1.530 m ² |
| Maßnahmenfläche T 2 | <u>190 m²</u> |
| Gesamtfläche | 1.720 m ² |

13. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss: 18.11.2019

Öffentliche Auslegung: vom

Satzungsbeschluss durch den Rat:

DINKLAGE

Stadt Dinklage
Der Bürgermeister
Amt IV – Bauamt

i.A.
Busch

Dinklage, den

Bürgermeister