

Bebauungsplan Nr. 108
„Gewerbegebiet Bahlen-Süd“

- Begründung -

Vorentwurf

März 2021



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97 174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I:	
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	
1.	EINLEITUNG..... 3
1.1	Planungsanlass 3
1.2	Rechtsgrundlagen 3
1.3	Geltungsbereich der Änderung 3
1.4	Beschreibung des Plangebietes 3
1.5	Planungsrahmenbedingungen 4
2.0	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 6
2.1	Standortprüfung / Alternativenprüfung 7
3.0	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND
ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG..... 9	
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 9
3.1.1	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB..... 10
3.1.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 10
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 10
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB..... 10
3.2	Relevante Abwägungsbelange 10
3.2.1	Belange der Raumordnung..... 10
3.2.2	Natur und Landschaft, Artenschutzprüfung (ASP), Natura 2000 10
3.2.3	Umweltbericht..... 10
3.2.4	Belange des Verkehrs 11
3.2.5	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 11
3.2.6	Belange der Oberflächenentwässerung..... 12
3.2.8	Belange der Ver- und Entsorgung 13
3.2.9	Altlasten 13
4.0	INHALTE DER FESTSETZUNGEN..... 13
4.1	Art der baulichen Nutzung 13
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 13
4.3	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen..... 14
4.4	Verkehrsflächen..... 14
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN..... 14
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten 14
5.2	Daten zum Verfahrensablauf 1

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Dinklage hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gewerbegebietes südlich des Dinklager Ringes zwischen der Märschendorfer Straße und der Bahler Straße zu schaffen. Konkreter Hintergrund der Planungen ist dabei, dass zwei Dinklager Betriebe ihren Firmensitz an beengter Stelle im Stadtgebiet verlegen wollen. Sie können sich in dem hier vorliegenden Bereich räumlich ausbreiten und sind zudem lärmschutztechnisch weniger Restriktionen ausgesetzt.

Zur Abrundung der Planungen wird auch ein Bereich entlang der Bahler Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, für den derzeit noch keine Ansiedlungsnachfrage besteht und auf dem derzeit eine Wohnnutzung besteht.

Auch für einen Teil der Verkehrsfläche des Dinklager Rings wird in die Planung aufgenommen, da nicht auszuschließen ist, dass hier zur Sicherung der Einmündung die Straße mit dem Ziel der Einrichtung einer Linksabbiegespur oder -hilfe aufzuweiten ist. Dies wird im Weiteren noch zu konkretisieren sein und führt ggf. zu einem in der nächsten Planungsphase geänderten Abgrenzung des Bebauungsplanes.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich befindet sich in der nördlich der Kernstadt Dinklage und hat eine Größe von rund 6,7 ha. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches wird aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt Dinklage an der Umgehungsstraße Dinklager Ring. Dieser begrenzt das Plangebiet im Norden, im Westen wird es überwiegend durch die Bahler Straße begrenzt, im Osten durch den östlichen Rand des Flurstückes 42/2.

Im Süden ist das Plangebiet durch den „Bahler Weg“ und die südlichen Abgrenzungen der Flurstücke 43/24 und 42/2 sowie einer noch zu bildenden Flurstücksgrenze durch das Flurstück 44/6 begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung, die Lage im Stadtgebiet dem Titelblatt der hier vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine Wohnnutzung mit baulichen Nebenanlagen und prägendem Baumbestand vorhanden, am östlichen Randbereich eine Grünfläche mit Strauch- und Baumaufwuchs.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

o Landesraumordnungsprogramm

Die zeichnerische Darstellung des **Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP)**¹, aufgestellt 2004, zuletzt geändert 2017 enthält für den Änderungsbereich keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Im Landesraumordnungsprogramm wird die Stadt Dinklage dem ländlichen Raum zugeordnet. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume zu entwickeln, so dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Die angrenzende Stadt Lohne ist im Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum festgelegt und gilt neben der Stadt Vechta als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten im Landkreis Vechta.

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Das Landesraumordnungsprogramm sagt aus, dass „die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden [sollen]“ (Abschnitt 1.1. – 02). Im Abschnitt 2.1 der Begründung (Standortprüfung / Alternativenprüfung) wird dargelegt, wieso die Raumannsprüche für das Vorhaben nur an dieser Stelle bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden können. Mit der Planung werden auch „die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft“ (Abschnitt 1.1. – 03), da das Plangebiet über den Dinklager Ring gut erschlossen ist und auch daran direkt angebunden wird. Der Anteil an zusätzlicher Erschließungsfläche wird somit minimiert.

Das LROP sagt aus, dass „die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume (...) auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen [soll].“ (Abschnitt 1.1. – 04). Die Planung ermöglicht eine regionale wirtschaftliche Entwicklung und den Verbleib eines regionalen Wirtschaftsunternehmens in der Stadt Dinklage. Damit wird zur Erreichung der Ziele: „In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden.“² Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“ (Abschnitt 1.1. – 05) und „Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können“ (Abschnitt 1.1. – 07) beigetragen.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Das LROP sagt aus, dass „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung (...) Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben [sollen]“ (Abschnitt 2.1. – 06). Im Abschnitt 2.1 der Begründung (Standortprüfung / Alternativenprüfung) wird dargelegt, wieso in diesem Falle eine Planung im Innenbereich nicht möglich ist, und wieso dieser Standort im Außenbereich gewählt wurde. Mit dem Standort wird dem Ziel: „Nachteile und Belästigungen für die

¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Fassung von 2008 in der Aktualisierung vom Januar 2017

Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarenden Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.“ (Abschnitt 2.1. – 09) entsprochen. Dies war einer der Hauptgründe für die Standortwahl.

Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz / Natur und Landschaft

Das LROP besagt, dass „Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen (...) zu minimieren [ist]“ (Abschnitt 3.1.1. – 02). Durch die Lagewahl direkt am Dinklager Ring und die direkte Nähe zur Bundesautobahn A1 wird der Ausbau von Verkehrswegen und Infrastruktureinrichtungen im Freiraum minimiert. Weiterhin sollen: „Flächenbeanspruchende Maßnahmen (...) dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden“ (Abschnitt 3.1.1. – 04). Im Zuge der Planung wurde intensiv geprüft (Standortprüfung / Alternativenprüfung), ob die Planung mit einer geringeren Inanspruchnahme von Freiräumen und sparsamerem Umgang mit Grund und Boden durchgeführt werden kann. Das Ergebnis ist, dass dies bei den derzeitigen Flächenverfügbarkeiten in der Stadt Dinklage nicht möglich ist.

Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

Das LROP besagt: „Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion gesichert werden.“ (Abschnitt 3.2.1. – 01). Im Zuge der Planung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. In der von Agrarnutzungen geprägten Umgebung ist durch den Verlust einer untergeordneten landwirtschaftlichen Nutzfläche aber nicht mit einem Bedeutungsverlust der Landwirtschaft als „raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig“ zu rechnen.

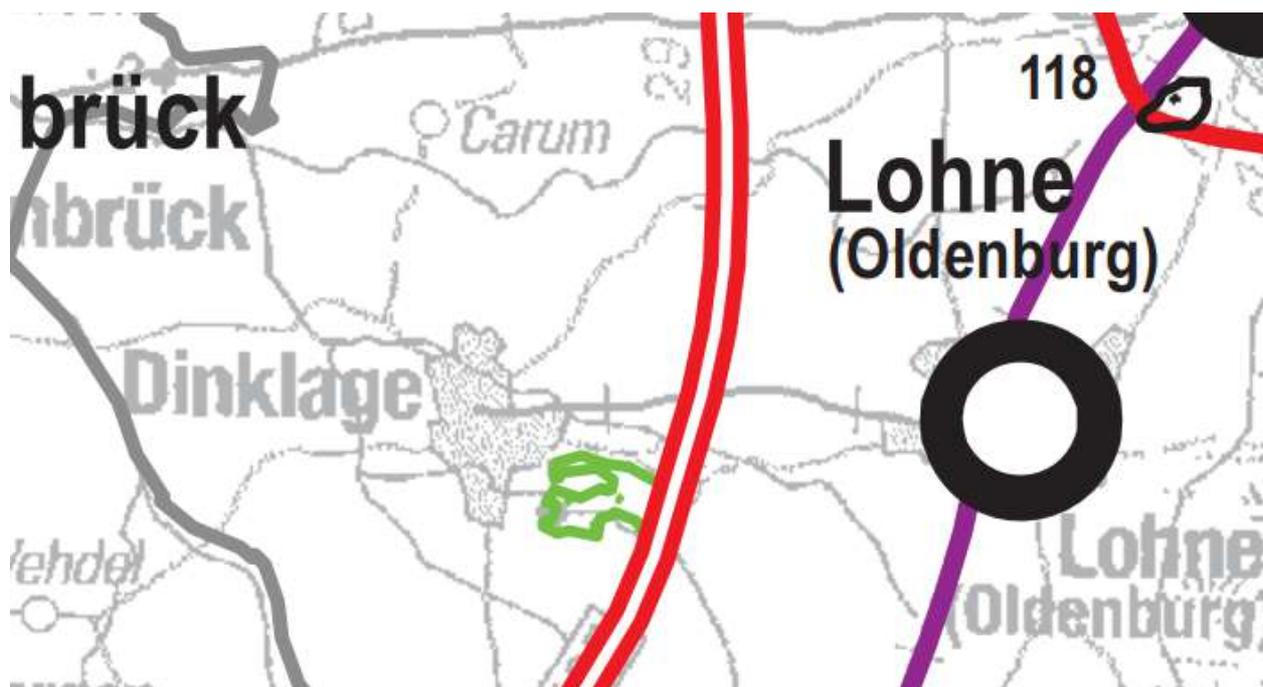


Abbildung 1: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm 2008, Aktualisiert 2017 (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2017)

o Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1991 für den Landkreis Vechta ist durch Zeitablauf unwirksam geworden.

o Flächennutzungsplan

Die Flächen im Änderungsbereich werden überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In das Plangebiet hinein verläuft eine Verkehrsfläche.

Der Flächennutzungsplan wird in einem parallelen Verfahren mit der Zielsetzung der Darstellung einer gewerblichen Baufläche geändert.

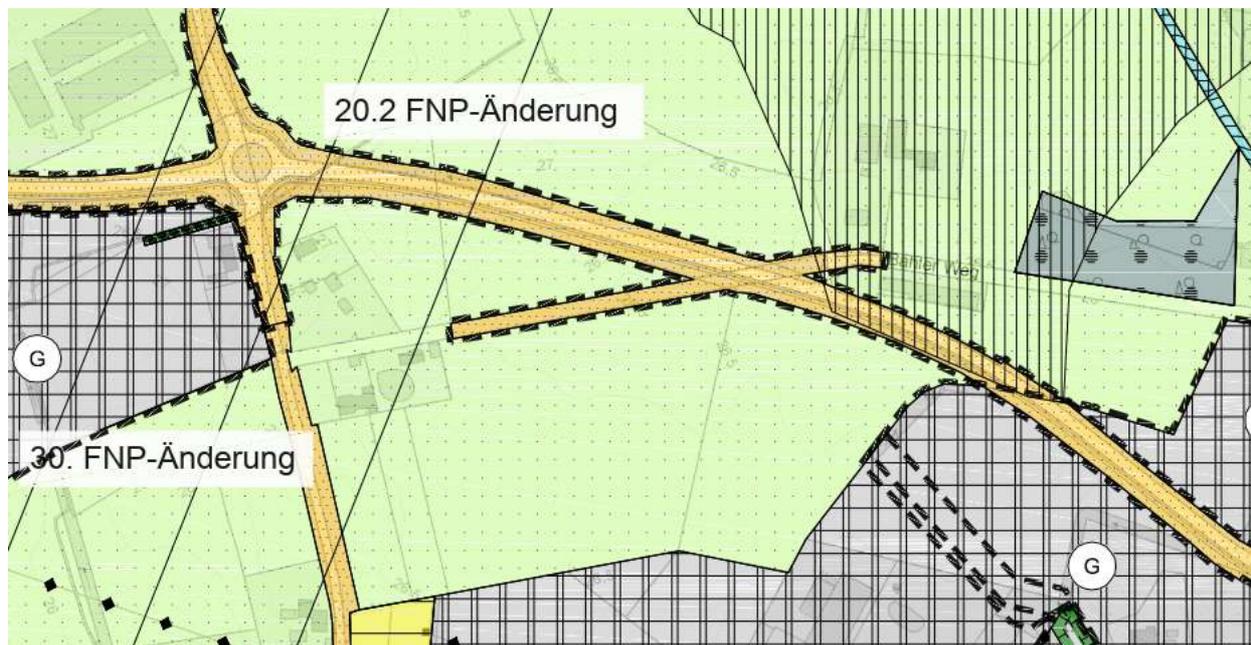


Abbildung 2: Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinklage

o Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht mit Ausnahme des Teils des Dinklager Rings kein Bebauungsplan. Der Dinklager Ring ist in diesem Teil über den Bebauungsplan Nr. 85 – 1. Änderung gesichert.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich der Stadt Dinklage.

2.0 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Stadt Dinklage verfolgt mit der vorliegenden Planung die Absicht, zwei konkrete Aussiedlungsvorhaben aus der Dinklager Kernstadt aus beengten und konfliktträchtigen Verhältnissen planungsrechtlich vorzubereiten. Die Stadt Dinklage will somit zur Förderung der örtlichen Wirtschaft und zur Erhaltung und Mehrung von Arbeitsplätzen beitragen. Das entstehende Gewerbegebiet soll die wirtschaftliche Entwicklung in der Region und den Verbleib von lokalen Gewerbebetrieben sichern. Zudem schließt es an gewerbliche Entwicklungen in dem Bereich an.

2.1 Standortprüfung / Alternativenprüfung

Anforderungen an den geplanten Gewerbebestandort

Mit der Planung soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die wichtigsten Kriterien dabei sind i. d. R.:

- Ausreichende Flächengröße (min. 3,5 ha)
 - Nach Möglichkeit keine emissionsrechtlichen Einschränkungen durch benachbarte Wohnbebauung
 - Kurzfristige Flächenverfügbarkeit
 - Direkte Anbindung an die Bundesautobahn A1 (ohne Ortsdurchfahrt)
 - Möglichst großer Abstand zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben.
- **Im Vorfeld untersuchter Flächenpool**

Im Rahmen einer Suche nach geeigneten gewerblichen Standorten im Stadtgebiet von Dinklage wurden im Jahr 2019 bei der Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 37) im ersten Schritt Flächen bestimmt, die durch ihre Lage von vornherein ausgeschlossen werden können. Dazu gehörten z. B. die Flächen des Naturschutzgebietes „Burgwald Dinklage“ aufgrund ihrer schutzwürdigen Nutzungen.

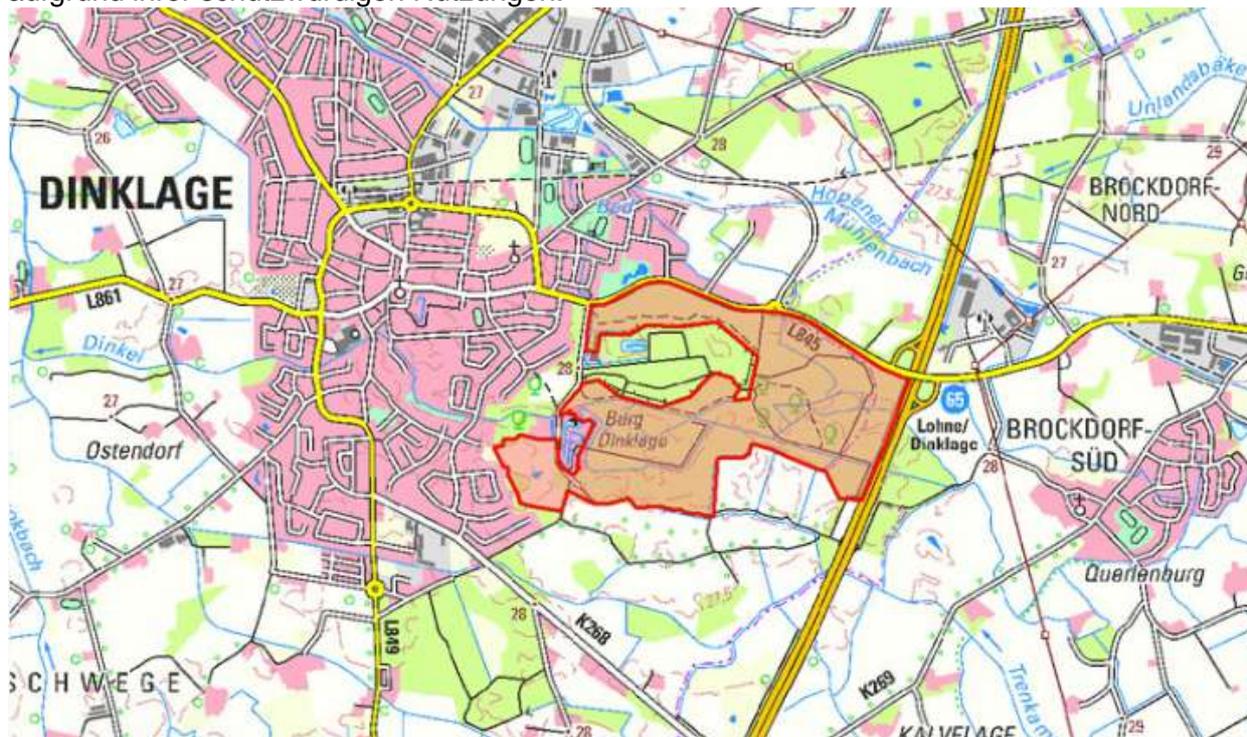


Abbildung 3: Lage des Naturschutzgebietes "Burgwald Dinklage" (Quelle: http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/schutzgebiete/einzelnen_naturschutzgebiete/naturschutzgebiet-burgwald-dinklage-166134.html)

Aufgrund des städtebaulichen Zieles, ein weitgehend uneingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen, stehen weiterhin Flächen in Innenlagen der Stadt Dinklage nicht zur Verfügung. Insbesondere die entstehenden Lärmbelastigungen sind in der Nähe zu Wohnnutzungen nicht verträglich.

Flächen südlich und westlich des Stadtkernes von Dinklage können ausgeschlossen werden, da eine räumliche Nähe zur Bundesautobahn 1 nicht mehr gegeben ist und die Gewerbeverkehrswege auf ihrem Weg von oder zur Autobahn durch den Stadtkern fahren müssten.

Eine weitere Eingrenzung erfolgte durch einen Abgleich mit den im Siedlungsentwicklungskonzept von 2004 benannten möglichen Potentialflächen für Gewerbeentwicklungen. Diese umfasste insbesondere Flächen entlang der Umgehungsstraße „Dinklager Ring“. Zudem wurde der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage mit einer aktuellen ALKIS-Karte überlagert, um herauszufinden, wo in bestehenden gewerblichen Bauflächen (laut FNP) noch unbebaute Potentialflächen mit mehr als 3,5 ha zusammenhängender Fläche vorhanden sind. In der folgenden Karte wurden die ermittelten Potentialflächen (nach Siedlungsentwicklungskonzept und Flächennutzungsplan) mit rot umrandet und nummeriert. Es konnten insgesamt 14 Flächen ermittelt werden, die

- Über eine zusammenhängende Fläche von mehr als 3,5 ha verfügen;
- Entweder als gewerbliche Baufläche dargestellt sind und nicht bebaut sind;
- Oder im Siedlungsentwicklungskonzept als Potentialfläche für Gewerbe benannt sind.

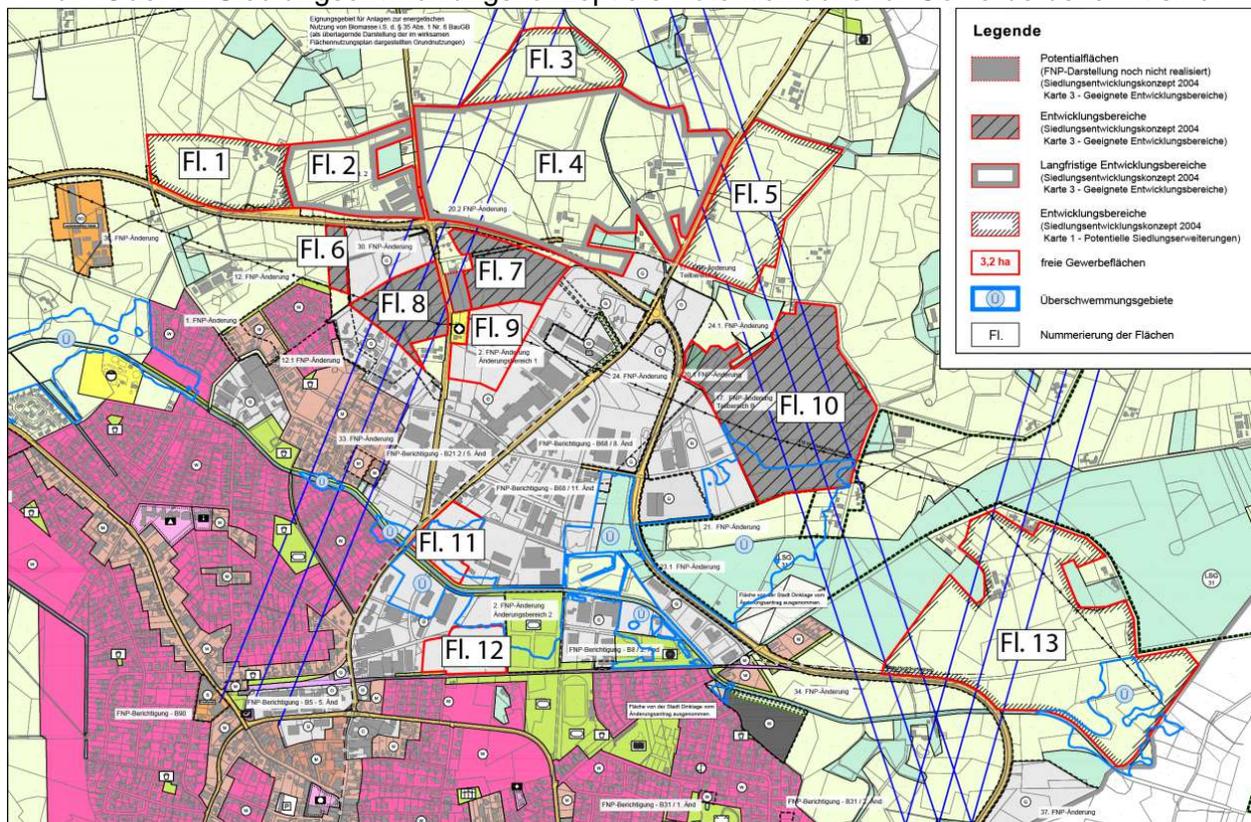


Abbildung 4: Überlagerung von Flächennutzungsplan, ALKIS, und Siedlungsentwicklungskonzept mit Markierung der Potentialflächen (NWP 2019)

○ **Prüfung der verfügbaren Potentialflächen**

Die dabei ermittelten 14 Potentialflächen wurden mit den Anforderungen an einen geplanten Industriestandort abgeglichen. Mehrere Flächen (Nr. 5, 6, 7, 8, 11 und 12) wurden in der damaligen Untersuchung durch die direkte Nähe zu Wohngebieten oder Hofstellen mit Wohnnutzung ausgeschlossen. Teilweise war auch die Erschließung nicht gesichert oder es befanden sich landwirtschaftliche Betriebe in direkter Nachbarschaft. Für die hier in Rede stehende Fläche 7 bestand zum Zeitpunkt der Untersuchung (2019) keine Flächenverfügbarkeit. Diese ist nunmehr

gegeben. Ein Industriegebiet soll nun nicht mehr geplant werden, wohl aber ein (z. T. eingeschränktes) Gewerbegebiet. Insofern wird nunmehr auch von einer Verträglichkeit zu angrenzenden Wohnnutzungen ausgegangen.

Fläche Nr.	Keine Emissionsrechtliche Einschränkungen	Flächenverfügbarkeit	Erschließung gesichert	Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten	Kein Überschwemmungsgebiet / Hochspannungsleitung
1		Nein		Nein	
2		Nein		Nein	
3		Nein	Nein		
4		Nein			
5	Nein	Nein			
6	Nein	Nein			
7	Nein	Nein			
8	Nein	Nein			Nein
9		Nein			Nein
10		Nein			Nein
11	Nein	Nein			Nein
12	Nein	Nein			
13		Nein			Nein
FNP 37	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Die Fläche 10 schnitt in dieser Untersuchung am besten ab und wurde im Weiteren über die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Herstellung der Verfügbarkeit umgesetzt.

Für die Fläche 7 besteht nunmehr ebenfalls Verfügbarkeit, durch Abstufung der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet im Westen des hier vorliegenden Plangebietes kann zudem eine emissionschutzrechtliche Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohngebäuden hergestellt werden.

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB werden Beteiligungsverfahren in Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die in den genannten Verfahren von der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten werden im Weiteren in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

3.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- wird im Weiteren an dieser Stelle der Begründung ergänzt -

3.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- wird im Weiteren an dieser Stelle der Begründung ergänzt -

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- wird im Weiteren an dieser Stelle der Begründung ergänzt -

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- wird im Weiteren an dieser Stelle der Begründung ergänzt -

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange der Raumordnung

Die zu prüfenden Belange der Raumordnung und Landesplanung sind in Kapitel 1.5 dieser Begründung dargelegt worden. Auf das entsprechende Kapitel wird daher an dieser Stelle verwiesen.

3.2.2 Natur und Landschaft, Artenschutzprüfung (ASP), Natura 2000

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

3.2.3 Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung als gesonderter Teil der Begründung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

Darin werden u.a. die Belange von Natur und Landschaft, der Eingriffsregelung und des Artenschutzes (s. oben / Kap. 3.2.3) und die sonstigen Umweltschutzgüter (Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen) dokumentiert (s.o.).

Es wird in diesem Zusammenhang die Biotoptypenstruktur genau so aufgenommen wie faunistische Kartierungen durchgeführt und in dem noch zu erstellenden Umweltbericht dokumentiert.

Weiterhin werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell und anderer Schutzgüter bilanziert, die erheblichen Beeinträchtigungen ermittelt und vollständig ausgeglichen.

Die verbleibenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen werden im Flächenpool „Stiftung Landgüter Schwede und Lage“ ausgeglichen.

- der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt -

3.2.4 Belange des Verkehrs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die Umgehungsstraße Dinklager Ring und die Bahler Straße (K 286) an das überörtliche Straßennetz, die Stadt Dinklage sowie die Bundesautobahn BAB 1 angebunden. Des Weiteren wird eine zusätzliche Anbindung an den Dinklager Ring angestrebt, dafür und mit der damit ggf. verbundenen Linksabbiegespur bzw. -hilfe wird ein Teil der Umgehungsstraße und somit des Bebauungsplanes Nr. 85 – 1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zur Umgehungsstraße Dinklager Ring wird eine Bauverbotszone von 20,0 m festgesetzt. Zudem sind Zu- und Abfahrten direkt vom Dinklager Ring mit Ausnahme des hier geplanten neuen Anknüpfungspunktes nicht zulässig.

3.2.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

3.2.5.1 Verkehrsimmissionen

Von dem Dinklager Ring und der Bahler Straße gehen Lärmemissionen aus. Durch die Festsetzung als Gewerbe- bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.2.5.2 Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr

Der Großteil des Verkehrs aus dem Industriegebiet wird direkt über den Dinklager Ring und die Bundesautobahn BAB 1 abfließen und dabei keine in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohnnutzungen negativ beeinflussen. Die Lage des Gewerbegebietes wurde entsprechend dieser Lagegunst gewählt.

3.2.5.3 Auswirkungen durch Gewerbenutzungen

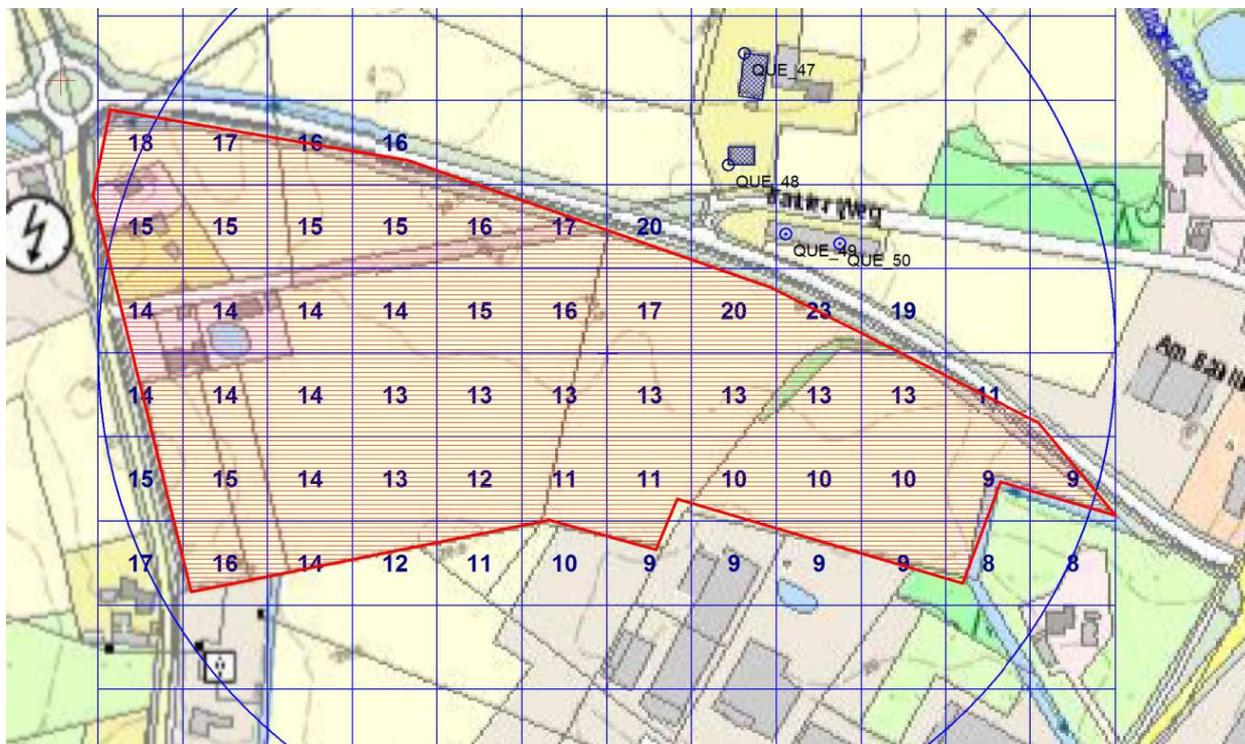
Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich am Bahler Weg und genießen den Schutzanspruch von Wohnbebauung im Außenbereich (entsprechend einem Mischgebiet). Es wird im Weiteren die Verträglichkeit der hier geplanten Nutzungen mit dem Bestand der Wohnnutzungen im Außenbereich nachzuweisen sein. Ein entsprechendes Lärmgutachten wird derzeit erstellt, die Ergebnisse werden im Weiteren in die Bauleitplanung aufgenommen. Es wird nicht ausgeschlossen, dass in diesem Rahmen für Gewerbe- und für eingeschränkte Gewerbegebiete adäquate Lärmemissionskontingente festzusetzen sind.

3.2.5.4 Auswirkungen landwirtschaftlicher Betriebe

Von umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben gehen Geruchsemissionen aus. Eine Geruchsuntersuchung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat ergeben, dass im Plangebiet die relative Häufigkeit von Geruchsstunden in Bezug auf die Jahresstunden, ausgedrückt z.B. in Prozent der Jahresstunden, nahezu ausschließlich zwischen 9 und 15 liegt. Allein im Nordwesten des Plangebietes und dabei überwiegend im Bereich nicht überbaubarer Grundstücksflächen wird dieser Wert knapp überschritten. In Gewerbegebieten wird von erheblichen Beeinträchtigungen oder Belästigungen ausgegangen, wenn der Beurteilungswert von 15% überschritten wird.

Angesichts der Kleinteiligkeit des Bereichs mit Überschreitungen und der gängigen Rechtsauffassung, dass im Übergang zum (planerischen) Außenbereich auch Belastungen von bis zu 20 % hinzunehmen sein können, geht die Stadt Dinklage von einer Verträglichkeit dieser geringen

Überschreitung aus. Sie berücksichtigt dabei auch, dass die Werte der GIRL keine Rechtsnorm darstellen.



3.2.5.5 Störfälle

Der Bebauungsplan bereitet keine konkreten Störfallbetriebe vor. § 23b (1) BImSchG besagt: „Ergibt die Feststellung nach § 23a Absatz 2 Satz 1, dass der angemessene Sicherheitsabstand erstmalig unterschritten wird, räumlich noch weiter unterschritten wird oder eine erhebliche Gefahrenerhöhung ausgelöst wird, bedarf die störfallrelevante Errichtung und der Betrieb oder die störfallrelevante Änderung einer nicht genehmigungsbedürftigen Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, einer störfallrechtlichen Genehmigung.“ Das heißt, für die Errichtung und den Betrieb störfallrelevanter Betriebsstätten und baulicher Anlagen ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine störfallrechtliche Genehmigung notwendig.

Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) gibt für den hier vorliegenden Fall einer Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse nur Abstandsempfehlungen. Diese Empfehlungen können von dem angemessenen Abstand im konkreten Einzelfall abweichen. Die Abstände des Plangebietes zu Wohngebieten (ca. 700 m) und Hofstellen mit Wohnnutzungen (ca. 250 m) schränken die Möglichkeiten zur Errichtung von störfallrelevanten Betrieben erheblich ein. Die Abwägung der Stadt Dinklage sieht vor, dass nicht im Voraus bestimmte Anlagen und Betriebe ausgeschlossen werden, sondern aufgrund der gewählten Lage des Industriegebietes (siehe Alternativenprüfung) der jeweilige Einzelfall geprüft werden muss.

3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Ziel der Planung ist aus Sicht der Wasserwirtschaft grundsätzlich, dass anfallende Regenwasser möglichst im Plangebiet selber zu versickern oder rückzuhalten. Das auf den Grundstücken und

der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser könnte ersten Planüberlegungen zufolge gesammelt in ein Rückhaltebecken am östlichen Rand des Plangebietes abgeleitet werden. Dies wird im Weiteren in einem Oberflächenentwässerungskonzept nachzuweisen sein. Das Konzept wird derzeit erarbeitet.

3.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung

3.2.7.1 Löschwasserversorgung

Eine funktionsfähige Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen. Die Löschwasserbereitstellung soll durch die öffentliche Wasserversorgung sowie umliegende offene Gewässer in einer maximalen Entfernung von 200 m gewährleistet werden. Notwendige Änderungen oder Erweiterungen sind mit der Feuerwehr und dem Landkreis Vechta abzustimmen.

3.2.7.2 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Änderungsbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.2.8 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT>), letzter Zugriff am 09.03.2021, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb des Plangebietes.

4.0 INHALTE DER FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der Planungsziele als Gewerbegebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenso wenig wie Vergnügungsstätten nicht zulässig, da diese nicht den Zielen der Planung entsprechen. Der Bereich ist für produzierendes Gewerbe vorgesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für die in der Planzeichnung als GE festgesetzten Gewerbegebietsflächen gilt eine nach BauNVO maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 5,0, um dem planerischen Ziel nach einer konzentrierten Gewerbeentwicklung Rechnung zu entsprechen. Zur Bahler Straße mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist demgegenüber mit der Grundflächenzahl von 0,6 eine etwas niedrigere Ausnutzungsmöglichkeit gegeben, diese Abstufung erfolgt vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohnbebauung südlich des Bahler Weges.

Über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 42,0 m über NN² wird sichergestellt, dass die entstehenden Gebäude optisch nicht zu weit in die Landschaft wirken. Damit wird festgesetzt, dass die Gebäude maximal eine Höhe von ca. 14,0 m errichten können. Dabei kann für technisch notwendige Anlagen diese Höhenbegrenzung ausnahmsweise überschritten werden.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Es können also einem Gewerbegebiet entsprechend angemessen große Baukörper entstehen.

4.3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen für das Gewerbegebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet sind so festgesetzt, dass sie der Planung ausreichenden Spielraum gewähren und spätere Erweiterungsmöglichkeiten offen lassen. Die überbaubare Fläche ist jeweils ausreichend groß festgesetzt, um unterschiedlich große betriebliche Bedarfe befriedigen zu können. Zu der Entlastungsstraße „Dinklager Ring“ ist die Bauverbotszone von 20 m gemäß § 9 (1) FStrG zu beachten, hier wurden die Baugrenzen dem entsprechend festgesetzt.

4.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche für die Erschließung und Anbindung an den Dinklager Ring verfügt über eine Breite von 12 m, so dass auch eine Aufweitung der Fahrbahn im Einmündungsbereich auf die Umgehungsstraße umgesetzt werden kann. Separate Fuß- und Radwege werden hier nicht für erforderlich gehalten

Die Ausgestaltung der Verkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Erschließung der Grundstücke direkt über den Dinklager Ring wird ausgeschlossen, um den Verkehrsfluss auf der Umgehungsstraße nicht zu behindern. Zudem sind Einfriedungen zur Umgehungsstraße vorgeschrieben.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	ca. 6.70 ha
Gewerbegebiet	ca. 5,16 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	0,93 ha
Verkehrsfläche	0,45 ha
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“	0,16 ha

² siehe textliche Festsetzung Nr. 3

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB der Planung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Dinklage, den

Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

- *der Umweltbericht wird im Weiteren ergänzt, s, auch Kapitel 3.2.3.des Teils I der Begründung*
-