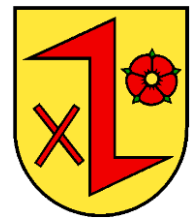


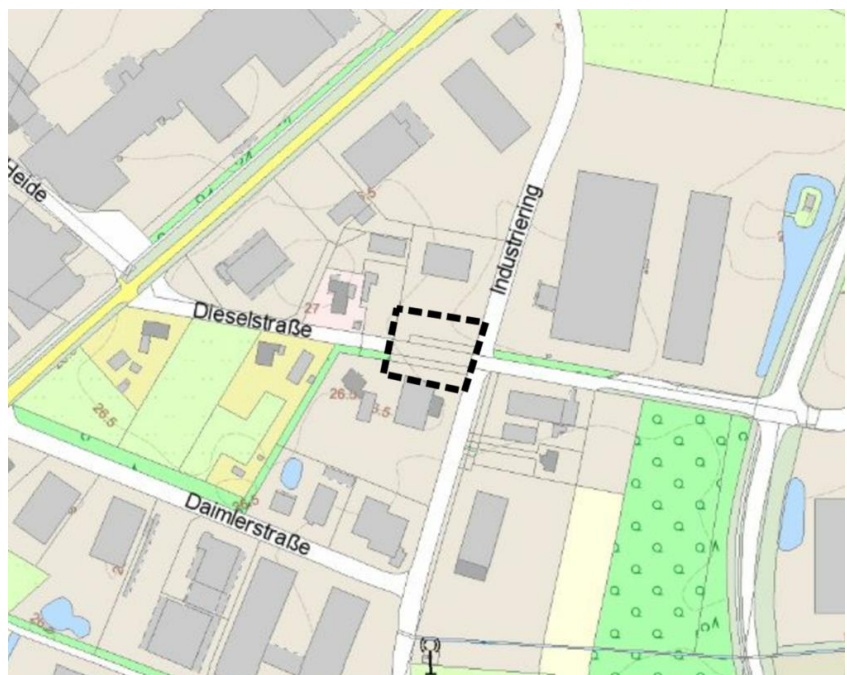
Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Begründung

Bebauungsplan Nr. 68 „An den Fischteichen“ 12. Änderung



Bildquelle: LGLN 2019

Entwurf 09 / 2019
aufgestellt im Verfahren nach § 13a BauGB

Im Auftrag:



Ofener Straße 33° * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

BEGRÜNDUNG

Seite

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Rahmenbedingungen	3
3	Abwägung der Planung mit anderen Interessen	4
3.1	Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB).....	4
3.2	Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	4
3.3	Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB).....	5
3.4	Zusammenfassende Abwägung	5
4	Inhalte der Planänderung	6
5	Verfahrensvermerke.....	6

1 Anlass und Ziel der Planung

Die vorliegende Planänderung sichert die betriebsnotwendige bauliche Erweiterung eines am *Industriering* ansässigen Gewerbebetriebes auf seinen Betriebsgrundstücken planungsrechtlich ab. In Einzelfällen wie dem betrachteten haben sich aus den Betriebserfordernissen beengte Lagen bei der grundsätzlich möglichen betrieblichen Erweiterung am Standort ergeben. Die knappen Raumverhältnisse lassen sich entschärfen, indem eine festgesetzte, nicht mehr erforderliche Verkehrsfläche der *Dieselstraße*, nicht überbaubare Flächen und Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen – hier einer ehemaligen Wallhecke – in die überbaubare bzw. nicht überbaubare Gewerbefläche einbezogen werden.

Die aufgehobene Teilfläche der *Dieselstraße* befindet sich wie die Flächen der begleitenden Wallhecken bereits im Eigentum des ansässigen Betriebes und werden von diesem genutzt.

Die Planänderung hat einen Teilbereich zum Gegenstand:

Die *Dieselstraße* wird auf einem rd. 50m langen Abschnitt vor der Einmündung auf den *Industriering* aufgehoben (Flurstück 10/6), ebenso wie die begleitenden Festsetzungen zur Sicherung der hier ehemals beidseitig verlaufenden Wallhecken (Flurstück 13/56 und 4/70). Die Flächen werden dem Gewerbegebiet (GEe1 und GEe2) zugeschlagen. Die bisherigen Festsetzungen lassen für die aktuellen betrieblichen Vorhaben keine Erweiterung der Bauflächen zu. Diese wird nun mit der Umwidmung ermöglicht. Der Restbestand der Wallhecke auf der Südseite der ehemaligen *Dieselstraße* wird dabei entfernt, auf der Nordseite wurde sie bereits auf Grundlage eines anderen Verfahrens beseitigt. Der Eingriff in die geschützte Hecke wird durch Anlage einer neuen Wallhecke im Außenbereich an der Bahler Straße 33 kompensiert. Die Baugrenzen werden im erweiterten bzw. nun verbundenen Gewerbegebiet angepasst.

Die Stadt strebt mit der Planung an, den Gewerbebestand im Plangebiet langfristig zu sichern.

2 Rahmenbedingungen

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat am 16.09.2019 den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „An den Fischteichen“ gemäß § 2 BauGB gefasst. Da die Planung der Innenentwicklung dient, keine Vorhaben nach UVPG begründet werden und keine besonderen Schutzgebiete berührt werden, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.

Es wird darauf verwiesen, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird.

Geltungsbereich

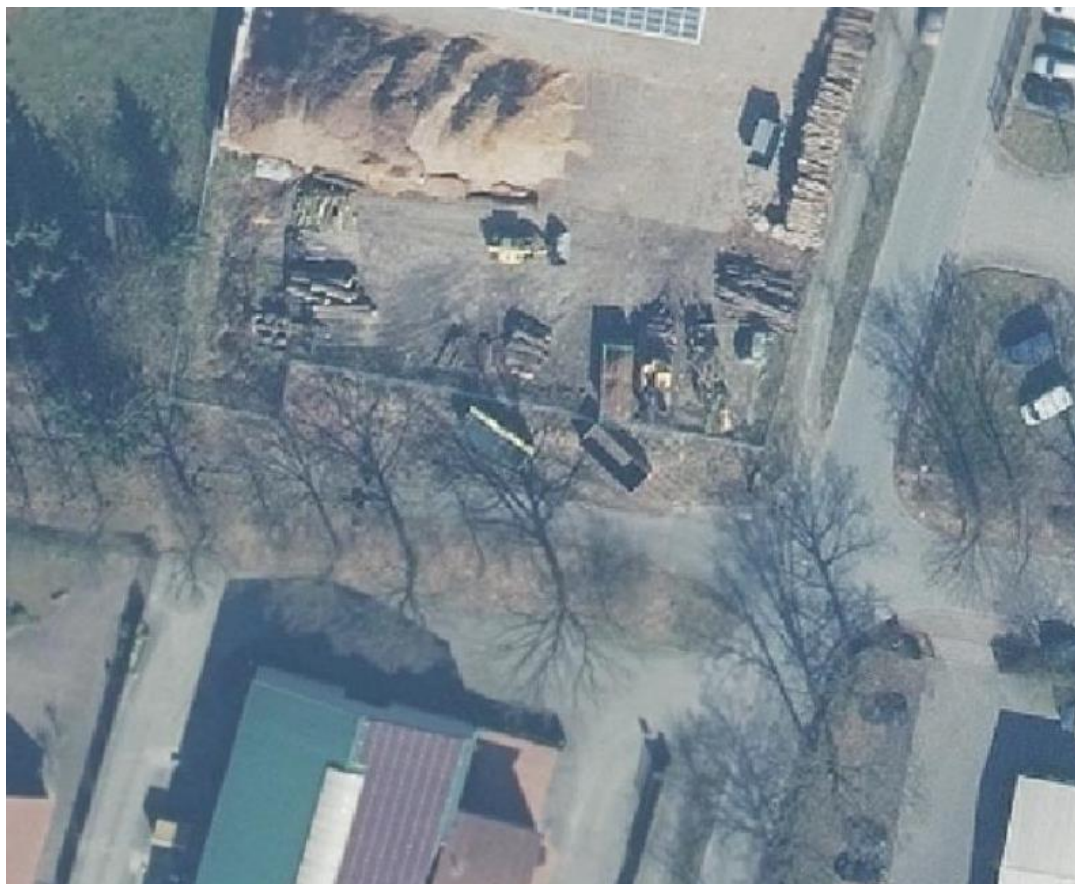
Der Geltungsbereich der 12. Änderung umfasst einen Teilbereich im Bebauungsplan, der den bisherigen Einmündungsbereich der *Dieselstraße* auf den *Industriering* auf 50 m Länge sowie die daran nördlich und südlich anschließenden Flächen in jeweils rd. 20 m Tiefe einbezieht. Die Lage wird auf dem Übersichtsplan deutlich.

Realbestand

Die überplanten Flächen mit Gebot zum Erhalt von Bepflanzungen im Geltungsbereich werden im Süden von einer Wallhecke eingenommen, im Norden ist die Wallhecke bereits beseitigt und durch eine Lagerfläche abgelöst worden. In der überplanten Verkehrsfläche liegt eine asphaltierte Fahrbahn, auf den bestehenden Baufläche befinden sich Erschließungs- und Lagerflächen und Gebäude.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die derzeitige Nutzungssituation.

Abb. 1 Luftbild Realbestand des Plangebiets (LGLN)



3 Abwägung der Planung mit anderen Interessen

Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die folgenden Belange können von der Änderung in relevanter Weise berührt werden:

3.1 Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB)

Der Nordwesten von Dinklage ist der Schwerpunkt der Gewerbe- und Industrieansiedlungen im Stadtgebiet. Das Gewerbegebiet „An den Fischteichen“ zählt mit seiner Lage zwischen der *Märschendorfer Straße* L 861 und dem *Dinklager Ring* zu den bevorzugten Gewerbebeständen. Die Stadt ist bestrebt, diesen Standort weiter zu entwickeln und zu sichern. Insbesondere sollen ansässige Betriebe am Standort gehalten werden. Um dem Rechnung zu tragen sieht die Stadt die Aufgabe, betriebsnotwendige bauliche Erweiterungen soweit als möglich zu unterstützen.

Im betrachteten Fall stehen einem Betrieb planungsrechtliche Beschränkungen gegenüber, die aufgehoben werden können. Zwar hat dies die Beeinträchtigung der ursprünglich vorgesehenen Grünordnung im Plangebiet zur Folge, die Beeinträchtigungen sind jedoch aus städtischer Sicht in Abwägung mit den wirtschaftlichen Erfordernissen des Betriebes und damit der Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes in der Stadt hinnehmbar, da sie keine Auswirkungen auf die grundsätzliche Grünordnung im Plangebiet haben und infolge der Aufhebung eines Teils der Verkehrsfläche der Dieselstraße planerisch konsequent ist.

3.2 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Von der Planung sind Belange des Umweltschutzes betroffen. Die Überplanung der Teilfläche hat den Verlust einer gemäß § 22 (3) Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten Wallhecke auf rd. 50 m Länge bzw. rd. 250 m² Fläche zur Folge. Es werden Gehölzbestände und Bodenstrukturen durch Überbauung und Versiegelung zerstört. Eine Beseitigung der Gehölzbestände kann nicht vermieden werden, da gerade sie der baulichen Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes entgegenstehen. Andererseits trägt die Erweiterung des Betriebes am bestehenden Standort grundsätzlich dazu bei, Eingriffe der baulichen Entwicklung in die Umwelt zu minimieren, da eine Betriebsverlagerung eine deutlich größere Flächeninanspruchnahme zur Folge haben würde.

Ein Ausgleich des Verlustes an Gehölzbestand auf den betroffenen Flächen im Gewerbegebiet erscheint aus städtischer Sicht nicht sachdienlich, da die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte zeigen, dass damit neue Hemmnisse für die gewerbliche Nutzung geschaffen werden können. Daher wird über vertragliche Bindung (städtebaulicher Vertrag der Stadt mit dem Vorhabenträger) dafür Sorge getragen, dass außerhalb des Plangebietes der erforderliche Ausgleich geschaffen wird. Angelegt wird auf rd. 55 m Länge und 5 m Breite eine neue Wallhecke an der *Bahler Straße*. Die vertraglich ver-

einbarte Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Bahlen, Flur 14, Flurstück 160/3.

Abb. 2 Ausgleichsfläche Bahler Straße 33 (LGLN)



Die Wallhecke bietet Brutvögeln und gegebenenfalls Fledermäusen Fortpflanzungs- und Ruhehabitats. Mit der Beseitigung der Hecke können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, wenn Individuen getötet oder in der Fortpflanzungs- und Ruhephase erheblich gestört werden. Die Beseitigung der Hecke darf daher grundsätzlich nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen. Außerhalb dieser Zeit ist zudem durch naturschutzfachliche Überprüfung vor Eingriff in den Gehölzbestand sicherzustellen, dass keine Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten betroffen sind. Artenschutzrechtlichen Belange werden so beachtet.

Den Belangen des Umweltschutzes wird somit von der Planung Rechnung getragen.

3.3 Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB)

Die *Dieselstraße* ist bereits seit geraumer Zeit auf 50 m Länge aufgehoben und damit im Verlauf westlich des *Industrierings* unterbrochen worden. Für die Erschließung des Gewerbegebietes ist ein durchgehender Verlauf zwischen *Märschendorfer Straße* und *Dinklager Ring* weder erforderlich noch seit Bau des *Dinklager Ringes* für die verkehrliche Sicherheit dienlich. Vielmehr wurde sie in dem Teilabschnitt aufgehoben, um Abkürzungsverkehr zwischen *Märschendorfer Straße* und *Dinklager Ring* zu vermeiden und damit die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die Umwidmung der betrachteten Verkehrsfläche zum Gewerbegebiet trägt somit den verkehrlichen Belangen Rechnung.

3.4 Zusammenfassende Abwägung

Die Planung kann mit den untersuchten Belangen zum Ausgleich gebracht werden. Es stehen ihr keine Belange unüberbrückbar entgegen. Weitere Belange, die in relevanter Weise berührt sein könnten, sind nicht erkennbar. Die Planung ist damit möglich.

4 Inhalte der Planänderung

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „An den Fischteichen“ werden folgende Inhalte bestimmt:

Rund 460 m² Verkehrsfläche werden zu Gewerbegebiet (Ge1 und Ge2) umgewidmet. Die sich aus der Lärmkontingentierung ergebende Nutzungsdifferenzierung der umgebenden Gewerbegebiete in die eingeschränkten Gewerbegebiete Ge1 und Ge2 wird räumlich ergänzend übernommen.

Begleitend werden rd. 250 m² und 210 m² mit einem Gebot zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern versehene Flächen, die bislang die Verkehrsfläche säumten, überplant und den angrenzenden Gewerbegebieten Ge1 und Ge2 zugeschlagen.

Die Baugrenzen werden im dem erweiterten Zuschnitt der Gewerbegebietsflächen angepasst; entlang des *Industrieringes* und nördlich der verbleibenden *Dieselstraße* wird der vorgegebene Abstand von 10 m zu den Verkehrsflächen übernommen, südlich zu den verbleibenden Flächen mit Gebot zum Erhalt der Bepflanzung bzw. in der Verbindung über die *Dieselstraße* von 5 m.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 68 haben unverändert Bestand. In der Planzeichnung wird darauf hingewiesen. Weitergehende Regelungen werden nicht getroffen.

5 Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „An den Fischteichen“; sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung und Signatur dargestellt.

Verfahrensschritte
im zeitlichen Überblick

16.09.2019	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
	Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB
	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Die Begründung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „An den Fischteichen“ hat gemäß § 13 (2) BauGB zusammen mit der Planzeichnung öffentlich in der Zeit vom bis ausgelegen.

Dinklage,

Siegel

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Dinklage hat die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „An den Fischteichen“ nach Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage,

Siegel

Bürgermeister