



Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75
„Hof Burhorst“
mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren gem. § 13 BauGB

Urschrift

Inhaltsverzeichnis

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

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Hof Burhorst“ mit örtlichen Bauvorschriften ist am 29.12.2003 in Kraft getreten. Am 21.01.2011 ist eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 75 weist unter anderem einen Privatweg mit Wendeplatz (Straße Bussjans Hof) aus. Die bisher geplante Straßenführung hat sich inzwischen als nicht praktikabel herausgestellt, so dass der Eigentümer in dieser Hinsicht eine Planänderung wünscht.

Statt Anlegung eines Wendeplatzes soll der Privatweg nunmehr bis zum Parkplatz des Hofcafés an der Schweger Straße verlängert werden. Somit kann dieser Parkplatz gleichzeitig als Wendeplatz und auch als Zufahrt zur Schweger Straße genutzt werden. So ist es möglich, aus der Siedlung „Bussjans Hof“ heraus das Hofcafé an der Schweger Straße zu erreichen. Umgekehrt können so Gäste des Cafés den Wendeplatz als Parkplatz nutzen und diesen durch die Siedlung verlassen, um so zur Schweger Straße zu gelangen. Bei größeren Veranstaltungen im Café können die Seitenräume des Privatweges als zusätzliche Parkflächen genutzt werden, so dass nicht die Kreisstraße zugesperrt wird. Auch für die Entsorgungsfahrzeuge ergeben sich Vorteile durch die so geschaffene Umfahrt.

Die an der Stelle des bisherigen Wendeplatzes freiwerdende Fläche soll dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen werden. Die Baugrenzen werden angepasst.

Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage in seiner Sitzung am 19.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 75 mit örtlichen Bauvorschriften nochmals zu ändern (2. 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 süd-westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 75. Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung zu dieser 2. 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 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 „Hof Burhorst“ mit örtlichen Bauvorschriften seit dem Jahr 2003 rechtsverbindlich überplant. Im Jahr 2011 erfolgte bereits eine 1. Änderung des Bebauungsplanes; diese wird durch die vorliegende 2. Änderung zum Teil wieder überplant.

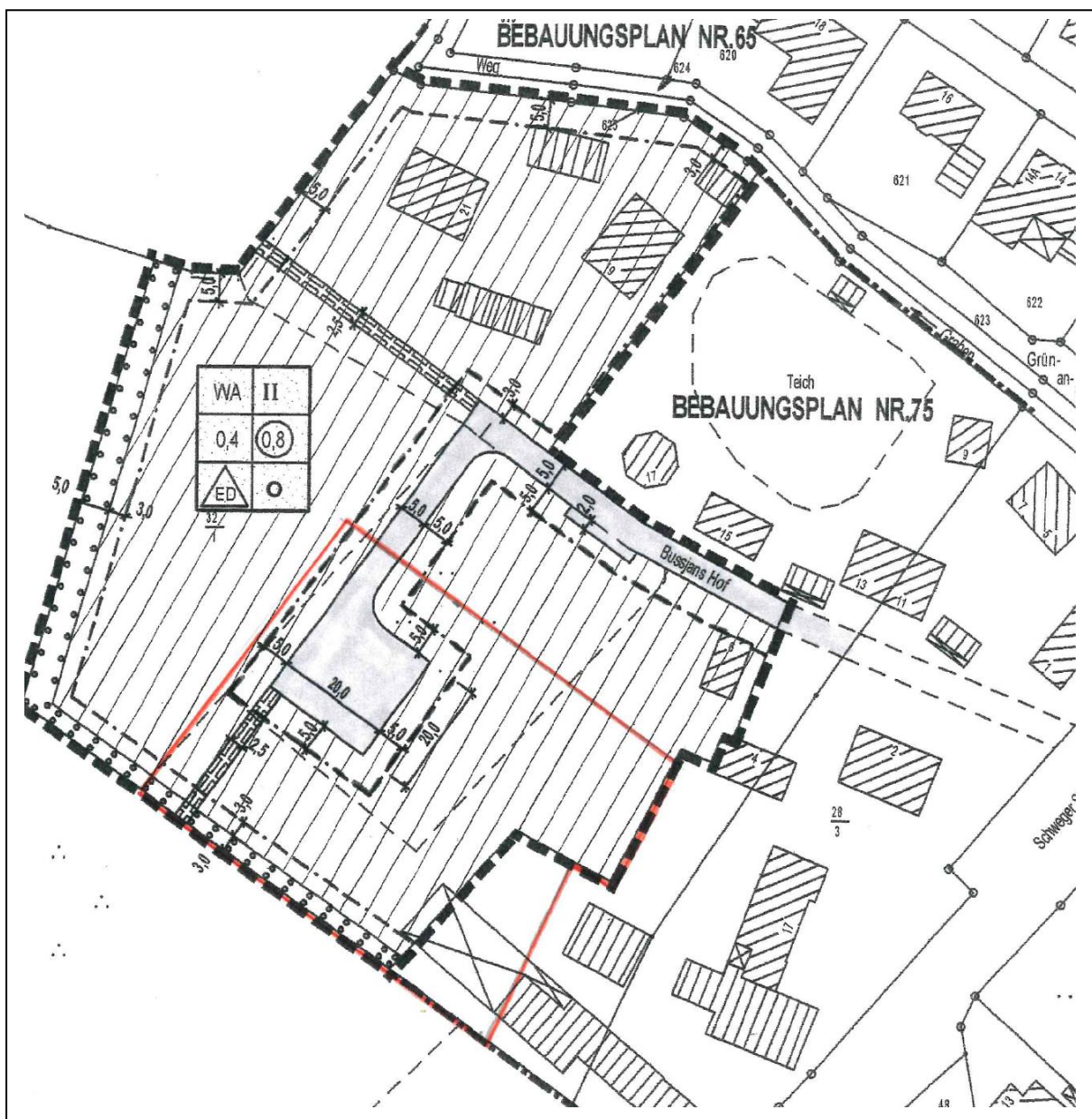


Abb. 1 Bestandkräftiger Bebauungsplan – 1. Änderung - mit eingetragendem Bereich der 2. Änderung

3.2 Flächennutzungsplan

Die für das Gebiet maßgebliche 7. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2011 stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bisherige Festsetzungen im Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 75 – 1. Änderung - setzt im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet, eine 5 m breite Straßenverkehrsfläche mit Wendepplatz und beidseitiger Baugrenze, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie ein Leitungsrecht fest.

Neben dieser allgemeinen Festsetzung bestehen textliche Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Gestaltung der Maßnahmenfläche. Außerdem enthält der B-Plan örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der zu errichtenden Häuser (sichtbares Holzfachwerk, Satteldächer mit roten Ziegeln usw.) sowie zur Einfriedigung der Grundstücke. Sämtliche textliche und gestalterische Festsetzungen werden unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen die Straßenführung im Baugebiet geändert. Statt Anlegung eines Wendepplatzes soll der Privatweg nunmehr bis zum Parkplatz des Hofcafés an der Schweger Straße verlängert werden. Dieser Parkplatz wird komplett in den Bereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Der Platz dient künftig gleichzeitig als Parkplatz, als Wendepplatz und auch als Zufahrt zur Schweger Straße. Durch die so geschaffene Umfahrt ergeben sich Vorteile für die Bewohner des Gebietes, die Besucher des Hofcafés und besonders auch für die Erreichbarkeit mit größeren Fahrzeugen, z. B. für die Müllabfuhr.

Die an der Stelle des bisherigen Wendepplatzes freiwerdende Fläche wird dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen. Die Baugrenzen werden angepasst. Für die Zuwegung zu den bestehenden Häusern dienen zwei neue private Stichwege (außerhalb des Geltungsbereichs). Das Leitungsrecht wird nicht mehr benötigt und aus dem Plan gestrichen.

Alle übrigen Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften.

6. Die geänderten Festsetzungen im Einzelnen

Der bisher eingeplante Wendeplatz des Privatweges „Bussjans Hof“ entfällt. An seiner Stelle wird die 5 m breite Verkehrsfläche im 90°-Winkel Richtung Südosten verlängert und beidseitig davon ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst; das eingetragene Leitungsrecht entfällt. Der rückwärtige Parkplatz des Hofcafés an der Schweger Straße (im Südosten des Plangebietes) wird neu als Verkehrsfläche festgesetzt. Er stellt gleichzeitig den Endpunkt des Privatweges dar und dient somit gleichzeitig als Wendeplatz.

7. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat vom 28.01. bis 01.03.2021 gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen dabei nicht ein.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2021 gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB über die Bauleitplanung informiert. Die Versorgungsträger EWE Netz GmbH und der OOWV bitten in ihrer Stellungnahme um den Schutz der vorhandenen Leitungen.

Der Landkreis Vechta gibt einige Hinweise zur Kompensation von Natur und Landschaft und bittet darum, einen Hinweis zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dieser Anregung wird gefolgt. Die Bedenken des Landkreises zum Schutz der Anwohner vor den Immissionen des Zu- und Abfahrtsverkehrs des Hofcafés werden hingegen nicht geteilt, da sich das gesamte Gebiet (Hofcafé, Hofscheune, Wohnhäuser und Straßen) in der Hand eines einzigen Eigentümers befinden..

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Sämtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 75 bzw. aus der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes werden unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Zusätzlich wurde auf Anregung des Landkreises Vechta ein nachrichtlicher Hinweis zum Artenschutz aufgenommen.

9. Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.900 m². Die ursprüngliche Planung sah im Änderungsbereich einen Wendeplatz mit 20 m Durchmesser, eine 3 m breite Anpflanzungsfläche und im Übrigen Allgemeines Wohngebiet vor.

In der jetzigen Änderungsplanung bleibt die Anpflanzungsfläche unverändert bestehen. Der Wendeplatz wird gegenüber der 1. B-Plan-Änderung in Richtung Osten verschoben – verändert sich jedoch nur unwesentlich in der Größe. An die Stelle des bisherigen Wendeplatzes tritt jetzt Allgemeines Wohngebiet. Außerdem wird die 5 m breite Verkehrsfläche (Privatweg)

um ca. 30 m verlängert – auf einer Fläche, die bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen war.

Diese Planänderung führt im Ergebnis zu einem geringen Defizit an Wertpunkten gegenüber der rechtskräftigen Planung (ca. 150 m² Verkehrsfläche statt Allgemeinem Wohngebiet). Da jedoch die im Allgemeinen Wohngebiet vorgegebene GRZ von 0,4 aufgrund der dörflichen Konzeption dieses Baugebietes bei Weitem nicht ausgeschöpft wurde und wird, soll auf zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes verzichtet werden. Der dörfliche Charakter des Gebietes mit geringer Versiegelung ist ein Grundkonzept des Gebietes und soll dauerhaft bestehen bleiben.

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 Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände tangiert. Ein Hinweis zum Artenschutz wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Hinweise zur Umweltprüfung

Da diese Planänderung nicht die Grundzüge der Planung, die hier bereits eine Wohnnutzung 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. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss: 19.11.2018

Öffentliche Auslegung: vom 28.01. bis 01.03.2021

Satzungsbeschluss durch den Rat: 23.03.2021

DINKLAGE

Stadt Dinklage
Der Bürgermeister
Amt IV – Bauamt

i.A.
Fübbeker

Dinklage, den

Bürgermeister