

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82  
„Bahler Grund“**

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 des Beteiligungsverfahrens	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. 82 „Bahler Grund“ ist am 05.08.2015 in Kraft getreten. Er weist den ca. 17.400 m<sup>2</sup> großen Bereich zwischen Dinklager Ring und Bahler Weg im Wesentlichen als eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Inzwischen hat sich gezeigt, dass sich im gesamten Bebauungsplanbereich lediglich zwei Betriebe ansiedeln werden. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Planstraße wird deshalb nicht mehr in der eingeplanten Länge benötigt. Die entsprechende Straßenverkehrsfläche soll deshalb aufgehoben und die Fläche 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 21.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 82 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 mittleren Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82. 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. 82 ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 „Bahler Grund“ seit dem Jahr 2015 rechtsverbindlich überplant. Dieser Bebauungsplan weist im Änderungsbereich eine 9 m breite Straßenverkehrsfläche und beidseitig ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus (jeweils 3 m).

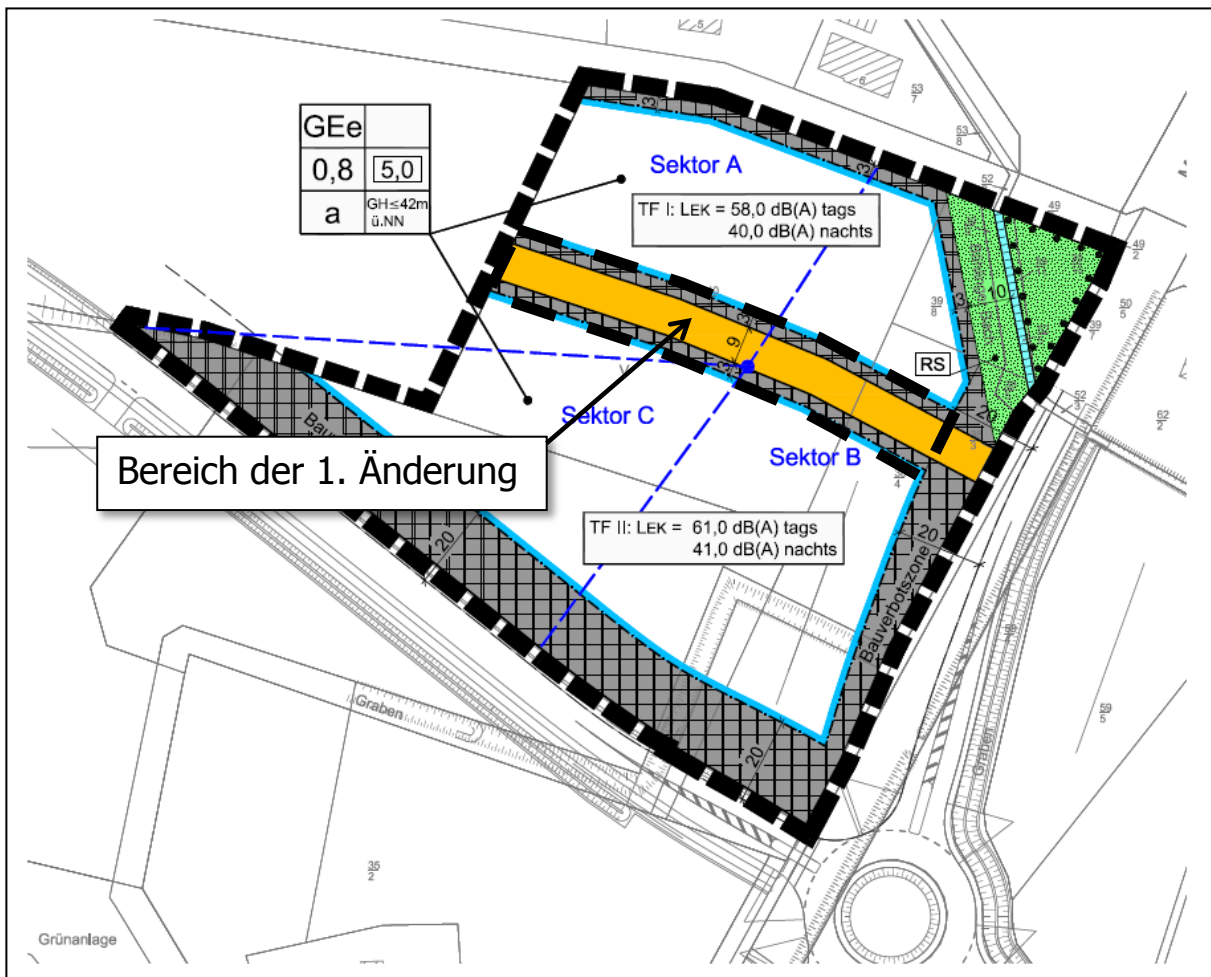


Abb. 1 Bestandskräftiger Bebauungsplan mit eingetragenem Bereich der 1. Änderung

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die für das Gebiet maßgebliche 17. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2002 stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dar. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. Bisherige Festsetzungen im Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 82 setzt im Änderungsbereich eine Planstraße und beidseitig dieser Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> fest. Außerdem ist an beiden Seiten der Planstraße eine Baugrenze im Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen.

Neben dieser allgemeinen Festsetzung bestehen weiterhin Einschränkungen zum Schutz gegen Gewerbelärm. Dafür wurden für das Gebiet nördlich und südlich der Planstraße unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt (TF I nördlich und TF II südlich der Planstraße). Zusätzlich wurden Richtungssektoren festgelegt, die für die TF II zusätzliche Emissionskontingente zulassen (textliche Festsetzung § 5). Sämtliche Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm werden unverändert in die 1. Änderung des B-Planes übernommen.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahr 2016 wurde ein kurzes Teilstück der im Bebauungsplan Nr. 82 ausgewiesenen Planstraße sowie die entsprechende Abbiegespur in der L 861 fertig gestellt. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes hat sich inzwischen eine Steuerberatungsgesellschaft angesiedelt, die von dieser Stichstraße erschlossen wird.

Zwischenzeitlich hat ein auswärtiger Unternehmer die gesamte verbliebende Fläche des B-Plangebietes Nr. 82 erworben, um hier seinen Betrieb anzusiedeln. Auch dieses Betriebsgelände ist von dem vorhandenen und bereits ausgebauten Teilstück der Planstraße A komplett erschlossen. Auf den größten Teil der im Bebauungsplan eingeplanten Erschließungsstraße kann deshalb verzichtet werden. Der Betrieb hat bereits die entsprechende Straßenfläche erworben. Sie soll in das Betriebsgelände integriert werden.

Die nicht mehr benötigte Straßenverkehrsfläche (westlicher Abschnitt der Planstraße) soll aus den vorgenannten Gründen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und die Fläche stattdessen den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietsflächen zugeschlagen werden, wobei die straßenseitigen Baugrenzen entsprechend aufgehoben werden sollen. Mit der Aufhebung der Straßenverkehrsfläche und Aufhebung 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 der größte Teil der 9 m breiten Straßenverkehrsfläche; lediglich der bereits fertig gestellte östliche Teilbereich der Planstraße wird weiter als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die entsprechende „frei werdende“ Grundstücksfläche wird den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietsflächen (GEe) zugeordnet.

Die Baugrenzen bzw. 3 m breiten nicht überbaubaren Flächen beidseitig der aufgehobenen Planstraße entfallen damit ebenfalls.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 „Bahler Grund“ werden inhaltsgleich in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Dies gilt sowohl für die zeichnerischen Festsetzungen als für die textlichen Festsetzungen §§ 1, 2, 3 und 5. Lediglich der § 4 „Öffentliche Grünflächen“ der textlichen Festsetzungen braucht nicht in die Änderung übernommen zu werden, da die ausgewiesene Grünfläche nicht von der Änderung betroffen ist.

## 7. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat vom 03.04. bis 04.05.2017 gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen von Bürgern zum Entwurf sind nicht eingegangen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2017 gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB über die Bauleitplanung informiert. Bedenken wurden von Ihnen nicht erhoben. Die EWE Netz Oldenburg und der OOWV Brake weisen auf vorhandene Leitungen hin. Diese Hinweise haben keinen Einfluss auf die vorliegende Planung. Sie sind von den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei den Bauarbeiten zu beachten. Der Landkreis Vechta hat darauf hingewiesen, dass die Planzeichenerklärung und die Hinweise in der Planzeichnung angepasst werden müssen. Dies wurde in der abschließenden Fassung der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt.

## 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. 82 durch das itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH – ein schalltechnisches Gutachten erstellt und eine Geräuschkontingentierung 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 TF I: 58 dB(A) tags und 40 dB/A nachts und im südlichen Teil TF II: 61 dB/A tags und 41 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. 82 bildet die Planstraße die Grenze zwischen der TF I und der TF II; in der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Grenze zwischen den Teilflächen genau in der Mitte (jeweils 7,5 m) festgelegt.

Zur schalltechnisch optimalen Ausnutzung des Plangebietes wurden zudem drei Richtungssektoren festgelegt, in denen die Emissionskontingente zum Teil erhöht werden können. Von der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die Sektoren A und B betroffen. Dem westlichen Sektor A wird kein Zusatzkontingent zugesprochen; dem östlichen Sektor B kommt ein Zusatzkontingent von 4 dB (A) tags und nachts zu. Auch diese Festsetzung wurde unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Hinweise mit den Ziffern 1 – 5 auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Bahler Grund“ wurden in die Planzeichnung der 1. Änderung des B-Planes übernommen. Zusätzlich wird unter der Ziffer 6 darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten der 1. Änderung des B-Planes Nr. 82 der Bebauungsplan Nr. 82 im betroffenen Bereich außer Kraft tritt.

## 9. Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Die ursprüngliche Planung sah im Änderungsbereich neben der Straßenverkehrsfläche eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) mit einer GRZ von 0,8 vor. Durch die Änderungsplanung entfällt ein Teil der Straßenverkehrsfläche, wobei stattdessen gewerblich zu nutzende Baugebietsflächen (GEE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 neu festgesetzt werden.

Diese Planänderung führt im Ergebnis zu keiner höheren zulässigen Versiegelung und zu keinen anderen zusätzlich zulässigen Eingriffen gegenüber der bisherigen Planung. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf in Folge dieser Planänderung ist deshalb nicht ableitbar.

## 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. 82

Straßenverkehrsfläche	ca. 1.200	m <sup>2</sup>
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	ca. 200	m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 1.400	m <sup>2</sup>

Planung

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1.400	m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 1.400	m <sup>2</sup>

## 13. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss: 21.11.2016

Öffentliche Auslegung: vom 03.04.2017 bis 04.05.2017

Satzungsbeschluss durch den Rat: 20.06.2017

DINKLAGE

**Stadt Dinklage**  
**Der Bürgermeister**  
 Amt IV – Bauamt

i.A.  
 Busch

Dinklage, den

---

Bürgermeister