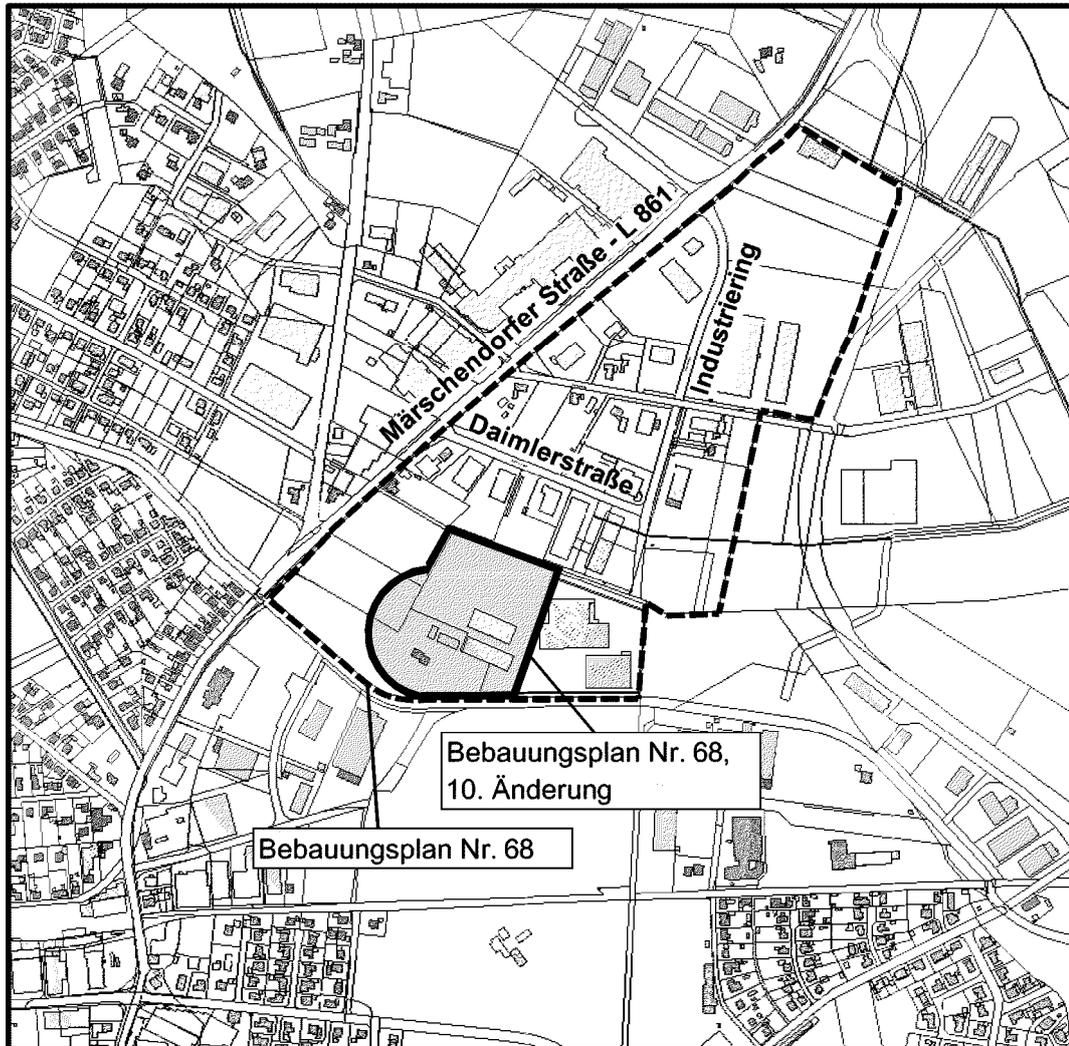


# STADT DINKLAGE

Übersichtsplan M.:1:10.000



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschafts- und Katasterinformationssystem (ALKIS)  
(c) LGLN 2014

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 68 „AN DEN FISCHTEICHEN“**

### **10. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

### **BEGRÜNDUNG**

## 1. ALLGEMEINES

Im Südteil des Bebauungsplans soll eine nicht mehr benötigte festgesetzte Straßenverkehrsfläche (westlicher Abschnitt der „Planstraße A“) aufgehoben werden und die Fläche stattdessen den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietsflächen (GEe1) zugewiesen werden, wobei die Baugrenzen entsprechend angepasst werden sollen. Außerdem wird durch den Wegfall eines früheren Immissionskreises nach Aufgabe der dafür maßgeblichen Tierhaltung, die Festsetzung eines hinsichtlich landwirtschaftlicher Immissionen eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe3) entbehrlich; die Fläche soll daher dem angrenzenden GEe1 zugeordnet werden. Daher beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage, den Bebauungsplan Nr. 68 zu ändern (10. vereinfachte 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, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 2. ÄNDERUNGSBEREICH

Diese Planänderung umfasst Flächen im Südteil des Bebauungsplanes Nr. 68 (s. Übersichtskarte auf dem Deckblatt, 1 : 10. 000). Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung zu dieser 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes eindeutig abgegrenzt. Die Planzeichnung wurde auf einer von der Stadt Dinklage zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage (Auszug aus den ALKIS-Daten, Herausgeber: LGLN, Katasteramt Vechta, 2014) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

## 3. BISHERIGE PLANUNGEN

Der Bereich der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „An den Fischteichen“ ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68 seit dem Jahre 1994 verbindlich beplant. Laut Ursprungsplan ist im Ostteil des Änderungsbereichs südlich der hier verlaufenden „Planstraße A“ (heute südlichster Abschnitt der Straße „Industriering“) ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1) festgesetzt, an das sich in Richtung Westen das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe3) anschließt. Südöstlich und angrenzend zum Änderungsbereich wurde im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 (2004) ein ursprünglich festgesetzter Pflanzstreifen und eine Maßnahmenfläche incl. Regenrückhaltebecken aufgehoben. Hier schließen seit dem die beiden Gewerbegebiete (GEe1 und GEe3) einheitlich mit einem 10 m breiten Gewässerrandstreifen (Maßnahmenfläche) gegenüber dem südlich verlaufenden „Hopener Mühlenbach“ ab, wobei die Baugrenzen mit 10 m Abstand zum Nordrand des Gewässerrandstreifens festgesetzt sind. Im Zuge der 2. Änderung (2001) wurde in allen Gewerbe- und Industriegebieten des Bebauungsplanes Nr. 68 der Einzelhandel ausgeschlossen. Schließlich wurden durch die rechtskräftige 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 (2010) in allen Gewerbe- und Industriegebieten des Bebauungsplanes Nr. 68 die gewerbliche Tierhaltung sowie Anlagen für sportliche Zwecke mit Tieren ausgeschlossen (zur Lage der genannten Änderungsbereiche s. nachfolgende Abb.). Die übrigen Änderungen sind für den Bereich der vorliegenden 10. Änderung ohne Relevanz.

Der für das Gebiet maßgebliche Flächennutzungsplan von 1990 stellt den Bereich einheitlich als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb.: Lage der Bereiche der 1. bis 9. Änderung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 68. Anmerkung: die 2. und die 9. Änderung umfassten jeweils den gesamten Geltungsbe- reich des Bebauungsplans Nr. 68; die 3. Änderung wurde durch die 5. Änderung voll- ständig überplant. Abb. ohne Maßstab.



#### 4. BISHERIGE NUTZUNG

Im Änderungsbereich sind bis auf die „Planstraße A“ eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE1 und GEE3) festgesetzt. Neben der allgemeinen Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), bestehen im GEE3 zusätzliche Einschränkungen auf Grund früher hier einwirkender landwirtschaftlicher Immissionen. So ist hier die betriebliche Wohnnutzung nicht zulässig; außerdem sind hier bislang nur Nutzungen zulässig, die mit den Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung vereinbar sind.

Die Tierhaltung, auf einer im Geltungsbereich im GEE3 befindlichen ehemaligen Hofstelle ist inzwischen eingestellt worden. Es besteht außerdem eine Vereinbarung mit der Stadt Dinklage, dass diese künftig nicht mehr aufgenommen wird.

In beiden GEE-Gebieten gilt bereits einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl von 3,5, wobei Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschosse (II) errichtet werden dürfen.

Die gewerbliche Nutzung und Bebauung ist im Ostteil des Änderungsbereichs auf größerer Fläche bereits realisiert. Hier liegt auch ein Betrieb mit dringendem Erweiterungsbedarf, der bereits umfangreiche Flächen einschließlich Teile der festgesetzten „Planstraße A“ erworben hat. Der Westteil wird – bis auf eine ehemalige Hofstelle mit Gebäuden, Nebenanlagen und Hausgarten – von noch unbebauten Flächen eingenommen.

#### 5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Einem im Ostteil des Planungsgebiets ansässigen Betrieb sollen mittels Bebauungsplanänderung die dringend benötigten Erweiterungsflächen bereit gestellt werden. Durch den erfolgten Straßenausbau ist das Gebiet an den „Industriering“ angebunden und kann als ausreichend erschlossen angesehen werden. Durch die Ansiedlung und rasche Entwicklung des Betriebs im Ostteil des Änderungsbereichs ist der weitere Ausbau der „Planstraße A“ wie 1994 im Ursprungsplan vorgesehen nicht mehr erforderlich, zumal der Betrieb bereits die benötigten Grundflächen einschließlich des noch nicht ausgebauten Straßenlandes erworben hat.

Die nicht mehr benötigte festgesetzte Straßenverkehrsfläche (westlicher Abschnitt der „Planstraße A“) soll daher aufgehoben werden und die Fläche stattdessen den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietsflächen (GEE1) zugewiesen werden, wobei die Baugrenzen entsprechend angepasst werden sollen. Mit der Aufhebung der Straßenverkehrsfläche und der Versetzung der Baugrenze soll künftig eine verbesserte Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke erzielt werden unter Wahrung eines angemessenen Abstandes der Bebauung zur Straße.

Außerdem wird durch den Wegfall eines früheren Immissionskreises nach Aufgabe der dafür maßgeblichen Tierhaltung, die Festsetzung eines hinsichtlich landwirtschaftlicher Immissionen eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE3) entbehrlich; die Fläche soll daher ebenfalls dem angrenzenden GEE1 zugeordnet werden.

Die Baumassenzahl soll moderat von 3,5 auf 5,0 angehoben werden, da dies dem geäußerten Bedarf für eine künftige Gewerbebebauung entspricht.

Wie bisher sollen die Baugrenzen 10 m Abstand zum südlich angrenzenden Gewässerrandstreifen einhalten. Zu den am Nordrand und außerhalb des Änderungsbereichs verlaufenden Gehölzerhaltungsflächen soll dagegen ein Abstand von 8 m ein-

gehalten werden. Dieser Abstand ist ausreichend, um das Erhaltungsziel zu erreichen.

Im Übrigen sollen die jeweils für den Änderungsbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 unter Berücksichtigung der Festsetzungen der 2., 5. und 9. Änderung sinngemäß bzw. inhaltsgleich in die 10. Änderung übernommen werden.

## **6. DIE GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN**

Entsprechend der planerischen Zielsetzung entfällt der westliche Abschnitt der „Planstraße A“; die korrespondierende Fläche wird stattdessen den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietsflächen (GEe1) zugewiesen.

Die Festsetzung des hinsichtlich landwirtschaftlicher Immissionen eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe3) entfällt; die Fläche wird ebenfalls dem angrenzenden GEe1 zugeordnet.

Die Baumassenzahl wird moderat von 3,5 auf 5,0 angehoben.

Die Baugrenzen werden mit 10 m Abstand zum südlich angrenzenden Gewässerstrandstreifen sowie mit 8 m Abstand zu den am Nordrand und außerhalb des Änderungsbereichs verlaufenden Gehölzerhaltungsflächen festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 werden unter Berücksichtigung der 2., 5. und 9. Änderung sinngemäß bzw. inhaltsgleich in die vorliegende 10. Änderung übernommen. Festsetzungen, die für den Änderungsbereich gegenstandslos sind, werden nicht aufgenommen.

## **7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **7.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Im Südosten quert eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG den Änderungsbereich. Die Hinweise zu den einzuhaltenden Schutzabständen und möglichen Bauhöhenbeschränkungen im Bereich der Richtfunktrasse werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68 übernommen.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebiets des "Hopener Mühlenbaches", das per Verordnung durch den Landkreis Vechta zum 30.06.2011 festgesetzt wurde und damit den entsprechenden Einschränkungen unterliegt. Die Verordnung ist seit dem 01.07.2011 in Kraft. Das Überschwemmungsgebiet ist entsprechend der Abgrenzung im Lageplan zur Verordnung nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Für Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet ist eine Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG erforderlich. Die Belange der Wasserwirtschaft sind im Weiteren zu beachten. Ein entsprechender Hinweis zu den Belangen des Hochwasserschutzes wird auch auf dem Bebauungsplan angebracht.

Der am Westrand des Änderungsbereichs verlaufende Wasserzug III. Ordnung wird entsprechend des vorhandenen Bestandes nachrichtlich in den Plan übernommen. Eingriffe im Bereich des Wasserzuges (partielle Beseitigungen, Verrohrungen o.ä.) bedürfen gesonderter wasserrechtlicher Genehmigungen, die durch den Bebauungsplan weder vorweg genommen noch ersetzt werden.

## 7.2 HINWEISE

Auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

Zu den nach § 44 BNatSchG zu beachtenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird auf dem Bebauungsplan ein Hinweis angebracht.

## 8. EINGRIFFSREGELUNG

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 34.808 m<sup>2</sup>. Die ursprüngliche Planung sah im Änderungsbereich neben der Straßenverkehrsfläche überwiegend bereits eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) mit einer GRZ von 0,8 sowie einer zulässigen zweigeschossigen (II) Bauweise vor. Durch die Änderungsplanung entfällt die Straßenverkehrsfläche, wobei stattdessen gewerblich zu nutzende Baugebietsflächen (GEE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 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 nicht ableitbar.

## 9. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Im Folgenden wird auf die Auswirkungen auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse bei Realisierung dieser Planung eingegangen. Dies erfolgt auf Basis einer Potenzialabschätzung, ohne dass besondere Erhebungen zu den genannten Artengruppen durchgeführt wurden, da dies angesichts der Lage und Struktur des Gebietes und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Änderungsbereich bereits seit 1994 entsprechend der Zielsetzung genutzt werden darf, als nicht erforderlich angesehen wird.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass es sich bei dem Eingriffsgebiet nach Lage und Struktur nicht um einen Teillandschaftsraum von besonderer Bedeutung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von seltenen oder gefährdeten **Brutvögeln** handelt. Die Grundflächen waren bislang schon den betriebsbedingten Störungen der ansässigen und angrenzenden Gewerbegebietenutzung ausgesetzt. Auf Grund dieser Vornutzung hat das Gebiet keine Bedeutung für Freiflächenbrüter. Die wenigen vorhandenen Gehölze – namentlich im Bereich der ehemaligen Hofstelle im Westteil des Gebiets - stellen allenfalls einen potentiellen Brutplatz für so verbreitete Arten wie z.B. Zilpzalp, Fitis, Buchfink, Zaunkönig, Amsel und andere Vögel, die auch in durchgrünnten Siedlungsbereichen bzw. Siedlungsrandbereichen anzutreffen sind, dar. Auf Grund der Lage und der Umgebungsnutzung ist das potentielle Vogelartenspektrum sehr beschränkt. Allerdings kann das Vorkommen von Arten mit regelmäßig wieder genutzten Nestern (z.B. Spechte > Höhlen oder Greifvögel und Krähen > Horste) – namentlich in den größeren Gehölzen im Bereich der ehemaligen Hofstelle im Westteil des Gebiets – nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Nach Kenntnis des Bauamtes der Stadt Dinklage liegen jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen von Niststätten besonderer Vogelarten vor.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass es sich bei dem Eingriffsgebiet nach Lage und Struktur auch nicht um einen Teillandschaftsraum von besonderer Bedeutung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von **Fledermäusen** handelt. Allerdings kann das Vorhandensein geeigneter Strukturen (z.B. von Sommerquartieren incl. Wochenstu-

ben in Baumhöhlen) – namentlich in den größeren Gehölzen im Bereich der ehemaligen Hofstelle im Westteil des Gebiets – nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Nach Kenntnis des Bauamtes der Stadt Dinklage liegen jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen von solchen Fledermausquartieren vor. Winterquartiere von Fledermäusen sind angesichts des modernisierten Zustands bzw. der Ausführung der vorhandenen Bebauung (keine frostsicheren Verstecke, Altgebäude, Ruinen, Bunker etc. fehlen) nicht zu erwarten. Es könnten allenfalls Jagdgebiete von Fledermäusen über den offenen ruderalen Randstreifen und entlang der Gehölzstreifen betroffen sein, was hier nicht relevant ist, da Nahrungshabitate explizit nicht geschützt sind und den Fledermäusen im Umfeld selbst nach einer Realisierung dieser Planung weiterhin potenzieller Jagdraum in ausreichender Größenordnung zur Verfügung steht.

Im Ergebnis stehen der Umsetzung der Bauleitplanung dennoch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die Realisierung der Planungen ist allein durch Einhaltung bestimmter Zeitfenster (Beginn der Erschließungsarbeiten, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, nur außerhalb der Brutphase der Vögel bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse) so möglich, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Verletzung oder Tötung von Individuen, Störungen, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) eintreten, die eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erforderlich machen würden.

Die artenschutzrechtlichen Belange im Bezug auf die Gruppe der Brutvögel und Fledermäuse bleiben aber künftig beachtlich, soweit Gehölze für die Baufeldfreimachung beseitigt werden müssen. Von daher wird ein entsprechender Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf dem Bebauungsplan angebracht.

„Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sollten Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden. Vorhandene Gehölze und Gebäude sind unmittelbar vor der Durchführung solcher Maßnahmen durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten zu prüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

## **10. 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 ab (s.o. Kap. 1).

**11. FLÄCHENBILANZ**

(bezogen auf das Planungsrecht)

**Bestand** (gem. B-Plan Nr. 68 incl. seiner 5. Änderung)

eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1	13.410 m <sup>2</sup>
eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 3	19.681 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	1.717 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>34.808 m<sup>2</sup></b>

**Planung**

eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1	34.808 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>34.808 m<sup>2</sup></b>

Dinklage, den .....

.....  
Stadt Dinklage  
Der Bürgermeister