

Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83**  
**„An den Fischteichen II“**

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 der Beteiligungsverfahren        | 5 |
| 8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise      | 6 |
| 9. Eingriffsregelung                           | 6 |
| 10. Belange des Artenschutzes                  | 6 |
| 11. Hinweise zur Umweltprüfung                 | 7 |
| 12. Flächenbilanz                              | 8 |
| 13. Daten zum Verfahrensablauf                 | 8 |

## **1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 83 „An den Fischteichen II“ ist am 15.03.2008 in Kraft getreten. Er weist den ca. 10,5 ha großen Bereich östlich des Dinklager Rings in Richtung Bockhorster Moor im Wesentlichen als Industriegebiet aus. Inzwischen wurden die Erschließungsstraßen Boschstraße und Siemensstraße realisiert und die meisten Gewerbegrundstücke bebaut.

Mittlerweile ist ein holzverarbeitender Betrieb Eigentümer aller Gewerbeflächen beidseitig der Siemensstraße. Im Jahr 2014 hat dieser Betrieb außerdem das nördliche, ca. 120 m lange Teilstück der Siemensstraße erworben (Flurstück 17/39). Zum 01.06.2015 wurde deshalb dieser Teil der Straße eingezogen und die Widmung für den öffentlichen Verkehr aufgehoben. Das nördliche Teilstück der Siemensstraße dient seither ausschließlich privaten Zwecken des Betriebes.

Als Folge soll die entsprechende Verkehrsfläche im Bebauungsplan nunmehr aufgehoben und stattdessen den angrenzenden Industrieflächen zugeschlagen werden, wobei die beidseitigen Baugrenzen anzupassen sind.

Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage in seiner Sitzung am 15.03.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 83 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.

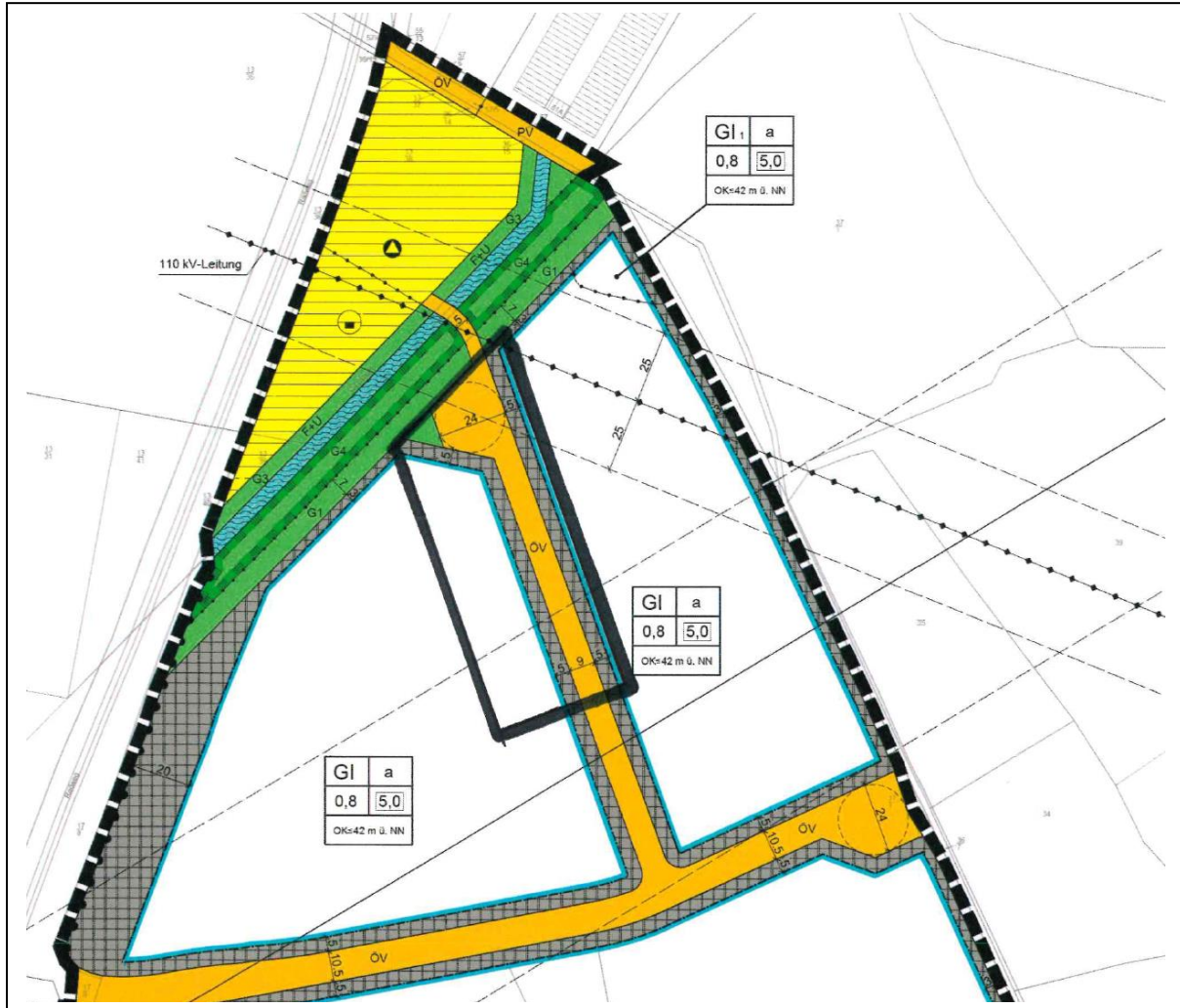
## **2. Änderungsbereich**

Diese Planänderung umfasst Flächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 83. Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung zu dieser 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes eindeutig abgegrenzt. Die Planzeichnung wurde auf einer digitalen Kartengrundlage (Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Vechta, 2021) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

## **3. Bisherige Planungen**

### **3.1 Bebauungsplan**

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 „An den Fischteichen II“ seit dem Jahr 2008 rechtsverbindlich überplant. Dieser Bebauungsplan weist im Änderungsbereich eine 9 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit Wendepplatz (Durchmesser 24 m) und beidseitig ein Industriegebiet aus. Westlich des Wendepplatzes ist eine kleine Dreiecksfläche als Grünfläche ausgewiesen.



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

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die für das Gebiet maßgebliche 17. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2003 stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dar. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. Bisherige Festsetzungen im Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 83 setzt im Änderungsbereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeplatz (Flächengröße 1.447 m<sup>2</sup>) und beidseitig dieser Verkehrsfläche ein Industriege-

biet GI fest. Außerdem ist an beiden Seiten der Verkehrsfläche eine Baugrenze im Abstand von 5 m ausgewiesen. Im Norden, westlich des Wendeplatzes ist eine kleine dreieckige Fläche als Grünfläche ausgewiesen.

Neben dieser allgemeinen Festsetzung bestehen weiterhin Einschränkungen hinsichtlich der Gebäudehöhen sowie zum Schutz der 110-kV-Leitung und der Richtfunktrassen. Dafür wurden im Bebauungsplan Nr. 83 verschiedene Schutzbereiche gekennzeichnet. Sämtliche zeichnerische Festsetzungen – außer der öffentlichen Verkehrsfläche, der Baugrenzen und der kleinen Grünfläche - werden unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

Die im Bebauungsplan Nr. 83 ausgewiesenen Straßen Boschstraße und Siemensstraße zur Erschließung des Industriegebietes „An den Fischteichen II“ mit Anbindung an die Straße „Dinklager Ring“ wurden im Jahr 2009 fertiggestellt. Alle Gewerbegrundstücke an diesen Straßen sind inzwischen an Gewerbebetriebe verkauft bzw. mit Betriebsgebäuden bebaut.

Das im Bebauungsplan Nr. 83 ausgewiesene 9 m breite nördliche Teilstück der Siemensstraße mit Wendepplatz – Flurstück 17/39, Flur 19 von Dinklage - wurde seinerzeit zur Erschließung der Gewerbegrundstücke in den Bebauungsplan Nr. 83 aufgenommen. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass diese Erschließungsfunktion nicht mehr notwendig ist, da ein einziger Betrieb im Jahr 2014 alle Gewerbeflächen beidseitig dieser Straße erworben hat und für seinen Betrieb nutzt. Der Betrieb hat 2014 außerdem das nun überplante nördliche Teilstück der Siemensstraße samt Wendepplatz erworben; zum 01.06.2015 wurde dieses Straßenstück für den öffentlichen Verkehr eingezogen. Die Straßenfläche wurde in das Betriebsgelände integriert.

Die nicht mehr benötigte Verkehrsfläche soll aus den vorgenannten Gründen durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und die Fläche stattdessen den angrenzenden Industriegebietsflächen zugeschlagen werden, wobei die seitlichen Baugrenzen entsprechend aufgehoben werden sollen. Mit der Aufhebung der Verkehrsfläche und 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 im Geltungsbereich der 1. Änderung die Verkehrsfläche (Straße und Wendepplatz) einschl. der angrenzenden kleinen Grünfläche (93 m<sup>2</sup>); die entsprechende „frei werdende“ Grundstücksfläche wird den angrenzenden Industriegebiet (GI) zugeordnet. Die Baugrenzen bzw. 5 m breiten nicht überbaubaren Flächen beidseitig der aufgehobenen Verkehrsfläche entfallen ebenfalls.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 „An den Fischteichen II“ werden inhaltsgleich in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Dies gilt sowohl für die zeichnerischen Festsetzungen als auch für die textlichen Festsetzungen Nr. 1 – 4. Die textlichen Festsetzungen Nr. 5 bis 8 des Ursprungsplans betreffen Flächen außerhalb des Änderungsbereiches.

## **7. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 (einschl.) gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen und Bedenken aus der Bevölkerung ein.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2021 gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB über die Bauleitplanung informiert. In diesem Verfahren wiesen die EWE und der OOWV auf ihre im Gebiet befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, die Telekom auf die vorhandene Richtfunkstrecke hin. Diese Belange sind durch Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Landkreis Vechta weist auf das im Plangebiet (westlich des aufgehobenen Straßenteils) angelegte Regenrückhaltebecken hin und fordert hierfür faunistische und artenschutzrechtliche Untersuchungen. Hierzu ist anzumerken, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 für den betreffenden Grundstücksbereich keinerlei Änderungen der Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan vorsieht (Industriegebiet). Ein planerischer Eingriff findet somit nicht statt.

Die vom Landkreis geforderte Verschiebung der Baugrenze an der Grünfläche soll nicht erfolgen, da diese unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wurde.

Im Übrigen gibt der Landkreis Hinweise zum Artenschutz und zu wasserrechtlichen Genehmigungspflichten, die vom Bauherrn bei etwaigen Baumaßnahmen zu beachten sind.

## **8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die im Bebauungsplan Nr. 83 gegebenen Hinweise zu den bestehenden Einschränkungen hinsichtlich der Gebäudehöhen sowie zum Schutz der 110-kV-Leitung und der Richtfunktrassen einschl. der Kennzeichnung entsprechender Schutzbereiche werden unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Das gleiche gilt für den Hinweis zu Bodenfunden.

Ein Hinweis zum Artenschutz wird neu in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Außerdem wird unter der Ziffer 4 darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten der 1. Änderung des B-Planes Nr. 83 der Bebauungsplan Nr. 83 im betroffenen Bereich außer Kraft tritt.

## **9. Eingriffsregelung**

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.210 m<sup>2</sup>. Die ursprüngliche Planung sah im Änderungsbereich eine Verkehrsfläche, eine Grünfläche und ein Industriegebiet vor.

Durch die Änderungsplanung entfallen die Verkehrsfläche zur Größe von 1.447 m<sup>2</sup> (laut Umweltbericht zu 85 % versiegelbar) und die Grünfläche zur Größe von 93 m<sup>2</sup> wobei stattdessen in exakt gleicher Größe (1.540 m<sup>2</sup>) gewerblich zu nutzende Baugebietsflächen (GI) mit einer GRZ von 0,8 (zu 80 % versiegelbar) neu festgesetzt werden. Diese Planänderung führt

im Ergebnis zu einem Ausgleich an Wertpunkten nach dem Osnabrücker Modell. Die übrigen Industrieflächen werden unverändert in die Planung übernommen.

## **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.

Ein Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung aufgenommen. Durch die geänderte Bauleitplanung sind keine offensichtlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände tangiert.

Bei der Umsetzung der Planung durch konkrete Bau- oder Verfüllungsmaßnahmen sind die umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange aber besonders zu prüfen, da in einem Teilbereich des Industriegebietes zwischenzeitlich ein Regenrückhaltebecken angelegt wurde.

## **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. 83

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Verkehrsfläche  | 1.447 m <sup>2</sup>              |
| Grünfläche      | 93 m <sup>2</sup>                 |
| Industriegebiet | <u>3.669 m<sup>2</sup></u>        |
| Gesamtfläche    | <b><u>5.209 m<sup>2</sup></u></b> |

### Planung

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Industriegebiet | 5.209 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche    | <b><u>5.209 m<sup>2</sup></u></b> |

## 13. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss: 15.03.2021

Öffentliche Auslegung: vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 (einschl.)

Satzungsbeschluss durch den Rat: 19.07.2021

Aufgestellt: Stadt Dinklage  
Bauamt

i. A. \_\_\_\_\_

Dinklage, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister