

Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108
„Gewerbegebiet Bahlen - Süd“

Verfahren gem. § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Änderungsbereich	3
3. Bisherige Planungen	3
3.1 Bebauungsplan	3
3.2 Flächenutzungsplan	4
4. Festsetzungen im Bereich der 1. Änderung	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	7
9. Eingriffsregelung	7
10. Belange des Artenschutzes	8
11. Hinweise zur Umweltprüfung	8
12. Flächenbilanz	9
13. Daten zum Verfahrensablauf	10

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ ist am 30.04.2022 in Kraft getreten. Er weist den ca. 6,73 ha großen Bereich südlich des Dinklager Rings im Wesentlichen als Gewerbegebiet aus. In enger Abstimmung mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Osnabrück wurde inzwischen die Linksabbiegespur auf dem Dinklager Ring baulich von der Stadt Dinklage realisiert. Die meisten Gewerbegrundstücke befinden sich bereits in Bebauung.

Nunmehr bestehen von den Grundstückseignern aber auch Bestrebungen, in nichtbenötigten Bereichen der Versorgungsfläche Einstellplätze für PKW anzulegen.

Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage in seiner Sitzung am 12.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 108 zu ändern (1. Änderung).

Diese Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und wird daher gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Es wird aus diesem Grund von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2. Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen Süd“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen Süd“ bestandskräftig seit dem 30.04.2022.

Ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zur Klarstellung eine weitere textliche Festsetzung in den Bebauungsplan integriert.

Die textliche Festsetzung gilt ergänzend zu den in der Planzeichnung aufgeführten textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 4 des Ursprungsbebauungsplanes.

3. Bisherige Planungen

3.1 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ ist durch den rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ seit dem Jahr 2022 rechtsverbindlich überplant. Dieser Bebauungsplan weist südlich des „Dinklager Rings“ eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ aus. Die übrigen Flächen sind im Wesentlichen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

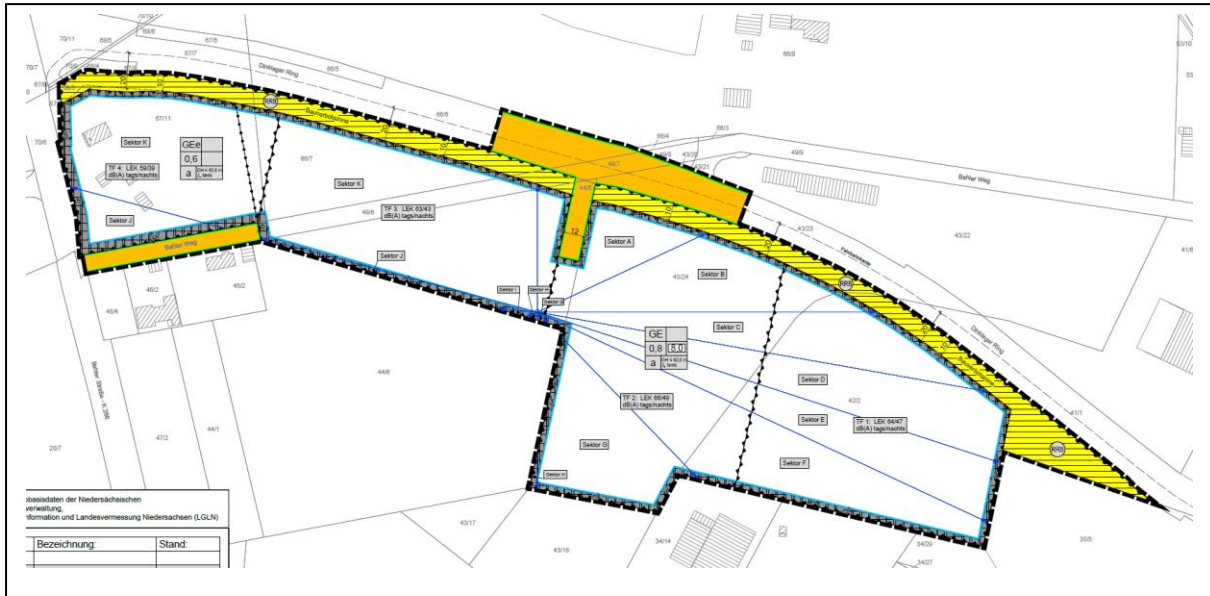


Abb. 1 Bestandskräftiger Bebauungsplan 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“

3.2 Flächennutzungsplan

Die für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ maßgebliche 40. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2022 stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dar. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

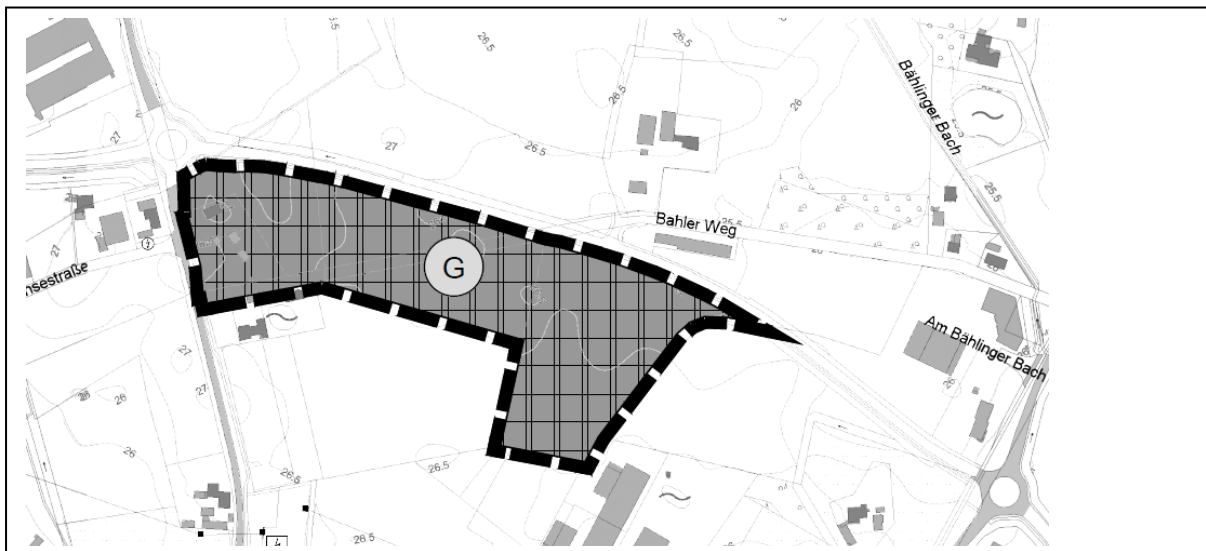


Abb. 2 40. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Dinklage

4. Festsetzungen im Bereich der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ weist südlich des „Dinklager Rings“ eine Versorgungsfläche für die Regenrückhaltung mit einer Flächengröße von 0,73 ha aus.

Diese Fläche ist so dimensioniert, dass bei einer kompletten Bebauung des Gewerbegebietes genügend Stauraum für die Regenrückhaltung im Plangebiet realisiert werden kann.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich inhaltlich ausschließlich auf diesen Bereich.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Aus Sicht der Wasserwirtschaft ist das Ziel der Ursprungsplanung, das anfallende Regenwasser möglichst im Plangebiet selber zu versickern oder rückzuhalten. Das auf den Grundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser soll demzufolge gesammelt in Rückhaltebereiche am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes abgeleitet werden. Dies ist das Ergebnis eines Oberflächenentwässerungskonzeptes, welches im Rahmen der Erarbeitung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ vom Ingenieurbüro Frilling + Rolfs GmbH im Auftrag der Stadt Dinklage erstellt wurde.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan wurde vom Landkreis Vechta angemerkt, dass vom Grundstückseigentümer oder Betreiber des Regenrückhaltebeckens für die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt derzeit über vorhandene Gräben und Vorfluter. Diese dienen auch der Entwässerung rückwärtig gelegener Flächen, so dass bei den Berechnungen insgesamt ein natürliches Einzugsgebiet von ca. 19,55 ha berücksichtigt wurde. Die Vorfluter und Gräben sind mit dem Bählinger Bach, einem Gewässer II. Ordnung, verbunden. Eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist unter Berücksichtigung des anstehenden Grundwasserstandes von rd. 25,50 m NN bei einer Geländehöhe zwischen 26,00 und 26,50 m nicht möglich.

Die Berechnungen ergaben bei einem 5-jährigen Regenereignis einen Rückhaltebedarf von 2.165 m³. Dieser kann durch die festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen entlang des „Dinklager Rings“ abgedeckt werden. Dabei können die entstehenden Rückhaltebecken naturnah mit Böschungsneigungen 1:2 bis 1:3 ausgeführt werden. Der Regenwasserabfluss kann durch die Maßnahme bis auf den Wert des natürlichen Abflusses von 1,5 l/(sxha) gedrosselt werden. Die Berechnung des Rückhaltebedarfs beruht auf der Annahme, dass die Gewerbeflächen komplett bebaut werden.

Zwischenzeitlich wurde für den maßgeblichen Gewerbebetrieb im zentralen Bereich des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung erteilt. Im Zuge des Bauantragsverfahrens wurde vom Landkreis Vechta auch das notwendige Stauvolumen für das dazugehörige Regenrückhaltebecken festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass nicht die komplette Fläche für die Regenrückhaltung benötigt wurde – Es verbleibt eine Restfläche, die z.Zt. nicht anderweitig genutzt werden kann.

Nunmehr bestehen aber auch Bestrebungen, in dieser Fläche Stellflächen für PKW anzulegen.

Der Landkreis Vechta als Baugenehmigungsbehörde teilte der Stadt Dinklage mit, dass er diesbezüglich einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zustimmen werde. –Somit ist eine offizielle Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

6. Die geänderten Festsetzungen im Einzelnen

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird der Bebauungsplan im 1. Änderungsverfahren durch eine textliche Festsetzung ergänzt:

„Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung § 9 (1) Nr.12 und 14 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen dient als bauleitplanerisches Angebot für die Anlegung des notwendigen Regenrückhaltevolumens im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes. Die Fläche für Versorgungsanlagen ist im Bebauungsplan so dimensioniert, dass bei einer kompletten Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung ausreichend Stauvolumen für die Regenrückhaltung nachgewiesen werden kann.

Sollte die Fläche für Versorgungsanlagen für die Anlegung von ausreichend Stauvolumen für die Regenrückhaltung gem. des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nicht komplett benötigt werden, so besteht die Möglichkeit, auf dieser Fläche ausnahmsweise auch offene Stellflächen gem. § 12 BauNVO für Fahrzeuge und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO anzulegen.

Je angefangene fünf Stellplätze ist in diesem Fall mindestens ein standortgerechter Laubbaum, Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen und einem Mindeststammumfang von 16/ 18 cm (STU 16/18) in einem angemessenem Standraum mit 10 qm Fläche, bei einer Mindestbeetbreite von 2,50 m zu pflanzen, langfristig zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Hinweis zur Kompensation: Die Größenordnung von fünf Stellplätzen entspricht einer Nebenanlage.“

7. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat vom 03.04.2023 bis 04.05.2023 (einschl.) gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung gingen folgende Anregungen und Bedenken aus der Bevölkerung ein:

-Es wurden keine Anregungen vorgebracht

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2023 gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB über die Bauleitplanung informiert.

Folgende Anregungen wurden von den Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

-EWE Netz: Hinweise zu Versorgungsleitungen Kenntnisnahme/Beachtung

-OOWV: Hinweise zu Versorgungsleitungen Kenntnisnahme/Beachtung

- | | |
|--|------------------|
| -NLStBV: Hinweis zur Anlegung von Parkflächen | Berücksichtigung |
| -Landkreis Vechta: Anregungen zur Kompensation | Berücksichtigung |

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Folgende nachrichtliche Übernahmen und Hinweise wurden im Auslageverfahren vorgebracht:

- Es wurden keine nachrichtlichen Hinweise vorgebracht

9. Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ ist durch den rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ seit dem Jahr 2022 rechtsverbindlich überplant. Dieser Bebauungsplan weist südlich des „Dinklager Rings“ eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ aus.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen dient als bauleitplanerisches Angebot für die Anlegung des notwendigen Regenrückhaltevolumens im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes. Die Fläche für Versorgungsanlagen ist im Bebauungsplan so dimensioniert, dass bei einer kompletten Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung ausreichend Stauvolumen für die Regenrückhaltung nachgewiesen werden kann.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ ist dieser Bereich als Sandacker (AS) mit einem Wertfaktor von 1 WF gem. Osnabrücker Modell kartiert worden.

In der Planung ist die Fläche als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgelegt worden. Dieser Fläche ist eine Wertigkeit von 1,2 WF gem. dem Osnabrücker Modell zugeordnet worden, was zu einer geringfügigen ökologischen Aufwertung führt.

Sollte dieses bauleitplanerische Angebot zur Regenrückhaltung nach der wasserrechtlichen Genehmigung nicht komplett in Anspruch genommen werden müssen, verbleibt die Fläche in als Sandacker (AS) im Planungsgebiet bestehen. – Für die Kompensationsermittlung wird aber weiterhin vom WF 1,2 für ein „Regenrückhaltebecken“ ausgegangen.

Die vorliegende textliche Festsetzung kommt nur in dem o.g. Planungsfall zum Tragen.

Exemplarisch wird in der weiteren Berechnung von der Anlegung von 5 Einstellplätzen und dem dazugehörigen naturschutzfachlichem Ersatz ausgegangen. Der einzelne Einstellplatz ist dabei mit 2,5 m x 5 m (12,5 m²) bemessen (62,5 m² in Summe).

Je angefangene fünf Stellplätze ist in diesem Fall mindestens ein standortgerechter Laubbaum, Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen und einem Mindeststammumfang von 16/ 18 cm (STU 16/18) in einem angemessenem Standraum mit 10 qm Fläche, bei einer Mindestbeetbreite von 2,50 m zu pflanzen, langfristig zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Bestand	WF	Summe WE	Planung	WF	Summe WE
62,5 m ² Regenrückhaltung	1,2	75	62,5 m ² Einstellplatz	0	0

Naturschutzfachlicher Ausgleich	WF	Summe WE
Einzelbaum (HB)	1,0 pro m ²	62,5 pro 62,5 m ² Einstellplatz

In diesem Planungsszenario wird von einer Überplanung eines „nichtangelegten Regenrückhaltebeckens“ ausgegangen. De facto wird aber ein Sandacker mit einer geringeren Wertigkeit überplant. Aus diesem Umstand kann der Eingriff mit dieser Maßnahme ausgeglichen werden.

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.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“

Ein Hinweis zum Artenschutz ist bereits Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“, welcher durch die vorliegende Textliche Festsetzung ergänzt wurde.

Durch die geänderte Bauleitplanung sind keine offensichtlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände tangiert.

11. Hinweise zur Umweltprüfung

Diese Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der bestandkräftige Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ sieht hier bereits eine großflächige gewerbliche Nutzung vor. Aus diesem Grunde wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Insofern sieht die Stadt von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB ab.

12. Flächenbilanz

Bestand gem. Ursprungsbebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“

Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken)	0,73 ha
Verkehrsfläche	0,48 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	0,83 ha
Gewerbegebiet	<u>5,52 ha</u>
Gesamtfläche	6,73 ha

Planung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ wird durch eine textliche Festsetzung ergänzt. Aus diesem Grunde ergeben sich keine Veränderungen in den o.g. Flächengrößen.

Gesamtfläche	6,73 ha
---------------------	----------------

13. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss: **12.09.2022**

Öffentliche Auslegung: vom **03.04.2023** bis **04.05.2023** (einschl.)

Satzungsbeschluss durch den Rat: **27.06.2023**

Aufgestellt:

Stadt Dinklage
IV-Amt für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung

i. A.

Dinklage, den

Bürgermeister