

B E G R Ü N D U N G

ZUR

3. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES

NR. 59 „GEWERBEGEBIET WEST, TEIL VI“

DER GEMEINDE UELSEN

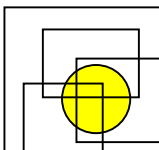
SAMTGEMEINDE UELSEN
LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)

VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

BEARBEITET DURCH:

STAND: 22.01.2024



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>SEITE</u>
1 Planungsanlass und Hinweise	3
2 Lage und Größe des Plangebietes	4
3 Bestand	5
4 Änderungsabsicht	6
5 Verkehrserschließung	6
6 Landespflegerische Beurteilung.....	6
7 Immissionsschutz.....	10
8 Ver- und Entsorgung.....	10
9 Brandschutz.....	10
10 Bodenfunde	10
11 Erschließungskosten und Finanzierung	10
12 Bodenordnung	10
13 Vermerk Veröffentlichung im Internet.....	10

1 Planungsanlass und Hinweise

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet - West, Teil VI“ sollen aufgrund von festgesetzten Pflanzgebieten bestehende ungewollte Hindernisse der Gewerbeentwicklung beseitigt werden.

Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen, baulich vorgeprägten und bebauten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Gemeinde, da erschlossenes Bauland in Uelsen z. Z. nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht und auch der § 1 des BauGB ausdrücklich darauf hinweist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Gemeinde folgt hier auch ihrem städteplanerischen Ziel „Innenentwicklung und Nachverdichtung“. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen im Außenbereich soll das bestehende und bislang nicht genutzte ortskernnahe Potenzial u.a. für Gewerbe entwickelt werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Eine angemessene bauliche Nachverdichtung stärkt den Ortskern als Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsbereich.
- Die Nutzung von baulich vorgeprägten und bereits verkehrlich erschlossenen Flächen: verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei.
- Durch die bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Erschließungsanlagen deutlich verringert.

Für die vorliegende Planung wird der § 13a BauGB angewendet. Nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Änderung dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.¹

Aufgrund der Lage und Größe des Änderungsbereichs im Siedlungskörper der Gemeinde Uelsen und innerhalb eines rechtswirksamen B-Plans sowie aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen werden die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB in der vorliegenden Planung voll erfüllt. Die Definition für Innenentwicklung lautet dementsprechend für die vorliegende Planung:

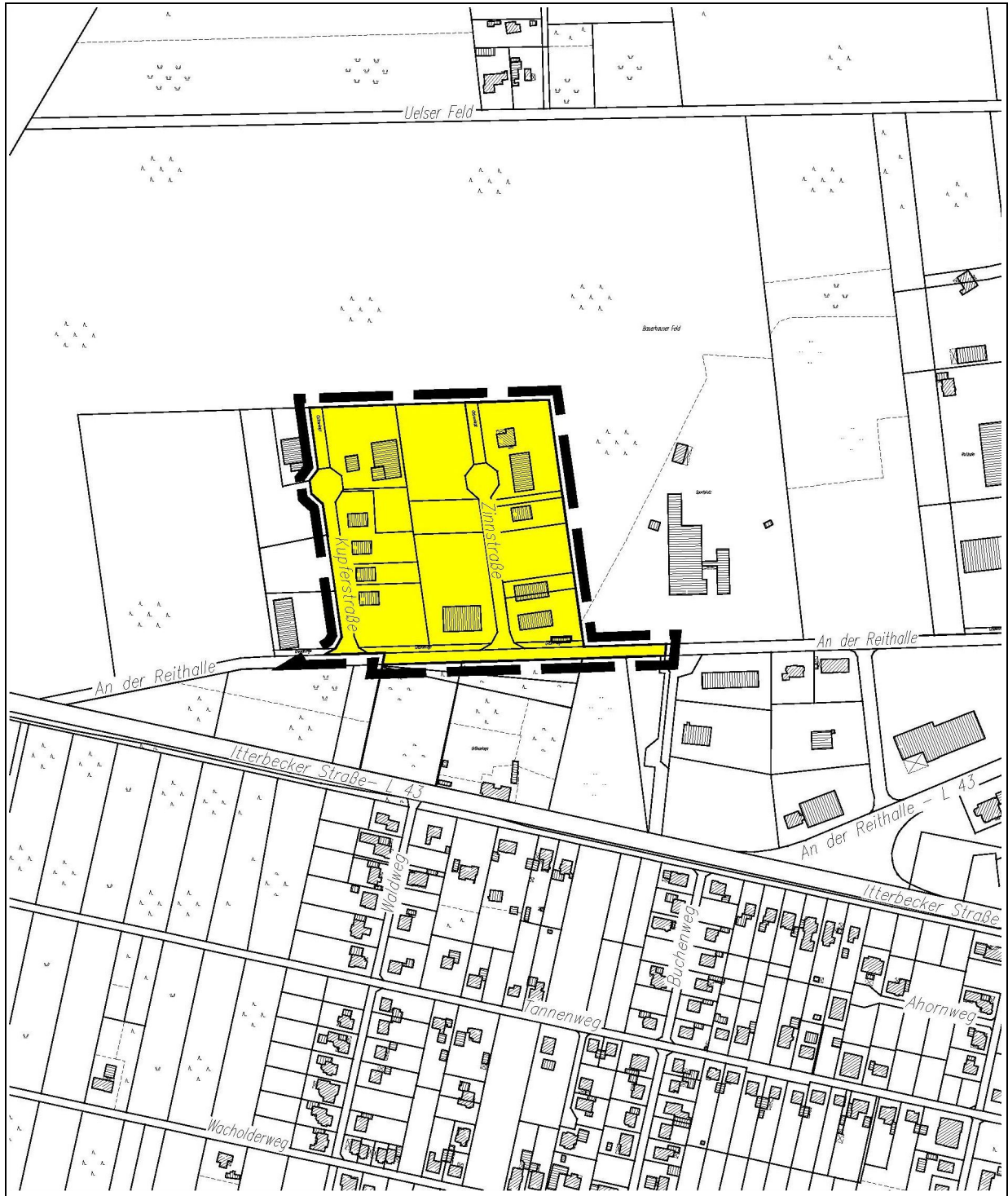
Nachverdichtung für innerhalb des Siedlungskörpers und eines rechtswirksamen B-Plans liegende Flächen, mit dem Ziel, die Gewerbeentwicklung zu fördern.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

¹ vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Kapitel 2.1.2.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 4,1 ha große Plangebiet liegt rd. 1,5 km westlich des engeren Ortskerns von Uelsen, nördlich der Siedlung Waterfall und der Itterbecker Straße (L 43) sowie unmittelbar nördlich der Gemeindestraße 'An der Reithalle'. Innerhalb des Plangebietes bestehen die Zinnstraße und die Kupferstraße.

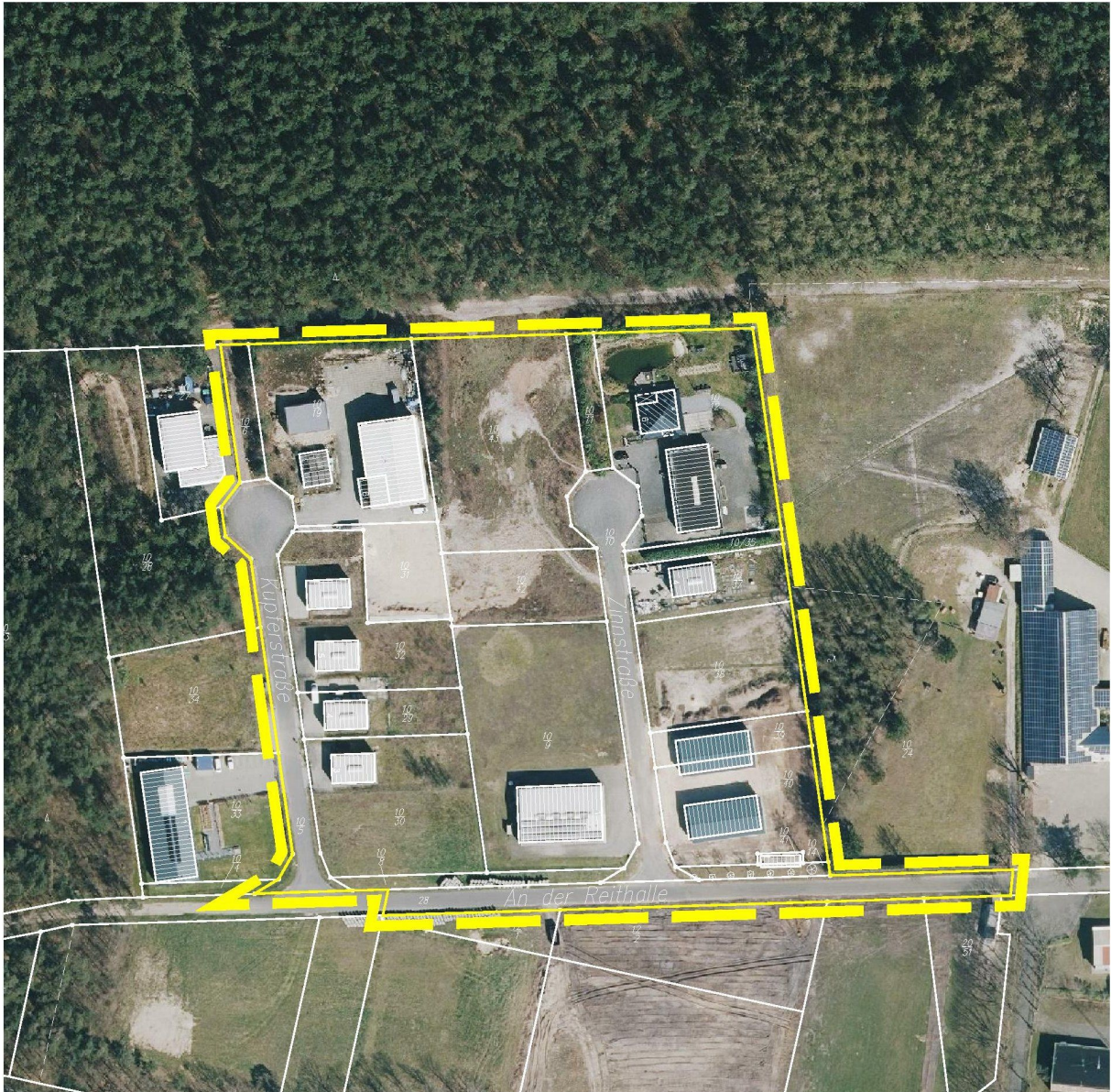


0 50 100 150 200 250 m

Original: ALKIS, LGLN

3 Bestand

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit Gewerbebauten und zugehörigen Nebenanlagen überstellt.



Luftbild des Plangebietes mit räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 59 (gelbe Umrandung)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet - West, Teil VI“ der Gemeinde Uelsen setzt für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II) in abweichender Bauweise (a). Die abweichende Bauweise lässt Gebäudekörperlängen von mehr als 50 m in offener Bauweise zu. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen gekennzeichnet. Diese Festsetzungen werden unverändert beibehalten.

4 Änderungsabsicht

Für den Bebauungsplan Nr. 59 wurden auch 6 planungsrechtliche Festsetzungen in Textform (textliche Festsetzungen) getroffen. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen lautet dabei wie folgt:

„Entlang neu zu bildender Baugrundstücksgrenzen sind 3,0 m breite, freiwachsende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend der Liste im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu pflanzen (Pflanzabstand 1 x 1 m, Qualität mindestens zweimal verpflanzte Sträucher bzw. Heister, Höhe 60 - 100 cm).“

Die Festsetzung wurde nur für den B-Plan Nr. 59 und ansonsten für keine anderen B-Pläne im Gemeindegebiet getroffen. Leider hat sich diese Festsetzung mittlerweile als Hindernis für eine effiziente Erschließung und gewerbliche Nutzung herausgestellt. Den im festgesetzten Gewerbegebiet sind viele sehr kleine Grundstücke von je rund 1.000 m² entstanden. Eine Abgrenzung dieser kleinen, oftmals nur 20 m breiten Grundstücke mittels 3 m breiten Hecken schränkt die Ausnutzung der Flächen erheblich ein. Die natürliche Abschirmung großer Gewerbeflächen zueinander bzw. der Gewerbeflächen zur freien Natur mit Hecken in der Größenordnung würde Sinn machen, aber nicht die Gliederung der innerhalb des Plangebietes entstandenen kleinteiligen Gewerbegrundstücke.

Aufgrund der betrieblichen Anforderungen mehrerer Gewerbebetriebe sollen daher die durch das Pflanzgebot bislang bestehenden Entwicklungshindernisse mit dieser Bebauungsplanänderung durch die ersatzlose Streichung der Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen beseitigt werden.

Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

5 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt weiterhin von den bestehenden Erschließungsstraßen. Änderungen bzw. Erweiterungen werden nicht erforderlich.

6 Landespflegerische Beurteilung

Da die vorliegende Änderung des B-Planes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, wären eigentlich die durch die Änderung vorbereiteten Eingriffe ohne Ausgleichsmaßnahmen zulässig.

Bei der vorliegenden Änderung liegt der Fall jedoch anders, da die textliche Festsetzung Nr. 4 im landespflegerischen Planungsbeitrag des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 59 ausdrücklich als wertsteigernde Ausgleichsmaßnahme zur ökologischen Aufwertung der Außenanlagen beschrieben und entsprechend in der Biotopbewertung und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt wurde. Daher ist für die Streichung der Festsetzung eine entsprechender Ausgleich zu leisten.

Zu berücksichtigen sind dabei die Flächen, die in der Bilanzierung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 59 als sonstige Grünflächen mit einem Biotopwert von 0,9 bewertet wurden. Durch den Wegfall des Pflanzgebotes (textliche Festsetzung Nr. 4) wird diese Bewertung nun angemessen auf 0,8 reduziert.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarf wurde eine aktuelle Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt, die nachfolgend aufgeführt wird. Die Bilanzierung basiert auf dem heutigen räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 59, der durch eine Teilüberplanung durch den B-Plan Nr. 74 im Vergleich zum Ursprungsplan Nr. 59 deutlich kleiner geworden ist.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Die Bestimmung der verschiedenen Flächenanteile erfolgte anhand der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans..

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
• Gewerbegebiet mit zulässiger Grundfläche 0,6: 60 % von 32.524 m ²	19.514 m ²	0	0 WE
• Gewerbegebiet, sonstige Außenanlagen	13.010 m ²	0,9	11.709 WE
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (öffentlich)	920 m ²	1,3	1.196 WE
• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, privat, Breite 5,0 m	1.547 m ²	1,4	2.166 WE
• öffentliche Verkehrsflächen	6.113 m ²	0	0 WE
Gesamtgröße	41.104 m²	Eingriffs- flächenwert	15.071 WE

Das Plangebiet besitzt einen Eingriffsflächenwert von 15.071 WE nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell.

Ermittlung des Kompensationsrestwerts

Nachfolgend wird der Biotoprestwert (bzw. der Neuanlagenwert des geplanten Baugebietes) ermittelt. Da die Festsetzung zur Neuanpflanzung von 3 m breiten freiwachsenden Hecken entlang neu zu bildender Grundstücksgrenzen entfällt, sollen die Außenanlagen der Gewerbegrundstücke einen um im Mittel 0,1 WE/m² reduzierten Zielwert erhalten (Abwertung von 0,9 WE/m² aus dem Ursprungsplan auf 0,8 WE/m²).

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
• Gewerbegebiet mit zulässiger Grundfläche 0,6: 60 % von 32.524 m ²	19.514 m ²	0	0 WE
• Gewerbegebiet, sonstige Außenanlagen	13.010 m ²	0,8	10.408 WE
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (öffentlich)	920 m ²	1,3	1.196 WE
• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, privat, Breite 5,0 m	1.547 m ²	1,4	2.166 WE
• öffentliche Verkehrsflächen	6.113 m ²	0	0 WE
Gesamtgröße	41.104 m²	Neuanlagen- wert	13.770 WE

Ermittlung des Kompensationsdefizits

Das Kompensationsdefizit ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Neuanlagenwert bzw. dem Biotoprestwert der im B-Plan festgesetzten Nutzungen und dem Eingriffsflächenwert.

Bilanz:	Eingriffsflächenwert	15.071 WE
	Neuanlagenwert	- 13.770 WE
	Defizit	1.301 WE

Das sich ergebende Defizit von 1.301 WE soll vollständig durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen sollen auf der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kompensationsfläche der Gemeinde Uelsen durchgeführt werden. Es handelt sich dabei um eine Stiftungsfläche der Naturschutzstiftung Landkreis Grafschaft Bentheim mit der internen Nr. 51.

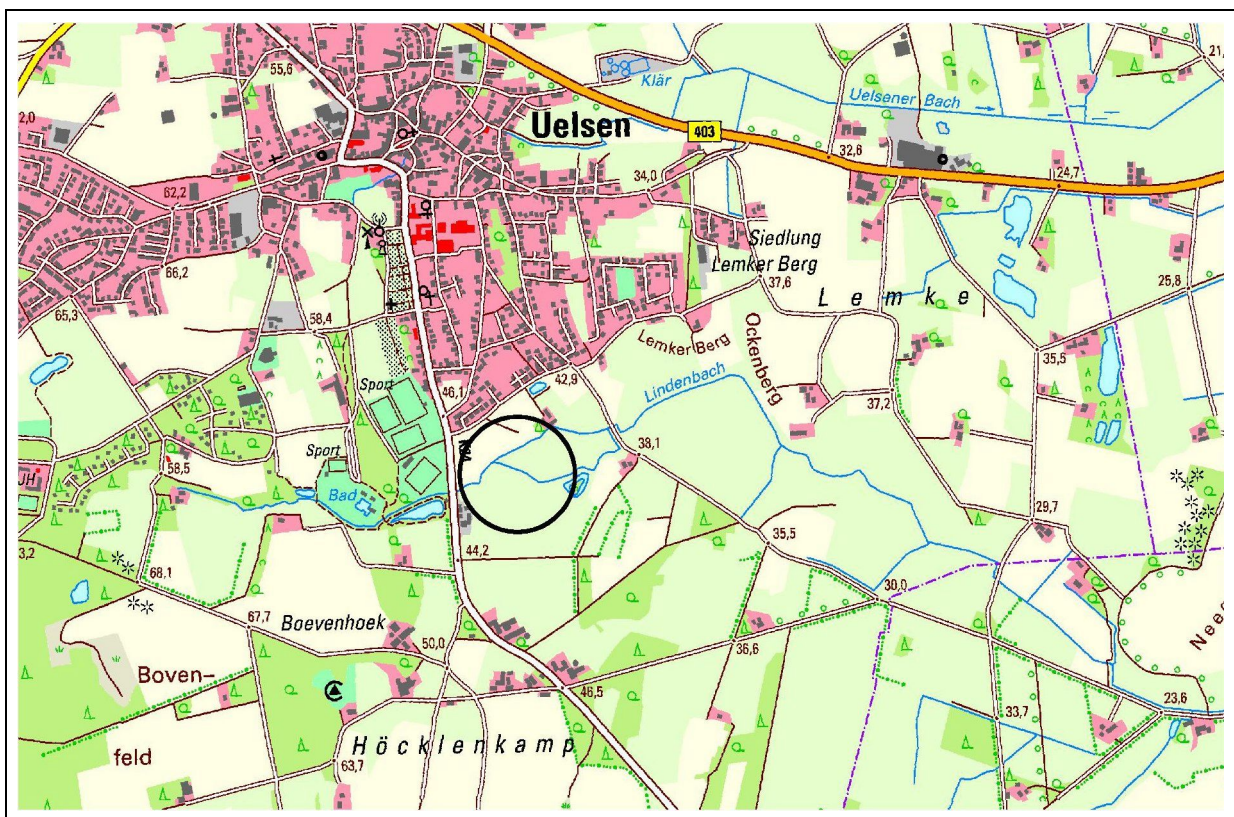
Zwischen der Gemeinde Uelsen bzw. der für die Gemeinde tätige Grundstücksentwicklungsgesellschaft Uelsen und der Naturschutzstiftung Landkreis Grafschaft Bentheim besteht bereits eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zur Übernahme der Kompensationsverpflichtungen auf der Fläche Nr. 51.

Übersicht der Kompensation auf Stiftungsfläche Nr. 51 der Gemeinde Uelsen

Stiftungsfläche Nr. 51	Größe [m ²]	Aufwertung [WE]	Maßnahme	Aufwertungsfaktor
Ökokonto der Gemeinde Uelsen	8.482	10.178	Wald nach Sukzession	1,2 WE/m ²
Kompensationsbedarf BP 56 Uelsen	- 2.207	- 2.648	Wald nach Sukzession	1,2 WE/m ²
Kompensationsbedarf 3. Änd. BP 59 Uelsen	- 1.084	- 1.301	Wald nach Sukzession	1,2 WE/m²
Kompensationsbedarf BP 74 Uelsen	- 2.342	- 2.810	Wald nach Sukzession	1,2 WE/m ²
Kompensationsbedarf BP 86 Uelsen	- 1.958	- 2.350	Wald nach Sukzession	1,2 WE/m ²
Rest	891	1.069	Wald nach Sukzession	

Für die Kompensation von weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft stehen der Gemeinde Uelsen auf der Stiftungsfläche Nr. 51 Fläche somit noch 1.069 Werteinheiten für Ersatzaufwertungen über Sukzession zur Verfügung.

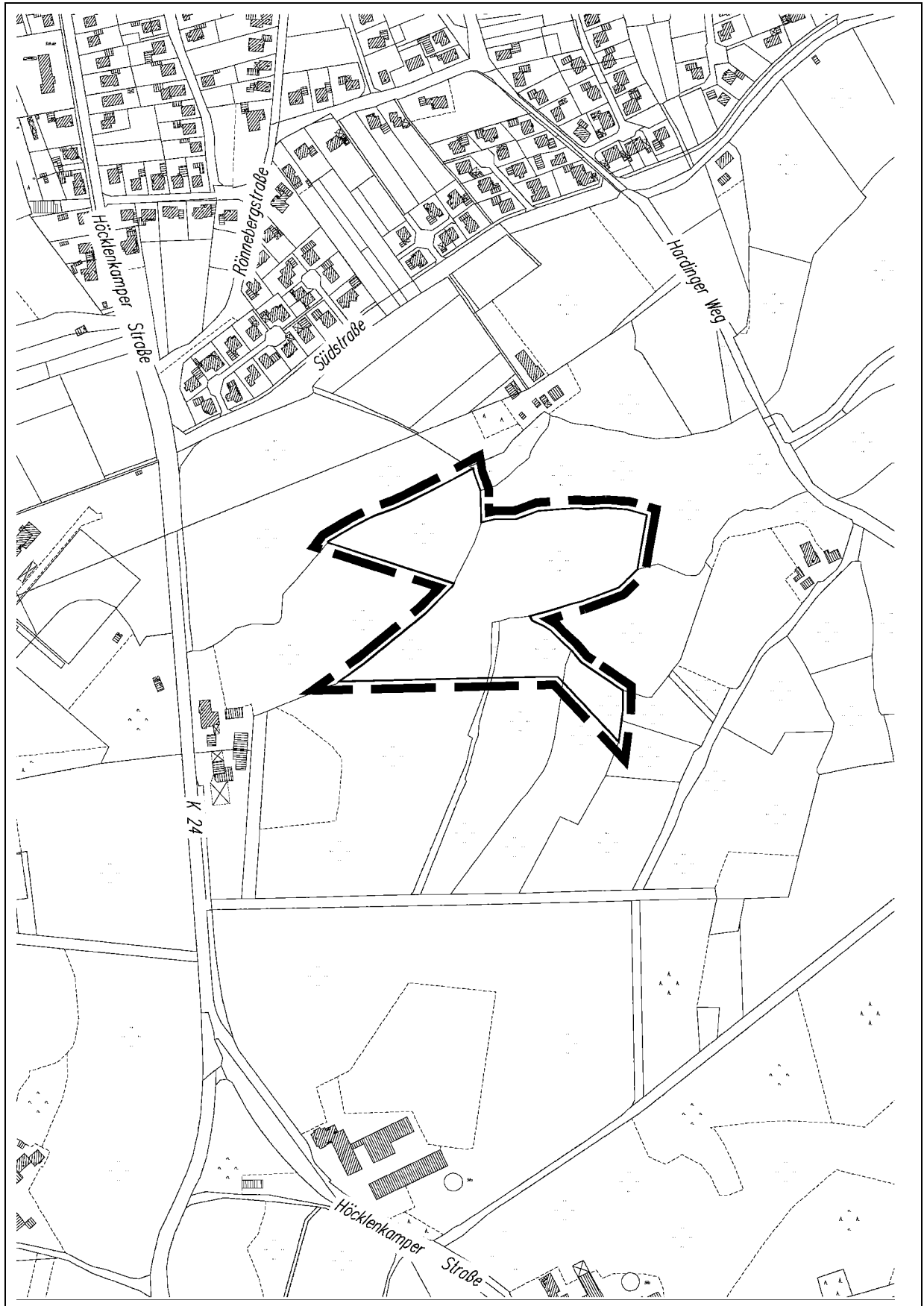
Die nachfolgenden Karten zeigen die Lage der Kompensationsfläche Nr. 51.



Stiftungsfläche Nr. 51

Übersichtskarte

M. 1 : 25.000



0 50 100 150 200 250 m

Stiftungsfläche Nr. 51

Lageplan

M. 1 : 5.000

7 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Änderung werden keine zusätzlichen Immissionen verursacht.

8 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist weiterhin sichergestellt. Durch die vorliegende Änderung werden diesbezüglich keine Maßnahmen erforderlich.

9 Brandschutz

Zusätzliche Anforderungen an den Brandschutz werden durch die vorliegende Änderung nicht verursacht.

10 Bodenfunde

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Dennoch ist bei Erdarbeiten grundsätzlich auch mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen-, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Landkreis Grafschaft Bentheim als zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-30 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11 Erschließungskosten und Finanzierung

Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

12 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

13 Vermerk Veröffentlichung im Internet

Die Begründung wurde zusammen mit der Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

Uelsen, den

.....
Gemeindedirektor