



Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“
der Gemeinde Dörverden
Ortschaft Dörverden
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Januar 2018

Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

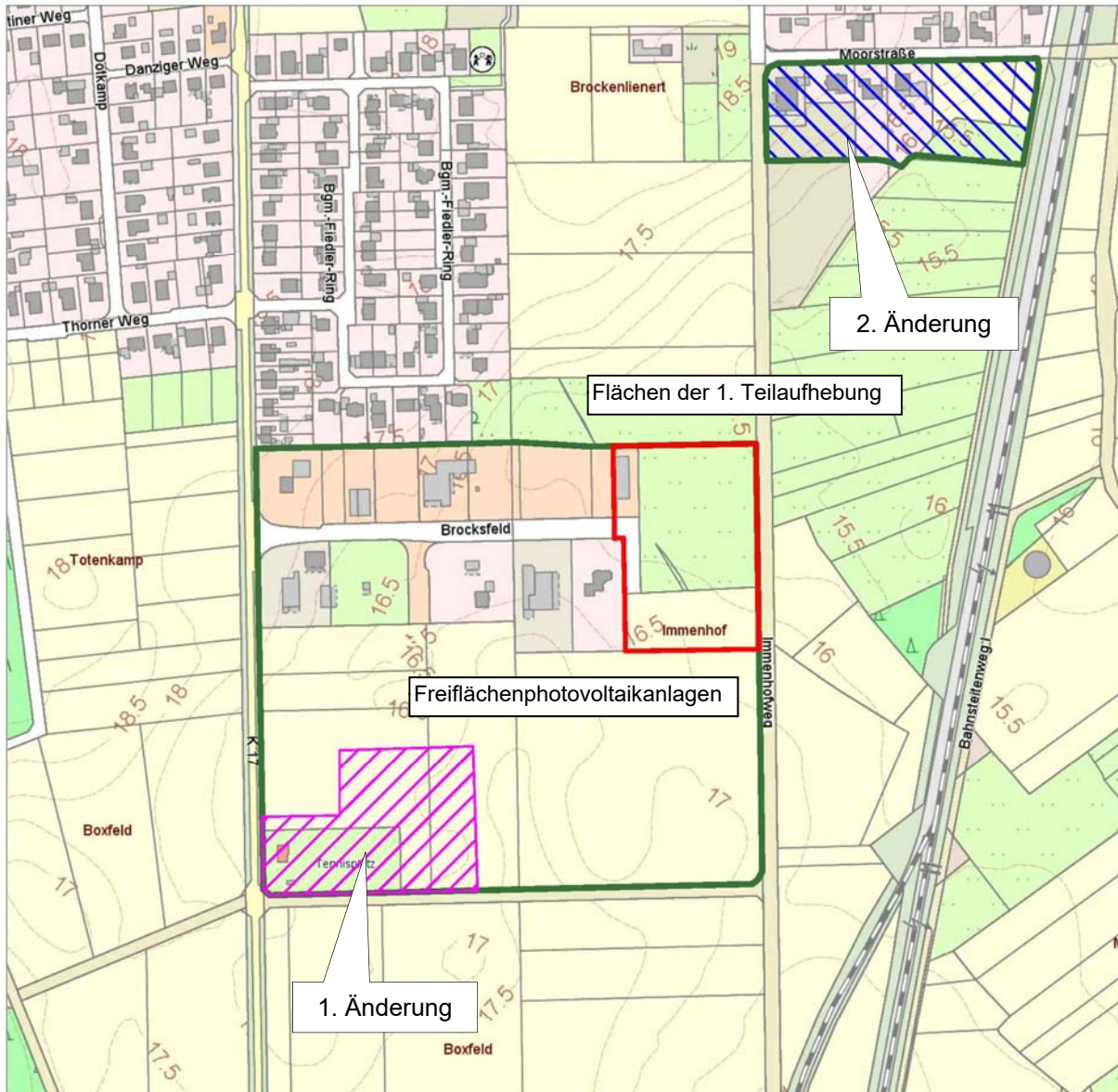
mail: vogel@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der 3. Änderung	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke.....	5
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6. Bauplanungsrechtliche Situation	6
7. Inhalt der 3. Änderung.....	7
8. Flächenbilanz	9
9. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes	9
10. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	9
a) Artenschutz	9
b) Auswirkungen auf den Naturhaushalt	11
11. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	12
Verfahrensvermerke	12

1. Anlass der 3. Änderung

Die Gemeinde Dörverden hat Mitte der 1970er Jahre für den Bereich zwischen Diensthofer Straße und Bahnlinie den Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist am 25.02.1976 von der Bezirksregierung Stade genehmigt worden und mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 01.04.1976 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in dem Bereich zwischen Diensthofer Straße und Bahnlinie geschaffen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Dörverden, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "GE An der Bahn"

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung
- Grenze des Ursprungsplan (Restfläche nach Teilaufhebung)

Die Entwicklung des Gewerbegebiets ist seitdem jedoch nur zögerlich vorangegangen. Bislang wurden nur auf einer kleinen Teilfläche des Ursprungsplans, beiderseits der Straße „Brocksfeld“ Gewerbebetriebe angesiedelt.

Bereits in den Jahren 2002 bis 2005 hat die Gemeinde mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans die städtebaulichen Ziele für den Bereich Dörverden Süd neu definiert (vgl. den

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan auf Seite 5). Sie hat damals aufgrund der ungünstigen äußeren Erschließung sowie zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung eine teilweise Rücknahme des Gewerbegebiets vorbereitet, die dann mit der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 13 umgesetzt wurde. Die 1. Teilaufhebung ist am 15.03.2017 in Kraft getreten. Die noch **rechtskräftigen Teile des Ursprungsplans** ergeben sich aus dem vorstehenden Kartenausschnitt.

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ ist die Sicherstellung der Erschließung der Gewerbegrundstücke an der Straße „Brocksfeld“. Mit der 1. Teilaufhebung ist das Erschließungskonzept des Ursprungsplans nicht mehr umsetzbar, das eine Verbindung zwischen Diensthofer Straße und dem Immenhofweg vorsah. Daher wird die Neuordnung der Verkehrsflächen und der Neubau einer Wendeanlage am östlichen Ende der Straße „Brocksfeld“ erforderlich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, wird diese 3. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung der 3. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung. Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei dieser Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden (vgl. unten Seite 7) und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.
- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu Abschnitt 4!

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist (vgl. unten Abschnitt 7.b).

3. Allgemeine Ziele und Zwecke

Ziel der 3. Änderung ist eine Stichstraße mit Wendeanlage für die Erschließung der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzung auf den Flächen im Änderungsbereich.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Gewerbegrundstücken in der Gemeinde zu decken.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung im Änderungsbereich zu schaffen.

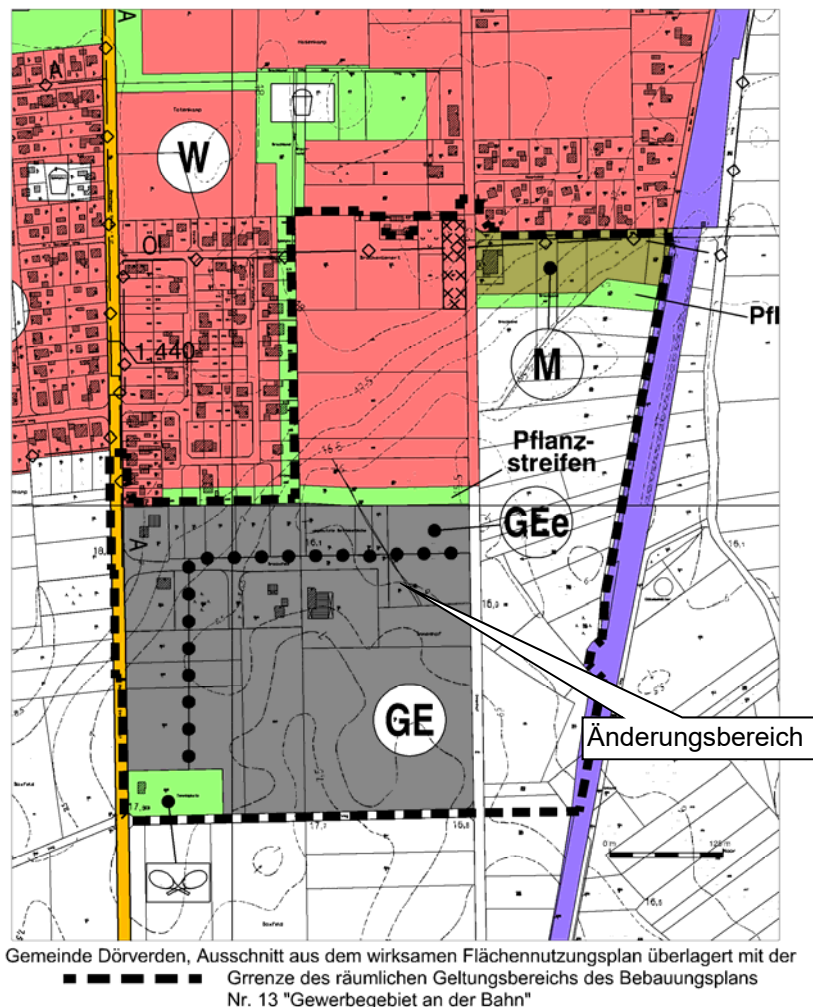
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans (= Änderungsbereich) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich aus dem Planausschnitt auf Seite 6. An der Süd- und Westgrenze liegen die Flächen des verbleibenden Gewerbegebiets nach der 1. Teilaufhebung. Im Süden schließen sich die Flächen an, die derzeit durch Freiflächenphotovoltaikanlagen genutzt werden. Im Westen grenzen auf der Nordseite der Straße „Brocksfeld“ die im Ursprungsplan als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzten Flächen an und auf der Südseite der Straße das bebaute Grundstück „Brocksfeld 12“.

Aufgrund der Nutzung mit Freiflächenphotovoltaikanlagen im südlichen Teil des verbleibenden Bebauungsplangebiets ist hier die Neuordnung der Erschließungsanlagen derzeit nicht erforderlich.

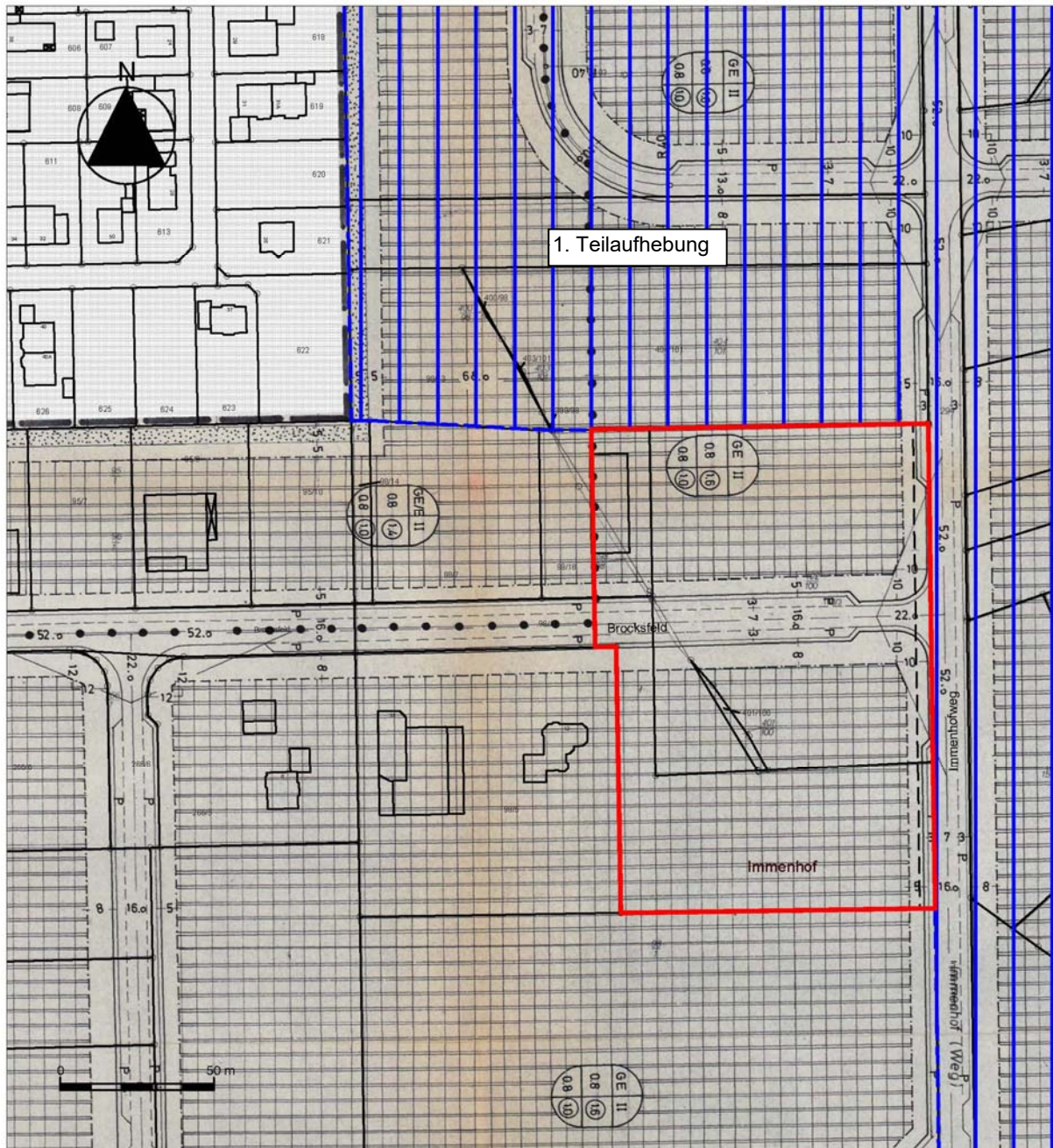
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) und im südlichen Teil als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt (vgl. den vorstehenden Planausschnitt). Aus diesen Darstellungen wird die 3. Änderung entwickelt.

6. Bauplanungsrechtliche Situation

Für den Änderungsbereich sieht der Ursprungsplan, wie bereits oben ausgeführt, eine Verlängerung der Straße „Brocksfeld“ bis zum Immenhofweg vor (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Dörverden, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "GE An der Bahn"
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Mit der 1. Teilaufhebung (im vorstehenden Planausschnitt blau schraffiert) ist dieses Erschließungskonzept nicht mehr zu realisieren. Beim Immenhofweg handelt es sich um einen Feldwirtschaftsweg, der für den öffentlichen Straßenverkehr **nicht** ausgebaut und gewidmet ist.

Die Gewerbegrundstücke sind als „Gewerbegebiet“ (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Bei nur einem Vollgeschoss ist abweichend eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Für den Ursprungsplan ist die Baunutzungsverordnung 1968 anzuwenden. Das bedeutet, dass bislang bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht angerechnet werden müssen. Theoretisch können daher 100 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 5 bzw. 8 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

7. Inhalt der 3. Änderung

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Wesentlicher Inhalt dieser Änderung ist die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche für eine Wendeanlage im Anschluss an die bebauten Grundstücke innerhalb des Gewerbegebiets. Die festgesetzte Fläche ist so groß, dass dort eine Wendschleife für Lastzüge angelegt werden kann. Damit wird die Erschließung der Gewerbegrundstücke, die bis an den Immenhofweg reichen, sichergestellt.

Gewerbegebiet

Die Festsetzung „Gewerbegebiet“ (GE) aus dem Ursprungsplan wird übernommen und geringfügig angepasst:

Auf der Nordseite der Straße „Brocksfeld“ wird die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) aus dem Ursprungsplan in östlicher Richtung bis zum Immenhofweg ausgedehnt. Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans an die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans angepasst (vgl. den Planausschnitt auf Seite 5).

Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Flächen werden nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ wie in einem Mischgebiet (§ 6 Abs. 1 BauNVO) zugelassen. Das dient der Rücksichtnahme auf die geplante Wohnbebauung, die im Flächennutzungsplan nördlich des Gewerbegebiets vorgesehen ist. Nutzungskonflikte werden vermieden.

Ergänzend werden Regelungen zu den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen vorgesehen, um Immissionskonflikte zwischen gewerblicher Nutzung und schutzbedürftiger Wohnnutzung im Gewerbegebiet zu minimieren.

Außerdem wird eine Einzelhandelsnutzung, die nicht in Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung steht, ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, dass die gewerbliche Nutzung nicht durch umsatzstärkere Einzelhandelsnutzung verdrängt wird.

Da die 3. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, darf durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Innerhalb von Gewerbegebieten ist die Ansiedlung solcher Vorhaben grundsätzlich vorstellbar. Das entspricht nicht den Zielen der Gemeinde. Solche Vorhaben sind in der Regel

mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die nicht in die vorhandene Gebietsstruktur passen. Deshalb werden solche Vorhaben im Plangebiet nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den Ursprungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die GRZ von 0,8 stellt gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 die Obergrenze für die zulässige Versiegelung dar. Das heißt die festgesetzte GRZ darf auch nicht durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. Insgesamt müssen daher künftig mindestens 20 % der Grundstücksflächen von Versiegelung freigehalten werden.

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird noch keine Höhenbegrenzung der Gebäude erreicht. Daher wird zusätzlich die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 12 m über Straßenniveau begrenzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden: Nach der bisher geltenden BauNVO 1968 waren bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche neben den Vollgeschossen auch die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (ausgebautes Dachgeschoss) zu berücksichtigen. Daher die differenzierte Festsetzung im Ursprungsplan. Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung gilt künftig die Baunutzungsverordnung 1990. Danach wird die zulässige Geschossfläche nur noch in allen Vollgeschossen ermittelt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher nicht mehr erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird aus dem Ursprungsplan entsprechend fortgesetzt.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am Ostrand des Plangebiets entsteht der neue Ortsrand. Zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke wird daher entlang des Immenhofwegs ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Der Pflanzstreifen ist mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind folgende Arten zu verwenden:

Fachbezeichnung	Deutscher Name	Fachbezeichnung	Deutscher Name
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Coryllus avellana</i>	Hasel
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke	<i>Crataegus monogyna</i>	Weissdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Genista germanica</i>	Deutscher Ginster
<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

8. Flächenbilanz

Gemeinde Dörverden, Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet An der Bahn"	
Festsetzungen des Ursprungsplans	
Nutzung	Größe m²
Gewerbegebiet, davon	14.630
versiegelte Fläche (100 %)	14.630
öffentliche Straße	2.050
Gesamt	16.680

Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet An der Bahn"	
Festsetzungen in der Fassung der 3. Änderung	
Nutzung	Größe m²
Gewerbegebiet, davon	15.404
versiegelte Fläche (80 %)	12.323
Pflanzflächen (20 %)	3.081
öffentliche Straße	1.277
Gesamt	16.681

9. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 werden wichtige öffentliche Belange gefördert: Die Erschließung des Gewerbegebiets wird sichergestellt. Die Ansiedlung neuer Betriebe ermöglicht. Damit fördert die Gemeinde die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, und die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs werden aufgrund der Verlängerung der Straße, einschließlich der notwendigen Leitungen und Kanäle, und der Schaffung einer Wendeanlage gewährleistet.

10. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Bei der 3. Änderung sind folgende Belange zu betrachten:

a) Artenschutz

Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV Buchstabe a der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das

- Tötungs- und Verletzungsverbot **nicht** vorliegt, wenn das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 **nicht** vorliegt, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
- Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 **nicht** vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Hierzu können soweit erforderlich auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

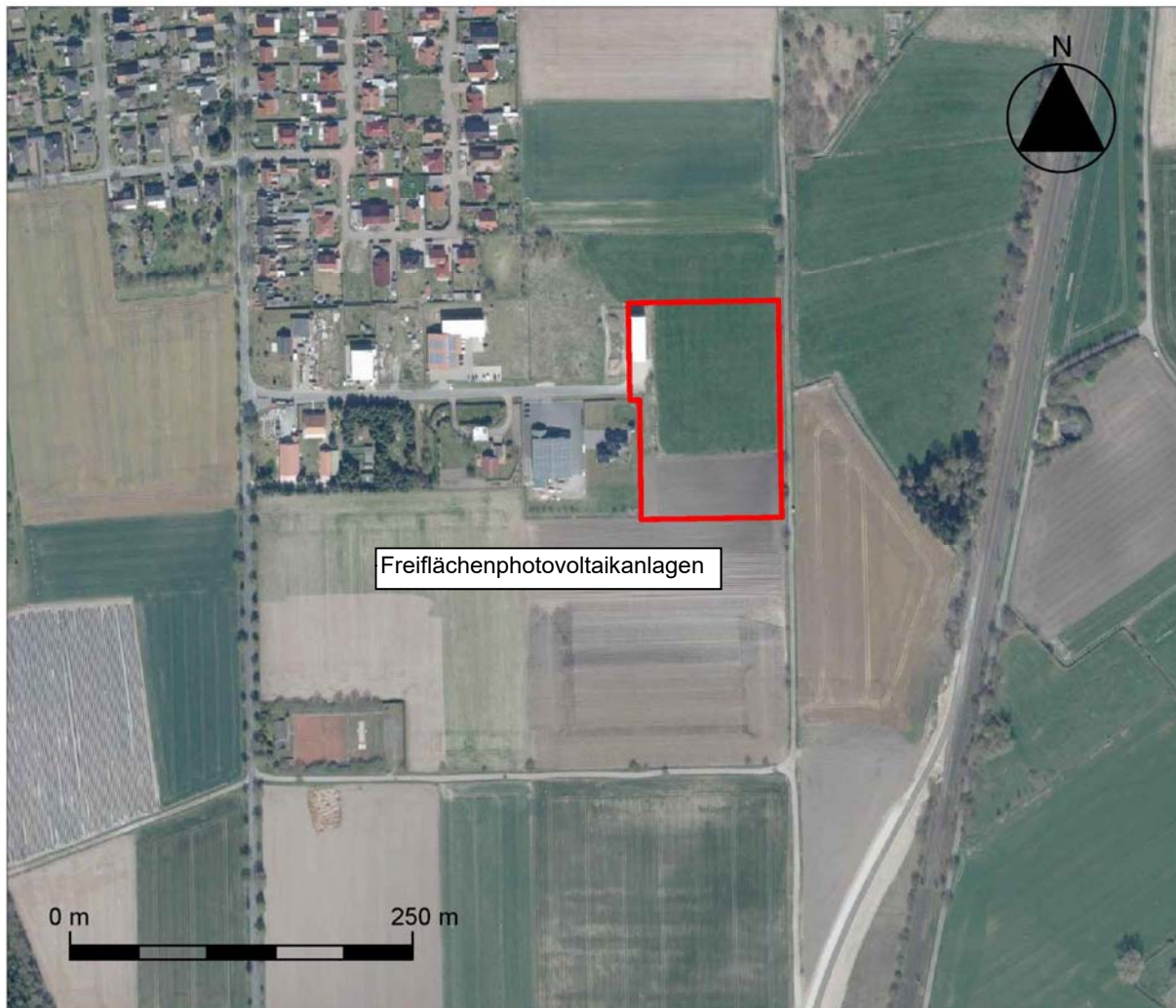
Konfliktabschätzung

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum. Der Geltungsbereich umfasst, wie oben ausgeführt, einen Teil eines Gewerbegrundstücks und die angrenzenden Freiflächen, die derzeit noch als Intensivgrünland und Acker genutzt werden (vgl. den folgenden Luftbildausschnitt). Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der intensiven baulichen Nutzung in der Umgebung, der intensiven Nutzung der Flächen und der nutzungsbedingten Störungen davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- der Geltungsbereich für die Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.
- von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete (Gehölzbrüter/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen ist. Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind im Rahmen der Durchführung der Planung entsprechende Bauzeitenregelungen vorzusehen. So sind Maßnahmen der Bauzeitfreiräumung

und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zu beschränken.

Eine Beeinträchtigung von Arten des Anhang IV der FFH-RL und europäischen Vogelarten kann damit ausgeschlossen werden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Änderungsbereich (rote Linie) und der Umgebung (Stand April 2015)

b) Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dient.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht auf die Änderung des Bebauungsplans nicht anzuwenden ist.

Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung mit einzubeziehen. Durch die geplante Änderung entsteht gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans eine **Verbesserung** für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts:

Nach den Festsetzungen des Ursprungsplans in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 1968 können die Gewerbegrundstücke bislang vollständig versiegelt werden. Nach den Festsetzungen der 3. Änderung müssen mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen gestaltet werden. Darüber hinaus ist am Westrand ein 790 m² großer Pflanzstreifen mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

11. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ ist die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung im Änderungsbereich. Die 3. Änderung dient damit der **Förderung wirtschaftlicher Belange**.

Sie fördert durch die Verringerung der Bodenversiegelung und die Anpflanzungen zur freien Landschaft auch die Belange von Natur und Landschaft.

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Insgesamt werden die berührten Belange gefördert und kaum beeinträchtigt.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2018

gez. Vogel

Der Rat der Gemeinde Dörverden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.03.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Dörverden, den 01. März 2018

Gemeinde Dörverden
Der Bürgermeister
In Vertretung:

Siegel

gez. Precht

Gemeindeoberamtsrat

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“** der Gemeinde Dörverden mit der Urschrift wird beglaubigt.

Dörverden, den _____

Der Bürgermeister