

2. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Dätgen

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) gelten die unveränderten Festsetzungen im Planteil B des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 weiter.

Die Festsetzungen Nr. 2.1, 4.1 und 8.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben. Die Festsetzung Nr. 4.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben und durch die textliche Festsetzung 2.2 ersetzt.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wird folgendes ergänzend festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Sondergebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB in entsprechender Anwendung).

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Der Knick ist zu erhalten. Bei einem Ausfall von Gehölzen ist er mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste zu bepflanzen (Nachpflanzungen):

Pflanzliste Bäume:

| | |
|--------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Pflanzliste Sträucher:

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Lonicera periclymenum | Waldgeißblatt |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehndorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa multiflora | Büschelrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Salix spec. | Strauchweiden |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Bei Ersatzpflanzungen ist ein Baum durch einen Baum zu ersetzen und ein Strauch durch einen Strauch. Die erforderlichen Pflanzgrößen sind:

Baum – Heister 3 x v 16 – 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe,
Strauch – 60 – 100 – 150 cm Höhe.

2.2 Die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen sind bei Ausfall bzw. beim Anpflanzen von Gehölzen mit heimischen Arten laut nachfolgender Artenlisten zu bepflanzen:

| | |
|--|-----------------------|
| Carpinus betulus festigiata | Hainbuche |
| Crataegus laevigata | Rotdorn |
| Fraxinus omus 'Meesk' oder 'Rotterdam' | Blumenesche |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |

2.3 Pflanzstandorte - Die in der Planzeichnung festgelegten Standorte der zu anzupflanzenden Bäume können für die Herstellung der PKW-Stellplätze und Fahrflächen um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume darf nicht verringert werden. Die Pflanzfläche eines Baumes innerhalb von versiegelten Flächen muss mindestens 12 m² umfassen. Diese Pflanzfläche ist vor Befahren und anderweitigen Nutzungen zu sichern.

2.4 Wenn die Baufeldräumung nicht in der Zeit zwischen dem 1. Dezember und Mitte Februar des Folgejahres durchgeführt werden kann, ist für die Bauzeit an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, zwischen dem dort vorhandenen Knick bzw. dem Regenwasserrückhaltebecken einerseits und dem Baugebiet andererseits ein temporärer Amphibien-schleusenzaun zu erstellen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist dieser Zaun zu entfernen. Wenn durch biologische Kartierungen nachgewiesen wird, dass keine Amphibien vorhanden sind, die durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden könnten, entfällt diese Regelung.

3. Festsetzungen gemäß BauNVO

3.1 Zulässige Nutzungen sind:

im gesamten Plangeltungsbereich die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten und im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan vereinbarten Nutzungen für den Betrieb des Mobility-HUB

3.2 Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes Autohof – Mobility-HUB

- E-Schnellladestationen für PKW
- E-Schnellladestationen für LKW
- Wasserstoffanlage Befüllanlagen für PKW und LKW
- Combianlage LNG / L-CNG mit Befüllanlagen für PKW und LKW
- LKW-Stellplätze
- Mobility-Lounge mit Wartebereich / sanitären Einrichtungen / Bistro

3.3 Ausnahmsweise zugelassen werden kann die Erweiterung der Anlage innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung für andere Energieträger.

4. Hinweise

Artenschutz:

Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

Beleuchtung: Sämtliche Leuchten außerhalb von Gebäuden sollten mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (zurzeit wird von einer korrelierenden Farbtemperatur von ca. 2.700 Kelvin ausgegangen) ausgestattet werden. Die Leuchten sollten nicht höher installiert werden als für den Zweck unbedingt nötig. Ferner sollten sie grundsätzlich nach unten leuchten und nicht waagrecht ausgerichtet sein. Auch die Beleuchtungsstärke sollte an den zu erreichenden Zweck angepasst und so gering wie möglich sein. Wünschenswert wäre es, nachts keine dauerhafte Rundumbeleuchtung zu installieren, sondern dort, wo es aus Sicherheitsgründen vertretbar ist, Bewegungsmelder zu installieren. Die Knicks und die angrenzenden Freiflächen sollten nicht angeleuchtet werden.

Grundwasserschutz:

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Somit hat das Gebiet eine Bedeutung für die Trinkwasserversorgung der Menschen in der Umgebung. Der vorsorgende Grundwasserschutz ist bei nachfolgenden Planungen und während der Nutzung zu beachten.

Archäologie:

Die überplante Fläche befindet sich zum Teil in einem archäologischen Interessensgebiet. Für den Teilbereich der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Darüber wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen

Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.