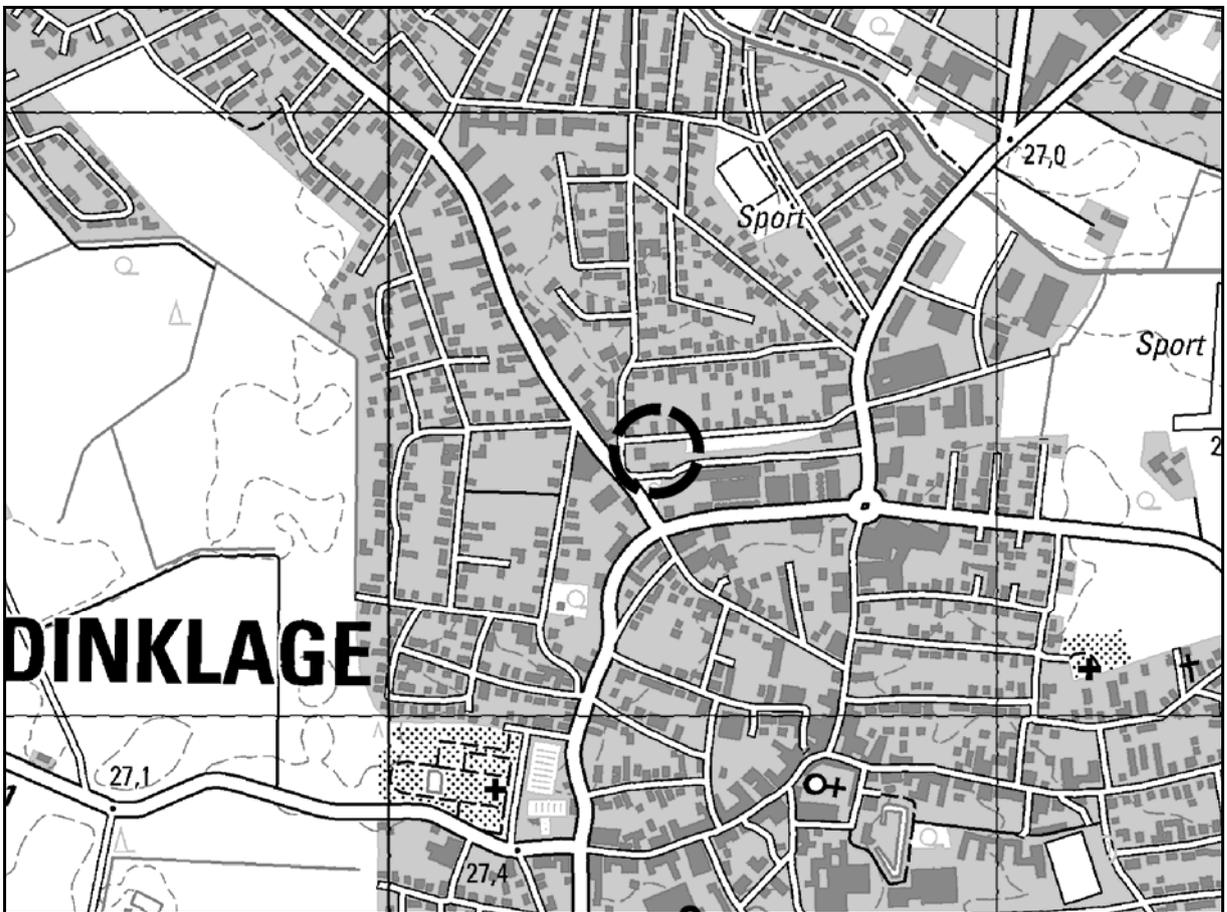


STADT DINKLAGE

Bebauungsplan Nr. 5 "Samskamp"

5. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan (M.: 1:12.500)

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Örtliche Situation	4
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Bebauungsplanung	6
3.4	Sonstige Planungen	7
4	Bauliche Nutzung	8
4.1	Bestand	8
4.2	Planung	8
5	Verkehr	11
6	Immissionsschutz	11
7	Natur und Landschaft	12
7.1	Vorhandene Situation	12
7.2	Planerische Auswirkungen	12
8	Ver- und Entsorgung	13
9	Altlasten	14
10	Flächendaten	14
11	Verfahrensvermerke	15

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss vom 18.12.2012

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das ehemalige Feuerwehrhaus an der Friedenstraße wurde im Jahr 2000 von der Stadt Dinklage für gewerbliche Zwecke verkauft. Im gleichen Jahr wurde vom Landkreis die Nutzungsänderung des Feuerwehrhauses zu einem Fliesenfachmarkt und einer Wohnung im Obergeschoss genehmigt.

Grundlage für die beiden Änderungsgenehmigungen war der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, der hier die Festsetzung eines Mischgebietes vorsah. Die Änderung war erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 1. Änderung in diesem Bereich noch über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" verfügt. Die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplans wurde jedoch nicht zu Ende geführt.

Nunmehr plant der Eigentümer das Gebäude zur Holthausstraße hin mit einem zweigeschossigen Anbau mit einer Grundfläche von ca. 200 m² zu versehen. Ein Teil des Erdgeschosses soll für den Fliesenmarkt genutzt werden. Die anderen Flächen sollen als Büro und für Wohnungen genutzt werden. Das Bauvorhaben hält sich zwar an die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen; aber die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr steht dem Vorhaben entgegen. Aus diesem Grunde beantragt der Eigentümer, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 entsprechend seinem Bauentwurf in Mischgebiet zu ändern.

Aus der Sicht der Stadt Dinklage handelt es sich im vorliegenden Fall um einen geeigneten Standort für eine gemischte Nutzung, da im Umfeld schon gemischte Strukturen vorhanden sind. Einschränkungen für die in der Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen wie wohnbaulichen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans soll die Gemeinbedarfsfläche in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Die sonstigen Festsetzungen sollen weitgehend entsprechend der bisherigen Festsetzungen beibehalten bzw. nach Bedarf angepasst werden.

Bei der Änderungsplanung ist des Weiteren auch der Umgebungsschutz des südöstlich gelegenen, denkmalgeschützten ehemaligen Bahnhofs zu berücksichtigen, wozu die zwischen den beiden Gebäuden noch befindlichen Gleisanlagen mit in den Planbereich mit eingezogen werden sollen.

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Dinklage im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung ist, dass die zulässige Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m² überschreitet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.010 m² und die zulässige Grundfläche beträgt ca. 800 m², so dass der Grenzwert bei weitem nicht erreicht wird.

2 ÖRTLICHE SITUATION

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Samskamp" liegt innerhalb der Ortslage von Dinklage. Er beinhaltet das Grundstück des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses, gelegen an der Ecke Holthausstraße/Friedenstraße, in dem sich derzeit ein Fliesenmarkt befindet. Im Norden schließt sich die Bebauung an der Friedenstraße und im Westen die Holthausstraße bzw. Quakenbrücker Straße an. Östlich grenzt der Geltungsbereich an eine Spielplatzfläche sowie eine Grünanlage auf den ehemaligen Gleisanlagen der Kleinbahn Lohne/Dinklage. Südlich liegt das ehemalige Bahnhofgebäude, in dem sich jetzt die Heimatstuben befinden, sowie ein öffentlicher Parkplatz der über die Ladestraße erschlossen ist. Direkt südlich des vorhandenen Gebäudes Friedenstraße 14 im Plangebiet befinden sich noch Reste der Gleisanlagen der ehemaligen Kleinbahn Lohne/Dinklage.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Lage des Änderungsbereiches ist darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung kenntlich gemacht.

3 PLANUNGSVORGABEN

An dieser Stelle werden die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt, die bei der 5. Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

3.1 RAUMORDNUNG

Für den Landkreis Vechta liegt das seit 1997 rechtskräftige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1991 vor. Im Folgenden wird darauf Bezug genommen.

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Dinklage als Grundzentrum festgelegt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu fördern. Darüber hinaus ist der Stadt die Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen.

Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind. Besonders sind geeignete Rahmenbedingungen für die Wirtschaft und für die Landwirtschaft zu schaffen. Darüber hinaus sind die Rahmenbedingungen in den Bereichen

- des Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes,
- des Wohnungsangebotes,
- der Schul- und Weiterbildung,
- der Gesundheitsversorgung,

- des Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebotes,

- sowie der Umweltqualität

zu verbessern.

Da die Änderung des Bebauungsplans auch einem ortsansässigen Gewerbebetrieb wie auch der Innenentwicklung der Stadt Dinklage dient, stehen die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung der vorliegenden 5. Änderung nicht entgegen.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinklage aus dem Jahr 1989 ist der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" bzw. in den östlichen und südlichen Randbereichen als Grünfläche dargestellt.

Im Norden und Westen grenzen gemischte Bauflächen, im Süden und Osten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" und Bahnanlagen an.

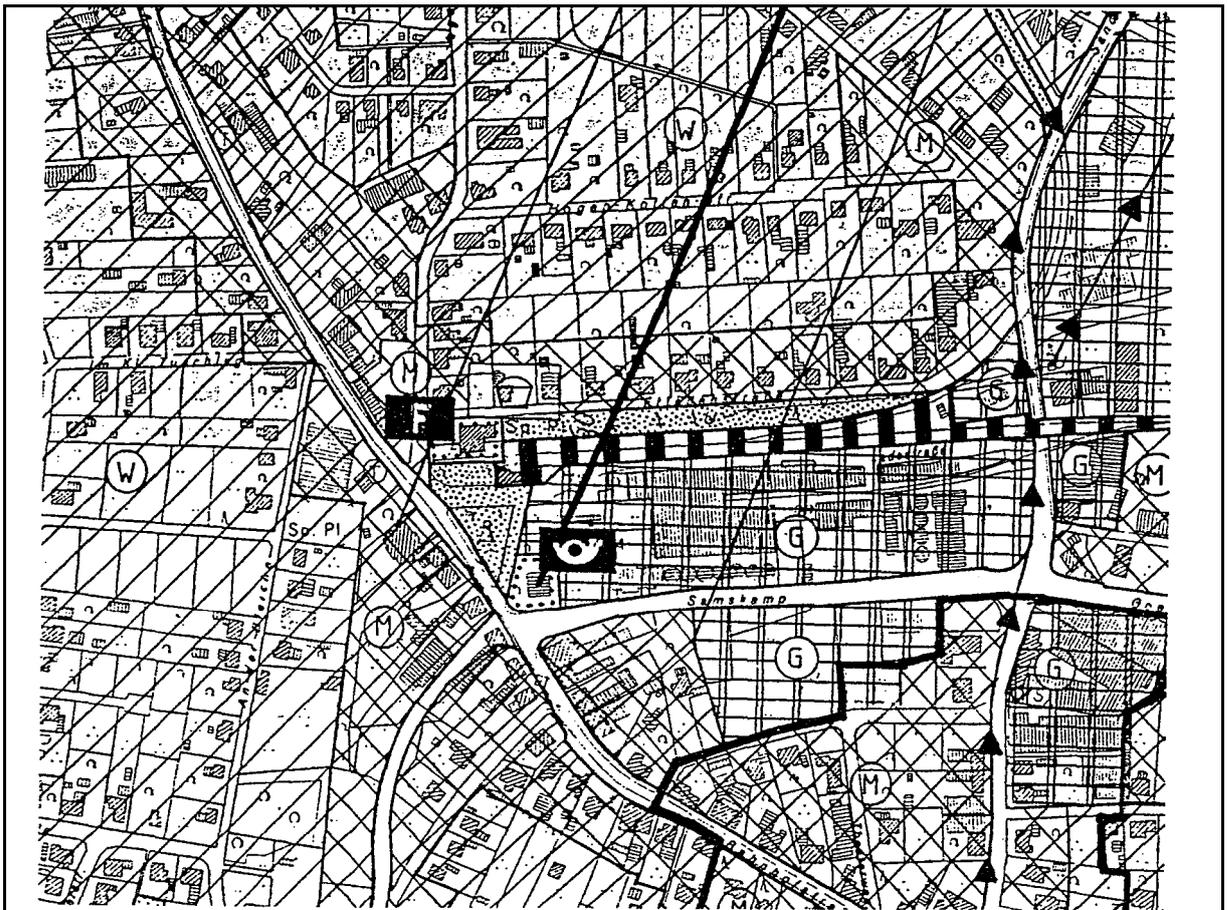


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage

Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren erfolgen. Voraussetzung ist, dass bei der Änderung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Da im vorliegenden Fall die Änderung des Bebauungsplans insbesondere der Abrundung der in der Umgebung vorhandenen gemischten Bebauung wie auch der Absicherung der an diesem Standort etablierten gewerblichen, mischgebietstypischen Nutzung dient und die Lage sich zudem als ein integrierter Standort darstellt, sind die Anforderungen an ein Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Dies bedeutet weiterhin, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan, die derzeit von den geplanten Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans abweicht, im Wege der Berichtigung gem. § 13a BauGB anzupassen ist, ohne das dazu ein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich wird.

Nach Rechtskraft der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird der Landkreis eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplans erhalten.

3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 "Samskamp" ist seit dem 05.01.1985 rechtskräftig. Bislang wurden 2 Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 5 "Samskamp" durchgeführt. Die 1. Änderung ist seit dem 13.02.1988 rechtsverbindlich und die 2. Änderung ist seit dem 15.01.1994 in Kraft.

Die 3. und die 4. Änderung dagegen wurden nicht zu Ende geführt.

Der vorliegende Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst ausschließlich Flächen, die innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 liegen.

Im Süden und im Osten grenzt der Geltungsbereich dieser 5. Änderung an Bereiche innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Samskamp". Nördlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Holthausstraße, Friedenstraße, Sanderstraße, Riedenberg, Hugenkotten an, der im Bereich der an der Friedenstraße gelegenen Wohnhäuser Mischgebiet vorsieht. Im Westen grenzt der Geltungsbereich der 5. Änderung an unbeplanten Innenbereich an. Hier schreibt der rechtskräftige Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen vor.

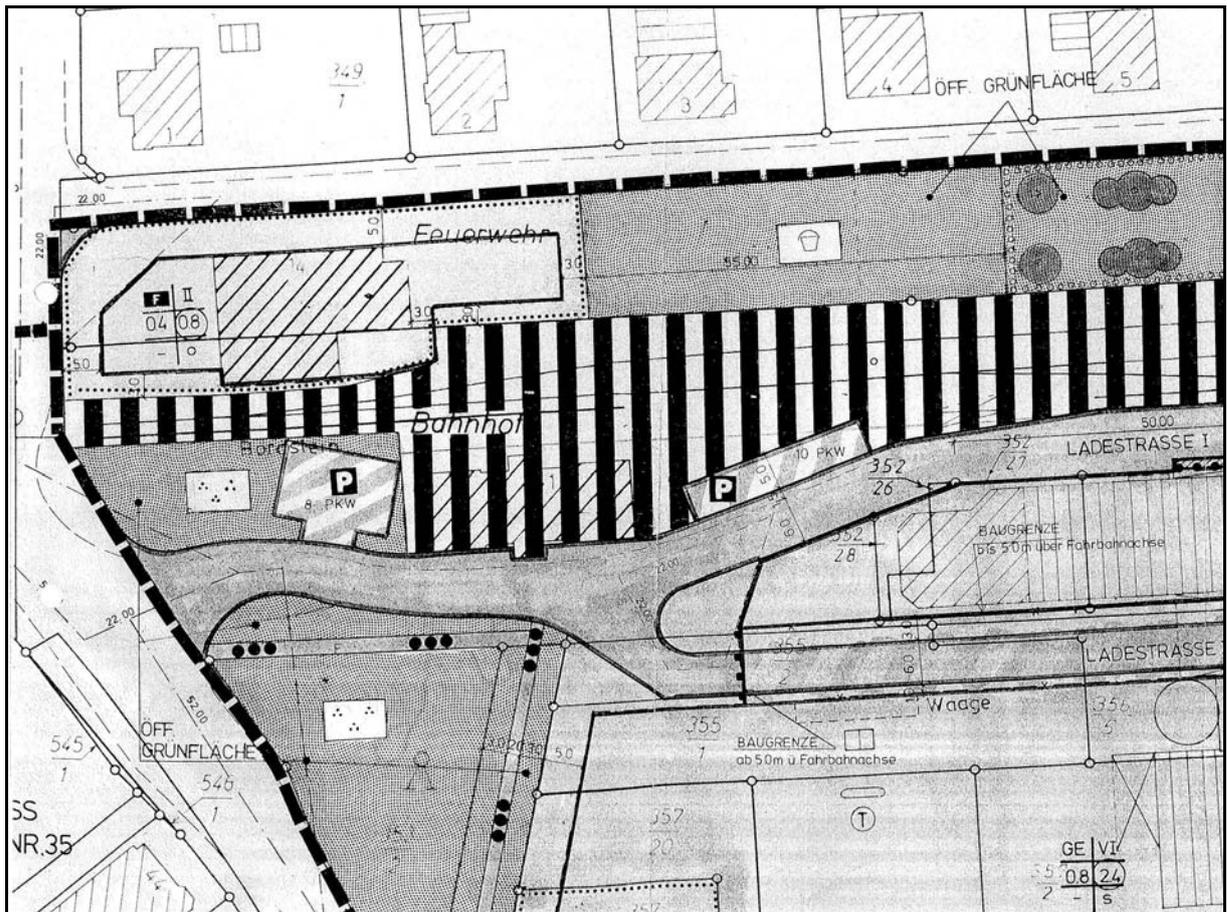


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 - 1. Änderung (Maßstab ca. 1 : 2.000)

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 setzt im Geltungsbereich dieser 5. Änderung im Wesentlichen eine Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - fest. Der überbaubare Bereich ermöglicht im Westen wie auch im Osten des vorhandenen Gebäudes Friedenstraße Nr. 14 gewisse Erweiterungsmöglichkeiten, die im Osten zwischenzeitlich auch in Anspruch genommen wurden. Östlich des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan den vorhandenen Spielplatz entsprechend als öffentliche Grünfläche fest, wohingegen das ehemalige Bahnhofsgebäude wie auch die Flächen auf denen sich ursprünglich die Gleisanlagen der Kleinbahn Dinklage - Lohne befanden noch als Bahnanlagen festgesetzt sind. Diese Flächen wurden zwischenzeitlich entwidmet und befinden nunmehr im Besitz der Stadt Dinklage.

Im Südosten des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 sind größer Bereiche als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Bereiche sind u.a. über die Ladestraße erschlossen.

3.4 SONSTIGE PLANUNGEN

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans zu beachten wären, liegen nicht vor.

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 BESTAND

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Samskamp“ sind wie schon oben dargelegt als eine Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr - festgesetzt. Des Weiteren sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine offene Bauweise dort zulässig. Der überbaubare Bereich ist in 5 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

4.2 PLANUNG

Das vorhandene Gebäude wurde bis zu Beginn des Jahres 1999 als Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Dinklage genutzt. Die hat im April 1999 ein neues Feuerwehrgerätehaus bezogen, das an der Sanderstraße (L 861) errichtet wurde.

Da das ehemalige Feuerwehrgerätehaus auch nicht mehr durch den Förderverein Feuerwehr genutzt wurde, hat die Stadt Dinklage das Grundstück mit aufstehendem Gebäude seinerzeit veräußert.

Um dem heutigen Eigentümer des Gebäudes eine entsprechende Nutzung zu ermöglichen, soll das Grundstück des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses mit der vorliegenden Planung der Stadt Dinklage, einer gemischten Nutzung zugeführt und als Mischgebiet festgesetzt werden, so dass dort gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, aber auch eine Wohnnutzung möglich sind.

Nach Auffassung der Stadt Dinklage ist eine gemischte Nutzung in diesem Bereich der Stadt Dinklage städtebaulich vertretbar, da nördlich wie auch westlich größere gemischt genutzte Bereiche anschließen. Somit sind Einschränkungen für die in der Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen wie wohnbaulichen Nutzungen nicht zu erwarten. Die gegebenenfalls geplante Wohnnutzung rückt auch nicht dichter an die festgesetzten Gewerbeflächen heran, wie die schon vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen für das Grundstück im Änderungsbereich die Festsetzungen bezüglich Maß der baulichen Nutzung weitgehend entsprechend der bisherigen Festsetzungen beibehalten bzw. in Teilen angepasst werden.

Bei dieser Änderungsplanung ist auch der Umgebungsschutz des südöstlich gelegenen, denkmalgeschützten Bahnhofs zu berücksichtigen, wozu die zwischen den beiden Gebäuden noch befindlichen Gleisanlagen mit in den Planbereich mit eingezogen werden. Um eine Bebauung in diesem Bereich auszuschließen, wird dies Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Zur Berücksichtigung des Umgebungsschutzes des Baudenkmals sind künftige Bauvorhaben im Änderungsbereich mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet südlich der Friedensstraße wird in der 5. Änderung des Bebauungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Dadurch sind im vorliegenden Geltungsbereich nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch wird sichergestellt, dass die westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht durch die gewerbliche Nutzung beeinträchtigt wird.

Für das Mischgebiet wird gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.

Da der Standort nicht gut für Tankstellen geeignet erscheint und da es im Stadtgebiet besser geeignete Standorte gibt, wird diese Nutzung für das Plangebiet ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten haben im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen einen sehr speziellen Charakter, der häufig durch ein hohes Verkehrsaufkommen, insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden gekennzeichnet ist. Zum Schutz der Nachtruhe der Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung sollen daher Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebietes grundsätzlich nicht zulässig sein.

Die Oldenburgische IHK äußert sich in ihrer Stellungnahme vom 04.06.2012 zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt:

"Das Planvorhaben führt mit dem Sortiment Fliesen ein nicht-zentrenrelevantes Hauptsortiment. Für die zukünftige Entwicklungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wurden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Standortkonzept für die Stadt Dinklage 2008 zwei Standorte diskutiert, auf denen großflächige Entwicklungen in diesem Sortimentsbereich städtebaulich verträglich und deshalb zu befürworten sind (vgl. Karte 5 auf S. 50 sowie S. 55 f.).

Der Planstandort liegt zwar außerhalb der Entwicklungsflächen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, da es sich jedoch nur um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden, auch nach der Erweiterung weiterhin kleinflächigen Marktes handelt, haben wir gegen das Planvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir empfehlen wir jedoch - den Aussagen des Einzelhandels- und Standortkonzeptes entsprechend (vgl. S. 71) - zur nachhaltigen Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Standortkonzeptes, den zentrenrelevanten Einzelhandel durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorsorglich auszuschließen, da das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstandorte liegt (vgl. S. 50 ff.)."

Nach Auffassung der Stadt Dinklage sollen die Hinweise Berücksichtigung finden. Zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Standortkonzeptes wird nunmehr festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig sind, da das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstandorte liegt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für diesen Bereich, sowie an den schon oben dargelegten Entwicklungsabsichten des Eigentümers.

Der Eigentümer plant das Gebäude zur Holthausstraße hin mit einem zweigeschossigen Anbau mit einer Grundfläche von ca. 200 m² zu versehen. Ein Teil des Erdgeschosses soll für den Fliesenmarkt genutzt werden. Die anderen Flächen sollen als Büro und für Wohnungen genutzt werden. Das Bauvorhaben hält sich an die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Auch bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll der Umgebungsschutz des südöstlich gelegenen, denkmalgeschützten Bahnhofs zu berücksichtigt werden.

Damit der im Mischgebiet mögliche Baukörper hinsichtlich ihrer Kubatur nicht übermäßig dominant werden kann, wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse entsprechend dem heutigen Bestand beschränkt. Hierzu wird das Mischgebiet geteilt in einen östlichen Bereich, in dem nur ein Vollgeschoss zulässig ist und die GRZ mit 0,4 festgesetzt wird, und in einen westlichen Bereich, wo zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt werden.

Da das Grundstück schon heute vollständig versiegelt ist und diese Ausnutzbarkeit auch zukünftig erhalten bleiben soll, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Hierdurch wird auch zukünftig eine großzügige Nutzung des Grundstückes möglich sein.

Auch vor dem Hintergrund des notwendigen Umgebungsschutzes für den denkmalgeschützten ehemaligen Bahnhof von Dinklage wird die Gebäudehöhe im östlichen Teil des Mischgebietes auf maximal 5 m festgesetzt. Da der derzeitige Gebäudebestand diesen Wert derzeit deutlich unterschreitet, ergeben sich für den Eigentümer keine Einschränkungen.

Der oben genannten Intention folgend wird auch im westlichen Teil des Mischgebietes die zulässige Gebäudehöhe auf das derzeit dort vorhandene Maß beschränkt. Dort wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 12,5 m festgesetzt.

Bauweise

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht dem bereits vorhandenen Bestand in dem Planungsgebiet und der Umgebung.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auch die Festsetzung der überbaubaren Flächen orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen in dem ursprünglichen Bebauungsplan, wobei aber der nicht überbaubare Bereich zu den Straßen durchgängig auf 5 m festgesetzt wird. In der östlichen Teilfläche umfasst der überbaubare Bereich nur noch die derzeit schon bebaute Fläche. Die vorhandene Lagerfläche wird nicht mehr als überbaubare Fläche festgesetzt. Auch dies ist dem Umgebungsschutz des denkmalgeschützten ehemaligen Bahnhofs geschuldet.

5 VERKEHR

Das vorhandene Grundstück Friedenstraße 14 wird im Wesentlichen einschließlich der Lagerfläche im östlichen Teil über die Friedenstraße erschlossen. Nur der Besucherparkplatz westlich des Gebäudes wird von der Holthausstraße aus angefahren.

Insgesamt verfügt das Grundstück somit über eine gute Anbindung an das örtliche und regionale Straßennetz.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll ausschließlich die Bebaubarkeit neu regelt werden. Eine Veränderung der Verkehrsführung auf den vorhandenen Straßen und der Erschließung des Grundstückes von den öffentlichen Verkehrsflächen aus ist nicht beabsichtigt.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Plangebiet und seine Umgebung sind in seiner Entwicklung geprägt durch das Nebeneinander von Gewerbe, Mischgebietsflächen, Wohnbauflächen und einzelnen Grünflächen.

Nach Auffassung der Stadt Dinklage ist eine gemischte Nutzung in diesem Bereich der Stadt Dinklage städtebaulich vertretbar, da nördlich wie auch westlich größere gemischt genutzte Bereiche anschließen. Somit sind Einschränkungen für die in der Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen wie wohnbaulichen Nutzungen nicht zu erwarten. Die gegebenenfalls geplante Wohnnutzung rückt auch nicht dichter an die festgesetzten Gewerbeflächen heran, als die schon vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft.

Dieser Sachverhalt kann als Grundlage zur Bewertung bei Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche in ein Mischgebiet herangezogen werden.

Vor dem Hintergrund der bestandsgeschützten Nutzungen in der Umgebung kann davon ausgegangen werden, dass keine weitergehende Einschränkung der Nutzungen in der Nachbarschaft durch die vorliegende Änderung zu erwarten ist. Die in den Gewerbegebieten möglichen Emissionskontingente werden bereits heute durch die vorhandene schutzwürdige Wohnnutzung im Bestand begrenzt.

Unter Zugrundelegung dieser vorliegenden Ausgangssituation ist somit davon auszugehen, dass die südöstlich angrenzenden Gewerbeflächen in ihren Bestand durch die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein Mischgebiet nicht eingeschränkt werden.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 VORHANDENE SITUATION

Das Plangebiet ist einerseits gekennzeichnet durch die vorhandene gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück samt der Wohnung im Obergeschoss und der vorhandenen Nebenanlagen wie Stellplätze und Lagerplatz. Andererseits prägen die angrenzenden Grünflächen mit dem vorhandenen Spielplatz und den Gehölzpflanzungen nördlich der ehemaligen Gleisanlagen wie auch die Parkanlage mit den alten großkronigen Gehölzbeständen südlich des Geltungsbereichs das Plangebiet.

Die Bereiche nördlich der Friedenstraße sind durch die dort vorhandene Wohnbebauung und die Ziergärten geprägt, wohingegen südöstlich die gewerbliche Nutzung dominiert.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotoptypen zu beurteilen. Demnach sind keine gesonderten Untersuchungen erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet schon heute kaum noch Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter aufweist.

7.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans stellt im Rahmen einer geordneten Siedlungsentwicklung der Stadt Dinklage einem geeigneten Standort für die Entwicklung eines gemischt genutzten Bereiches innerhalb des Stadtgebietes dar. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche sind nicht zu erwarten.

Wie in Kapitel 1 Anlass und Ziel der Planung dargelegt, erfolgt die vorliegende Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Somit sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit sind eine Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 es zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfah-

ren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Abschließend bleibt anzumerken, dass auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei genehmigungsfreier Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die Verhältnisse seit der Verabschiedung des Plans wesentlich geändert haben können.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass beispielweise die als Mischgebiet festgesetzten Bereiche der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 bereits heute bebaut bzw. versiegelt sind. Ziel der 5. Änderung ist die differenzierte Regelung der baulichen Nutzbarkeit des Grundstückes im Geltungsbereich. Die Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird in Teilen von Gemeinbedarfsfläche in Mischgebiet umgewandelt.

Im Ergebnis sind durch die Planung keine Verschlechterungen oder wesentliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nur siedlungstolerante Arten zu erwarten. Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Arten sind eher nicht zu erwarten. Es kann somit grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate im Plangebiet und insbesondere im Umfeld erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Fall sind sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden.

Die **Wasserversorgung** des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV gesichert. Die vorhandenen Leitungen liegen sämtlich im öffentlichen Straßenraum.

Zur **Abwasserbeseitigung** sind die Grundstücke an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation mit Anbindung an die Kläranlage des OOWV anzuschließen. Die bereits bebauten Grundstücke sind angeschlossen. Da keine schmutzwasserintensiven Betriebe in dem Gebiet vorhanden sind und auch keine Ansiedlung dergleichen geplant ist, ist demnach das vorhandene Netz ausreichend dimensioniert.

Das auf den Grundstücken anfallende **Niederschlagswasser** wird auch zukünftig in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Eine Verschärfung der Abflussverhältnisse ist nicht zu erwarten, da der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird. Weitere technische Regelungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall festzulegen.

Die **Stromversorgung** des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

Über das vorhandene Versorgungsnetz ist die **Löschwasserversorgung** durch Unterflurhydranten gewährleistet.

Die **Abfallentsorgung** mit der Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

9 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Stadt Dinklage keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten bekannt.

10 FLÄCHENDATEN

Nutzungsart	
Mischgebiet	1.610 m ²
Öffentliche Grünfläche	390 m ²
Verkehrsfläche	10 m ²
Σ	2.010 m²

11 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 öffentlich in der Zeit vom 08.05.2012 bis zum 11.06.2012 ausgelegen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit der als Satzung beschlossenen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Sitzung am 18.12.2012 beschlossen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister