



Bebauungsplan Nr. 106
„Dinklager Ring /
Märschendorfer Straße“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

02.08.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	5
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
4.7	Kampfmittel	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Verkehrsflächen: Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	8
5.5	Private Grünflächen	8
5.6	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	8
5.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Eine in der Bauernschaft Bahlen ansässige Großbäckerei, ist an die Stadt Dinklage mit dem Wunsch herangetreten, für den bestehenden Betrieb planungsrechtlich Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ aufgestellt.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Großbäckerei sind an dem Betriebsstandort an der Märschendorfer Straße 45 (L 861) erschöpft. Die Bäckerei möchte an dem heutigen Standort gerne verbleiben und sich zukünftig erweitern können. Konkret geht es dabei um eine Vergrößerung der Produktion sowie einer Optimierung der betrieblichen Abläufe, vor allem im Hinblick auf den hohen Wettbewerbsdruck. Gegenwärtig sind bereits Teile des Bäckereibetriebes in eine Containeranlage ausgelagert.

Die bauliche Entwicklung soll auf den nördlich angrenzenden Flächen des Bäckereibetriebes erfolgen. Da diese Flächen, mit der Ausnahme eines kleinen Teilbereiches im Süden des Betriebes, bislang nicht überplant beziehungsweise über keinen Bebauungsplan geregelt werden, ist zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsmöglichkeiten ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ umfasst ein etwa 2,6 ha großes Gebiet.

Die Stadt Dinklage möchte durch den vorliegenden Bebauungsplan dem Erweiterungswunsch entsprechen und setzt daher ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, einem ortsansässigen, expansionswilligen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang zu schaffen und somit Arbeitsplätze im Bestand zu sichern. Das Plangebiet bietet sich für diesen Zweck an, da der Standort bereits durch umliegende gewerbliche Bebauung vorprägt ist und die, innerhalb des Plangebietes liegenden, baulichen Anlagen einer ehemaligen Hofstelle gegenwärtig keiner Nutzung zugeordnet werden können. Zudem zeichnet sich das Plangebiet durch seine verkehrsgünstige Lage an der Landesstraße 861 Märschendorfer Straße sowie der Landesstraße 845 Dinklager Ring aus.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Im Rahmen des Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGB-NatSchG bilanziert und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der Fachplanungen werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB, in die Planung eingestellt. Weitere Hinweise zu der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erbeten.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Vechta im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ befindet sich nordöstlich vom Siedlungsbereich der Stadt Dinklage in der Bauernschaft Bahlen und umfasst eine ca. 2,6 ha große Fläche, westlich der Märschendorfer Straße (L 861) und südlich des Dinklager Rings (L 845). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Innerhalb des südlichen Teils des Plangebietes befinden sich derzeit der eingangs angesprochene und expansionswillige Gewerbebetrieb sowie einige dazugehörige, versiegelte Flächen für Stellplätze sowie für die An und Ablieferung. Im nördlichen Teil weist das Plangebiet eine kleine, nicht mehr bewohnte, Hofstelle mit dazugehörigen ehemals landwirtschaftlichen oder für die Tierhaltung genutzten Flächen auf. Zwischen den beiden unterschiedlich genutzten und bebauten Bereichen verläuft ein, von Nordwesten kommender, kleiner Graben der im geringen Umfang Wasser führt, bei dem es sich jedoch, der Klassifizierung nach, nicht um einen Graben II: oder III. Ordnung handelt. Dieser soll zukünftig unterirdisch verrohrt durch das Plangebiet fließen. Im Bereich des Grabens sowie entlang des nördlichen Geltungsbereichs befinden sich einige Gehölzstrukturen. Die Hofzufahrt ist durch eine Baumallee geprägt.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits einige bauliche Strukturen, die überwiegend der gewerblichen Nutzung zugeordnet werden können. Vor allem der südlich Bereich ist durch industrielle und gewerbliche Betriebe geprägt. Lediglich im nordwestlichen Bereich, sowie im weiträumigeren Umfeld in nördliche und östliche Richtung, schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der vorliegende Bebauungsplan Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden keine konkreten Aussagen für das Plangebiet getroffen. Die Stadt Dinklage ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich sollen die ländlichen Regionen mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können (vgl. LROP-VO, 2017, S. 2 ff). Weiter heißt es, dass die Entwicklung der ländlichen Regionen darüber hinaus gefördert werden sollen, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können (vgl. LROP-VO, 2017, S. 3).

Die vorliegende Planung zur behutsamen planerischen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamtträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Folglich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 1997 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Seit Juli 2014 ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta durch Zeitablauf nicht mehr rechtskräftig. Dennoch dient es der kommunalen Bauleitplanung als Informationsgrundlage. Die Stadt Dinklage wird hierin als Grundzentrum ausgewiesen, dessen wesentliche Funktion darin besteht, zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfes zu sichern und zu fördern. Darüber hinaus gilt es die vorhandenen Betriebe der gewerblichen Wirtschaft zu erhalten und auszubauen, um die Wirtschaftskraft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten. Dies gilt besonders für die Bereiche der Kunststoffverarbeitung das Ernährungsgewerbe. Demnach hat die Stadt Dinklage die Aufgabe, vorhandene Standorte für die gewerbliche Wirtschaft zu sichern bzw. Bauflächen in einem ausreichenden Umfang vorzuhalten sowie bei den sich ständig verändernden und erweiterten Ansprüchen vorhandener und ansiedlungswilliger Unternehmen die Gewerbegebiete sowie die Infrastruktureinrichtungen entsprechend anzupassen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Landkreis Vechta werden für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes keine besonderen Aussagen getroffen. Es wird lediglich eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung für den langfristigen Bedarf und östlich angrenzend für den vordringlichen Bedarf dargestellt, dies entspricht der heutigen Landesstraße Dinklager Ring (L 845). Außerhalb des Plangebietes wird nördlich eine vorhandene Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung und südlich eine 110 kV Stromleitung ausgewiesen. In weiterer nördlicher Entfernung schließen Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft an.

Städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung ist die verträgliche Ausweitung der Gewerbenutzung im Anschluss an die vorhandenen Betriebe im Bereich des Dinklager Rings (L 845) sowie der Märschendorfer Straße (L 861). Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und der bereits vorhandenen Infrastruktur stellt der Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck einen besonders günstigen Raum dar, da die Gewerbegebietserweiterung hier mit einer vergleichsweise geringen Flächeninanspruchnahme möglich ist. Die vorgenannten regionalplanerischen Grundsätze stehen dem Planungsvorhaben nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ im nördlichen Teil des Plangebietes bereits als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO und der südliche Teil des Plangebietes als Industriegebiet gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO dargestellt. Darüber hinaus wird am östlichen Rand des Plangebietes eine unterirdische Hauptwasserleitung gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB dargestellt. Innerhalb des Plangebietes wird außerdem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt, welche das Plangebiet von Nordwest nach Südost mittig durchläuft und sich bis in den südlichen Teil des Geltungsbereiches erstreckt. Diese Maßnahmenfläche ist auf den Bebauungsplan Nr. 19 „Industriegebiet“ aus dem Jahr 1984 zurückzuführen und galt dem Zweck einer Ortsrandeingrünung, da zu diesem Zeitpunkt nördlich der dargestellten Maßnahmenflächen die Errichtung einer Umgehungsstraße geplant war, welche gegenwärtig an anderer Stelle realisiert wurde (Dinklager Ring L 845).

Die vorbereitende Bauleitplanung sieht damit bereits eine Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich der Märschendorfer Straße (L 861) bzw. südlich des Dinklager Ringes (L 845) vor. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ ist demnach gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den südlichen Teil des Plangebietes gelten derzeit die Bestimmungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Industriegebiet“ aus dem Jahr 1992, der ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 sowie einer maximalen Firsthöhe von 46,00 m über NN festsetzt. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ soll dieser Bereich erstmals durch einen verbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ treten die für das Plangebiet derzeit teilweise geltenden Festsetzungen entsprechend dem Ursprungsplan außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ den Planunterlagen beigelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der Fachplanungen werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB, in die Planung eingestellt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Aufgrund der Großbäckerei sowie den damit verbundenen Immissionen, die während der normalen Arbeitsabläufe oder bei der An- und Ablieferung auftreten, können sich Konflikte mit den umliegenden Nutzungen ergeben. Diese sind im Rahmen der geplanten gewerblichen Entwicklung immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen, so-

dass ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind die vorhandenen Vorbelastungen der angrenzenden Gewerbebetriebe zu beachten. Die Anforderungen der TA Lärm sind hierbei zu berücksichtigen. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Zur diesbezüglichen Beurteilung und um weitergehende, detaillierte Aussagen zum Immissionsschutzes zu erhalten, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“, ein Schallgutachten eines akkreditierten Gutachters in Auftrag gegeben und bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB in die Planungsunterlagen eingearbeitet.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden.

Um die Belange der Wasserwirtschaft hinreichend zu berücksichtigen, wird ein Oberflächenentwässerungskonzept durch ein Ingenieurbüro erstellt und bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingearbeitet. Über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ werden die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Anlagen planungsrechtlich abgesichert. Das Entwässerungskonzept wird der Begründung als Anlage beigefügt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein-konzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet.

Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich ge-

nutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder –erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp sehr tiefer Podsol-Gley.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufäche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Flächen für die bauliche Weiterentwicklung der ansässigen Grobbäckerei in der Stadt Dinklage bereitzustellen. Zu diesem Zweck werden die nordöstlich des bestehenden Betriebsgebäudes liegenden Flächen des unbewohnten Hofes sowie der kleinteiligen, dazugehörigen und ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereiche als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Deshalb sind innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Zusätzlich sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 & 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der oben genannten Zielsetzung der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe. In Anbetracht der dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Lage des Plangebietes und der wenigen Siedlungsstrukturen im Umfeld, ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, sodass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Baumassenzahl (BMZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO bestimmt. In Anlehnung an die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 82, 92 u. 97 im direkten Umfeld sowie zur Ermöglichung einer nutzungsgerechten Flächenbeanspruchung wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) auf 5,0 festgesetzt. Aufgrund der Vorprägung durch die angrenzenden Gewerbegebiete wird aus städtebaulichen Gründen, zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte, auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten (GE) in Bezug auf die Baumassenzahl (BMZ) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die Definition der Bauhöhen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) wird, zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen, eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 42,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist die oberste Gebäudekante. Durch die getroffene Höhenfestsetzung fügen sich die zukünftigen Gebäude in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für im Sinne des Bauordnungsrechtes untergeordnete, technische Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. ä.), für sonstige technische Anlagen, wie Sende-

masten etc., die den Gebäuden und deren Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbety-pische Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch können Gebäude die Länge von 50 m überschreiten. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Gewerbegebieten (GE) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Entlang der Grenze des Geltungsbereiches sowie zu der privaten Grünfläche wird ein Abstand von 3,00 m festgesetzt. Lediglich im nördlichen Teil des Plangebietes wird die Baugrenze in einem Abstand von 20,00 m zum Dinklager Ring (L 845) festgesetzt. Auf diese Weise wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ die an Landesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrt, erforderliche Bauverbotszone umgesetzt. Zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird ein einheitlicher Abstand von 5,00 m eingehalten. Dieser dient der Gewährleistung einer im Bedarfsfall notwendigen Erschließung des zukünftig verrohrten, unterirdischen Grabens sowie zur Sicherstellung der Nichtüberbaubarkeit. Dieser Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ist dabei von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen usw.), Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen (Kompost-, Sein- oder Sandhaufen usw.) dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).

5.4 Verkehrsflächen: Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich des Kreisverkehrs sowie entlang des Dinklager Rings (L 845) und der „Märschendorfer Straße“ (L 861) dürfen durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes nicht beeinträchtigt werden. Daher erfolgt im südöstlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung von Einfahrtsbereichen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie im östlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

5.5 Private Grünflächen

Zur Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen werden im westlichen Teil des Geltungsbereiches private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Grünflächen werden dem Zweck dienend überlagernd als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ausgeprägter Baum und Gehölzbestand der teilweise dauerhaft erhalten werden soll. Um dem Rechnung zu tragen und die vorhandenen Grünstrukturen zu sichern, werden an dieser Stelle Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzung sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Sicherung dieser Grünstrukturen erfolgt zudem, um die Kompensation des mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffs in die Natur und Landschaft zu minimieren.

5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um im Bedarfsfall die Erschließung und einen freien Zugang zu dem zukünftig verrohrten, unterirdischen Graben zu gewährleisten, werden die Leitungstrassen (5,00 m zu jeder Seite der Leitung) als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers und Unterhaltungspflichtigen festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich des Plangebietes verlaufende Märschendorfer Straße (L 861) sowie den Dinklager Ring (L 845).
- **ÖPNV**
Das Plangebiet wird im Süden mit der Haltestelle „Dinklage Dieselstraße“ in etwa 500 m Entfernung an der Märschendorfer Straße und den dort verkehrenden Buslinien 630 Dinklage-Vechta, 633 Dinklage-Holdorf sowie der Buslinie 638 Dinklage-Quakenbrück erschlossen.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung von 2017),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ erfolgte im Auftrag der Stadt Dinklage durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*