

Stadt Dinklage

Landkreis Vechta

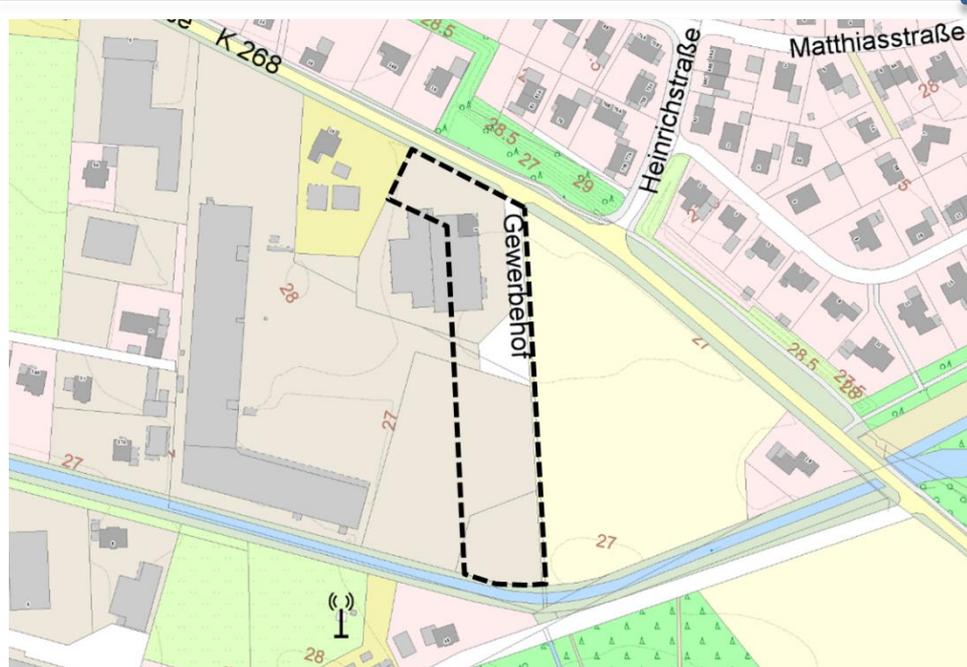


Begründung

Bebauungsplan Nr. 63 „Steinfelder Straße“

3. Änderung

- Verfahren nach § 13a BauGB -



Bildquelle: LGLN 2019

Unterlagen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Vorentwurf

Stand: 14.11.2019

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

Begründung	3
1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	7
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	8
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	8
3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	8
3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	9
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	9
3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)	9
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	9
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	13
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	14
3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	14
3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	14
3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	15
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	15
4 Inhalte des Bebauungsplanes	15
4.1 Flächennutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen	15
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick.....	16
4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	16
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	17

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

- Anlass** Im Süden des Dinklager Stadtgebietes besteht südlich der *Steinfelder Straße* sowie östlich der *Holdorfer Straße* (L 849) ein langjährig etablierter Gewerbe- und Industriestandort. Das Areal ist zu Teil bebaut und bereits seit dem Jahr 1988 planungsrechtlich gesichert. Ein Eigentümer möchte sein derzeit unbebautes Grundstück einer baulichen Nutzung zuführen (Betriebsleiterwohnhaus und eine Lagerhalle). Es ist vorgesehen dazu das Grundstück in drei Teilgrundstücke aufzuteilen, weshalb eine Anpassung der Erschließungsstraße erforderlich wird.
- Ziel** Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Dinklage, insbesondere für bestehende Betriebe zur Bestands-sicherung aber auch für die Ansiedlung neuer Betriebe weitere Flächenpotentiale zu sichern und bereits baurechtlich gesicherte Flächen an veränderte Bedingungen anzupassen. Es ist deshalb beabsichtigt, die vorhandene Erschließung in südlicher Richtung zu erweitern.
- Planerfordernis** Der bestehende Bebauungsplan setzt im Osten eine Verkehrsfläche fest. Südlich grenzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an. In diesem Bereich ist jedoch die Erweiterung der Verkehrsfläche notwendig. Somit ist die Planung derzeit nicht möglich und die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

- Aufstellungsbe-schluss** Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat am 13.03.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Steinfelder Straße“ beschlossen.
- Lage und Größe** Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Dinklage. Es grenzt im Norden an die *Steinfelder Straße* und im Süden an den Trenkampsbach. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Straße *Gewerbehof*, welche im Zuge dieser Planung erweitert wird.

Das Plangebiet ist insgesamt 7.980 m² groß. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 139/53 und 139/51;
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 139/15;
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 139/98;
- im Westen durch eine zur östlichen Grenze parallelen Linie in einem Abstand von 35 m, durch eine zur nördlichen Grenze parallelen Linie in einem Abstand von 25 m sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 139/53 in einer Länge von 25 m.

Abb. 1 Übersichtsplan – Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Im Einzelnen sind die Flurstücke Nr. 139/53 (tlw.), 139/51, 139/52 (tlw.), 139/50 (tlw.), 139/49, 139/97 (tlw.) und 139/98 (tlw.) der Gemarkung Dinklage, Flur 25 umfasst. Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Land – LROP

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ sollen. Zudem „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“.

Für die weitere Stärkung und Förderung wird mit dieser Planung die Nutzung einer bereits gesicherten Fläche durch die Veränderung der Erschließung erleichtert. Die Änderung trägt daher zur Umsetzung der benannten, raumordnerischen Ziele bei. Sie stärkt die örtliche Wettbewerbsfähigkeit.

Kreis – RROP

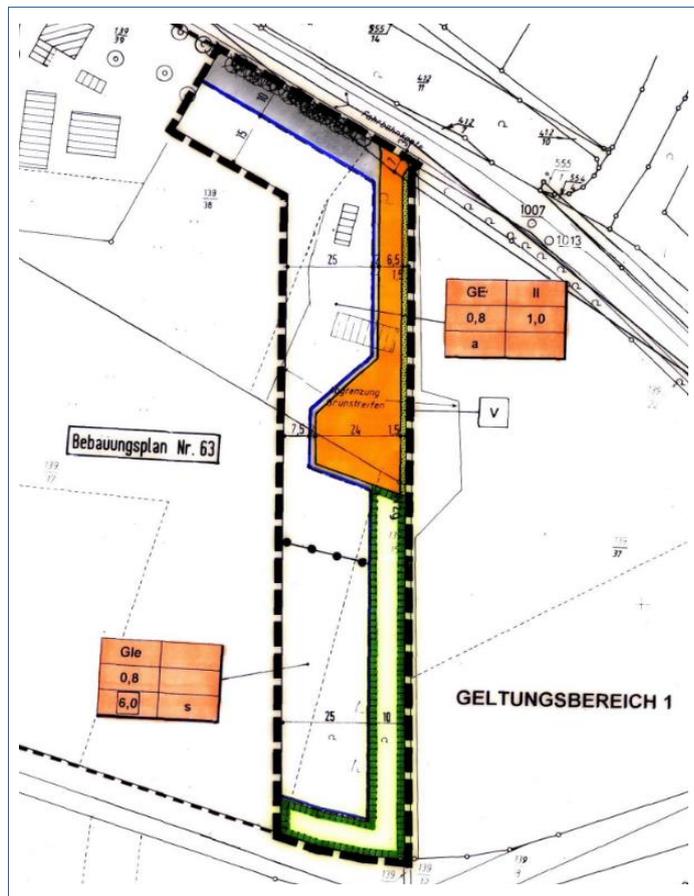
Das **Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Vechta** hat durch Zeitablauf seine Gültigkeit verloren. Eine Neuaufstellung befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Stadt – FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage stellt im Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Demnach entspricht der Bebauungsplan diesen Darstellungen.

Gültiges Baurecht

Abb. 2 Ausschnitt 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63



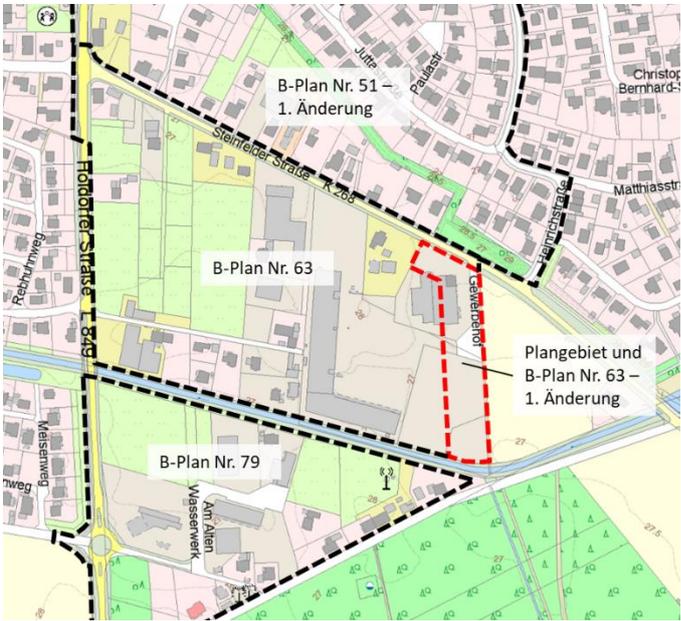
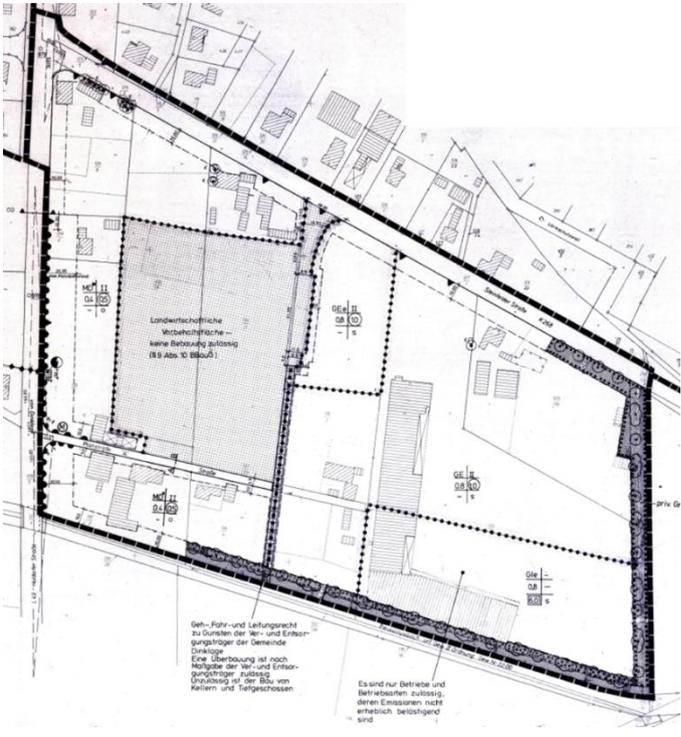
Innerhalb des Plangebietes wird das Baurecht über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Steinfelder Straße“ aus dem Jahr 1996 bestimmt. Der Geltungsbereich stimmt mit dieser 3. Änderung überein. Der Bebauungsplan setzt im Osten eine Verkehrsfläche, die als Stichstraße mit einem Wendehammer ausgebildet ist, fest. Daran anschließend wird eine Maßnahmenfläche ausgewiesen. Hier ist ein extensiv gepflegter Gewässerstrandstreifen anzulegen und die bestehenden Gehölze zu erhalten. Im übrigen Geltungsbereich werden im Norden ein Gewerbegebiet (GE, II-geschossig, GRZ von 0,8, GFZ von 1,0, abweichende Bauweise) und im Süden ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle, GRZ von 0,8, BMZ von 6,0, abweichende Bauweise) festgesetzt.

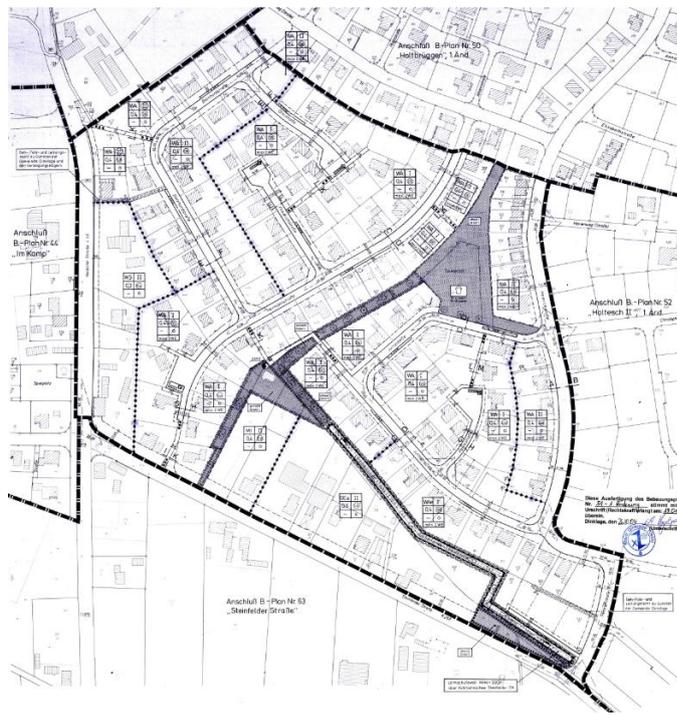
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teil-räume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

Angrenzende
Bebauungspläne

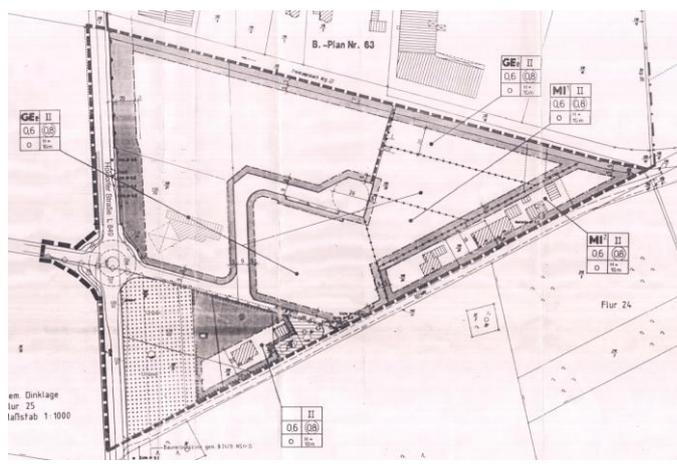
Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nördlich und südlich rechtswirksame Bebauungspläne. Die vorliegende Planung ist mit den angrenzenden baurechtlichen Regelungen abgestimmt.

Abb. 3 Angrenzende Bebauungspläne

Übersichten	
	<p>Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 63 aus dem Jahr 1988 an. Dieser wurde im Bereich des Geltungsbereiches der 3. Änderung bereits durch die 1. Änderung überplant. Ebenfalls die nördlich gelegene <i>Steinfelder Straße</i> ist Teil dieses Bebauungsplanes. Nördlich daran angrenzend befindet sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 aus dem Jahr 1990. Südlich des Trenkampsbaches setzt der Bebauungsplan Nr. 79 das Baurecht.</p>
Bebauungsplan Nr. 63 „Steinfelder Straße“ (1988)	
	<p>Im Bebauungsplan Nr. 63 werden Gewerbegebiete (GE, II-geschossig, GRZ von 0,8, GFZ von 1,0, abweichende Bauweise bzw. GE, GRZ von 0,8, BMZ von 6,0, abweichende Bauweise), eingeschränkte Gewerbegebiete (bereits durch die 2. Änderung überplant) und Dorfgebiete (MD, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,5, offene Bauweise) festgesetzt. Daneben werden an einigen Rändern Grünflächen mit Bereichen für Anpflanzungen ausgewiesen. Im Westen wird zudem eine landwirtschaftliche Vorbehaltsfläche von einer Bebauung freigehalten.</p>

Bebauungsplan Nr. 51 „Holtesch I“ – 1. Änderung (1990)

Der Plan grenzt nicht direkt an das Plangebiet an. Mit ihm werden vorrangig allgemeine Wohngebiete (WA, I-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,5, offene Bauweise, max. 2 WE bzw. WA, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise, max. 2 WE) ausgewiesen. Im Westen ist zudem ein Kleinsiedlungsgebiet (WS, II-geschossig, GRZ von 0,2, GFZ von 0,4, offene Bauweise) und im Süden ein Misch- (MI, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE, II-geschossig, GRZ von 0,8, GFZ von 1,6, abweichende Bauweise) festgesetzt. Daneben sind Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen und ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 79 „Am alten Wasserwerk“ (2005)

Der südlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 79 setzt eingeschränkte Gewerbe- (GEE, II-geschossig, GRZ von 0,6, GFZ von 0,8, offene Bauweise) und Mischgebiete (MI, II-geschossig, GRZ von 0,6, GFZ von 0,8, offene Bauweise) fest. Daneben wird im Süden eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude ausgewiesen.

Verfahren nach § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird nach dem Verfahren § 13a BauGB durchgeführt. Eine Durchführung der Planaufstellung nach § 13a BauGB ist zulässig:

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Die voraussichtliche versiegelte Grundfläche im gesamten Planbereich liegt mit ca. 4.430 m² unter der Grenze von 20.000 m² (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB);

- Grundsätzlich sind auch die Grundflächen von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Eine Kumulation verschiedener Pläne ist nicht gegeben.

- Es werden mit der Planung keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).

Geplant ist ein Angebotsbebauungsplan, in dem ein Gewerbe- und ein eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen werden. Theoretisch kommen UVP-pflichtige Vorhaben für diese Gebiete infrage. Allerdings können durch die geringe Plangebietsgröße zum Teil die jeweiligen Prüfwerte gar nicht erreicht werden (UVP Anlage 1 Nr. 18.8). Zudem soll mit dieser Änderung u.a. die Erweiterung eines

bestehenden Betriebes ermöglicht werden. Das geplante Vorhaben untersteht keiner UVP-Pflicht, womit die Voraussetzungen erfüllt werden.

- Es müssen mit der Planung auch die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet werden (§ 13a (1) Satz 5 BauGB).

Die Pflichten werden beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle sind nicht zu erwarten.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a (1) letzter Absatz).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Mit der Planaufstellung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Mit der Maßnahme wird die Erschließung einer Gewerbe- bzw. eine Industriefläche verändert, um sie an neue Gegebenheiten anzupassen und nutzbar zu machen. Dies kann insbesondere zur Sicherung und auch der Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

Die Prüfung zeigt, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB für das Planverfahren zulässig ist.

- Die Pflicht zur Durchführung einer gesonderten Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entfallen gemäß § 13 (3) BauGB i. V. m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB.
- Eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB ist nicht erforderlich.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet. Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich Gewerbebetriebe. Zudem bestehen einige Einzelwohnlagen, aber auch großflächige Wohngebiete im Norden und Westen. Daneben finden sich auch Acker- und Weideflächen sowie eine größere Waldfläche.

Planung / Vorhaben

Um in dem bestehenden Gewerbe- bzw. eingeschränkten Industriegebiet eine Veränderung der Grundstückszuschnitte (Teilung in drei Grundstücke) vorzunehmen, ist eine veränderte Erschließung notwendig. Dazu soll die bestehende Stichstraße in Richtung Süden in Form einer privaten Verkehrsfläche verlängert und damit eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überplant werden.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen berührt.

Abb. 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange (BauGB)

Baurecht	Begriff des Baurechts	Ergebnis
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes – Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (1) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden / ihrer Unterbringung	Belange nicht berührt

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Emissionen / Plan-
gebiet

Von einem Gewerbegebiet können Lärmimmissionen ausgehen, die bei lärmempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnungen) zu Beeinträchtigungen führen. In der Umgebung befindet sich einige vereinzelte Wohnnutzungen, aber auch ein großflächiges Wohngebiet nördlich des Plangebietes.

Die Gewerbe- bzw. eingeschränkten Industriegebiete im Plangebiet und in der Umgebung bestehen bereits seit langem und führen zu keinen Beeinträchtigungen bei den umgebenden Wohnnutzungen. Mit der Planung wird lediglich die Erschließung verändert. Es werden keine weiteren Bauflächen ausgewiesen. Diese bleiben wie bisher bestehen. Aus diesem Grund ist auch weiterhin mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Wohnnutzungen können innerhalb gewerblicher und industrieller Bauflächen allenfalls als betriebsbezogenes Wohnen entstehen. Die Belange allgemeiner Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden nicht berührt.

3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Im Umgebungsbereich sind keine besonderen sozialen und / oder kulturellen Bedürfnisse im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Belange sind nicht berührt.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Das südliche Stadtgebiet von Dinklage ist durch die dort vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete geprägt. Die vorliegende Planänderung mit dem Ziel einer Veränderung der Erschließung zugunsten neuer Grundstückszuschnitte, ermöglicht die bessere Nutzbarkeit und damit die Stärkung dieses Standortes in der Stadt, ohne jedoch die Qualitäten der Wohnlagen im Stadtgebiet zu beeinträchtigen.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden in der Planung berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Baukultur / Ortsbild

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird am östlichen Rand des Gewerbegebietes die Erschließung in Richtung Süden verlängert. In diesem Bereich ist derzeit eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist vorgesehen einen Gewässerrandstreifen entlang des Trenkampsbaches anzulegen. Dieser Bereich ist jedoch von der Planung nicht betroffen und bleibt bestehen. Daneben soll der in der Maßnahmenfläche vorhandene Baumbestand erhalten werden, welcher sich allerdings ebenfalls nicht im geänderten Bereich befindet.

Die Gewerbe- und eingeschränkten Industriegebiete können wie bisher bebaut werden. Lediglich eine eher schmale Straße wird am östlichen Plangebietsrand erstellt. Die Belange des Ortsbildes werden berücksichtigt.

Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden.

Archäologischer Denkmalschutz

Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde liegen nicht vor. Da die meisten Funde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, kann ein Vorkommen nie vollständig ausgeschlossen werden.

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Tiere / Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits als Gewerbe- bzw. eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen und zum Teil auch dementsprechend bebaut. Teilweise sind in den unbebauten Bereichen Baumbestände zu finden. Insbesondere im Süden (Flurstück 139/98) befinden sich Gehölze. Das derzeitige Baurecht setzt entlang der östlichen (südlich der Verkehrsfläche) und südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Damit wird bestimmt, dass ein Gewässerrandstreifen entlang des südlich angrenzenden Trenkampsbaches anzulegen ist. Zudem ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Damit werden die südöstlich

bestehenden Bäume teilweise geschützt. Daneben wird ein Bereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze mit einbezogen, auf dem keine Gehölze stehen. Ansonsten sind die Flächen von geringer Wertigkeit. Auch in der Umgebung finden sich Gewerbebetriebe sowie (großflächige) Wohngebiete.

Aufgrund dieser Nutzung ist daher allenfalls vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Mit der Planung soll die bestehende Verkehrsfläche in Richtung Süden erweitert werden (bis an das Flurstück 139/98). Damit wird die derzeit festgesetzte Maßnahmenfläche im Osten teilweise durch eine private Verkehrsfläche überplant. In diesem Bereich bestehen keine Gehölze. Östlich der privaten Verkehrsfläche bleibt zudem ein 2 m breiter Grünstreifen bestehen. Die Maßnahmenfläche wird im Südosten und Süden des Plangebietes wie im derzeitigen Baurecht beibehalten, sodass ein Teil des südöstlichen Baumbestandes weiterhin geschützt wird. Einige Gehölze werden wie bisher durch das eingeschränkte Industriegebiet überplant und können gefällt werden. Darüber hinaus wurde bereits an der westlichen Grenze des Flurstückes 139/97 (außerhalb des Plangebietes) vom Eigentümer eine Strauch-Baumhecke angelegt, die als Ausgleich dient.

Um Beeinträchtigungen auszuschließen, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen.

Zudem sind in der Umgebung des Plangebietes zum Teil größere Waldflächen vorhanden, welche Ersatzhabitate für Vogelarten bieten.

Artenschutz

Mit Blick auf den speziellen Artenschutz ist auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse davon auszugehen, dass bekannte und in realistischer Weise mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten (z.B. Vögel) im Gebiet der Planung nicht soweit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnten. Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden bei Einhaltung dieser Vorgaben nicht berührt. Die Planung ist mit den Anforderungen des speziellen Artenschutzes vereinbar.

Nicht immer vollständig auszuschließen ist, dass auch später bei der Umsetzung eines Bauvorhabens kleinräumig und temporär dennoch geschützte Tierarten auftreten können. Unzulässige Eingriffe in einen Artenbestand können bei der konkreten Bauausführung im vorliegenden Planfall vermieden werden.

Fläche / Boden

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler². Als Bodentyp liegt hier Gley vor³. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als gering eingeschätzt⁴. Im Plangebiet liegen keine Suchräume für schutzwürdige Böden⁵. In der Umgebung sind einige Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Plaggenesch) ausgewiesen, welche durch die Planung jedoch nicht beeinflusst werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 wird die Bebaubarkeit des Grundstückes von 80 % beibehalten. Allerdings wird eine Maßnahmenfläche in eine Verkehrsfläche umgewandelt bzw. den Gewerbe- und Industrieflächen zugeschlagen. Damit ist in diesem Bereich (ca. 580 m²) eine zusätzliche Versiegelung möglich.

2 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Bodengroßlandschaft

3 Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Bodentypen

4 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)

5 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000

Die vorhandenen Bodenfunktionen und -wertigkeiten werden infolge der Planänderung somit nur in einem geringen Umfang durch Bodenaustausch und Versiegelung beeinträchtigt oder zerstört werden.

Zudem wird mit der Anpassung der Voraussetzung einer Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen, innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegenden Fläche neuen Entwicklungen im schlechter erschlossenen planerischen Außenbereich entgegengewirkt, was wiederum zum Erhalt der Schutzgüter Boden und Fläche beiträgt.

Wasser

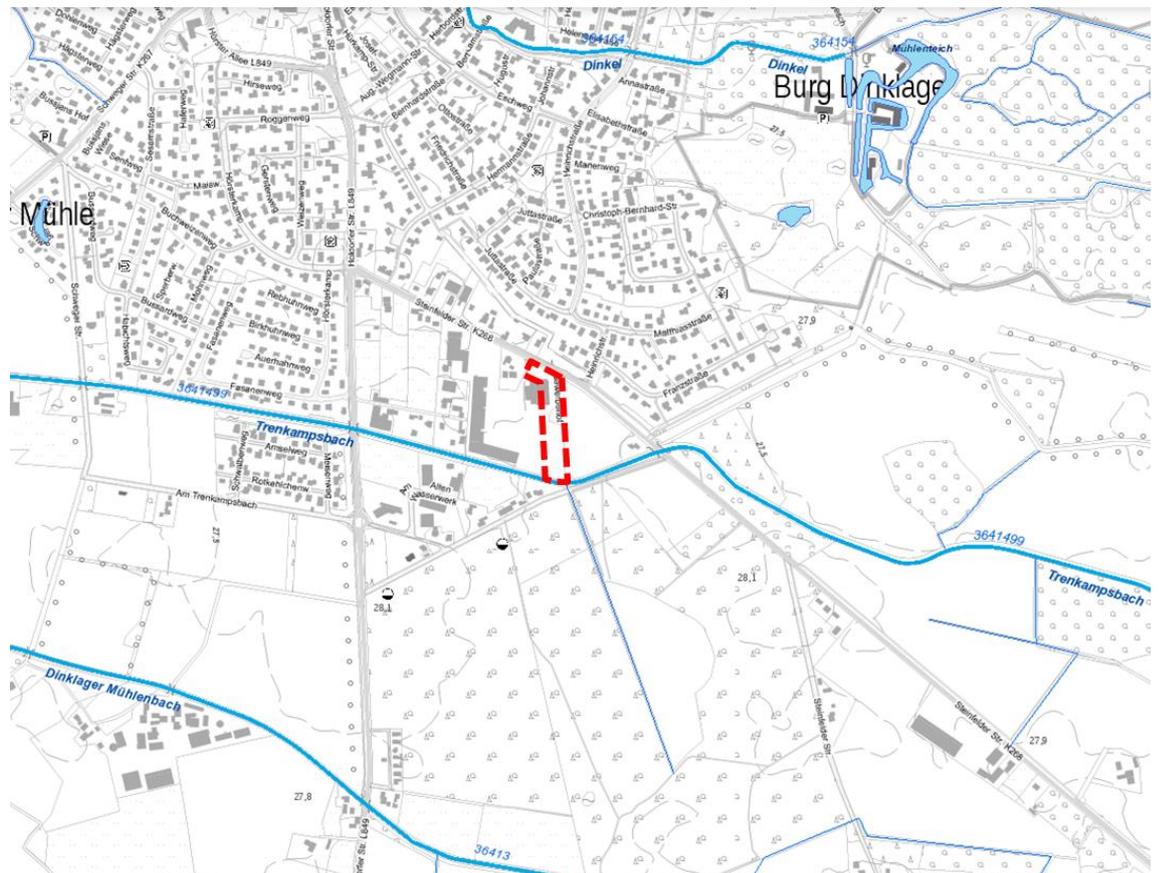
Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei 25 m bis 27,5 m über NN und damit weniger als 2 m unter Geländeoberfläche⁶. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung am Standort wird als gering beschrieben, damit ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten zum Grundwasser hoch⁷. Die Entnahmebedingungen für Grundwasser im Plangebiet werden als gut beschrieben.⁸ Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld.

Direkt im Süden angrenzend fließt der Trenkampsbach. Weitere Gewässer sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht nur eine geringfügig höhere Versiegelung als das bestehende Baurecht. Die Oberflächenentwässerung wird beibehalten. Die Regenrückhaltung ist auf den privaten Grundstücken zu organisieren und muss so dimensioniert sein, dass der gesamte Oberflächenabfluss auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen reduziert wird.

Für den Schutz des angrenzenden Trenkampsbaches wird weiterhin eine Maßnahmenfläche festgesetzt, in der ein extensiv gepflegter Gewässerrandstreifen anzulegen ist.

Abb. 5 Gewässernetz



Luft / Klima

Infolge der Planänderung ist keine relevante Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten.

6 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Lage der Grundwasseroberfläche

7 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung

8 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen, 1 : 500 000 – Entnahmebedingungen in grundwasserführenden Gesteinen

Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet ist bereits bebaut bzw. kann bebaut werden. Das ursprüngliche Landschaftsbild ist seit langem nicht mehr vorhanden. Durch die Planung werden keine erheblichen Veränderungen auftreten.

Kultur-/ Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

Eingriff

Durch die Planung wird ein Teil einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Gewässerrandstreifen und Erhalt von Bäumen) durch einen Grünstreifen, eine private Verkehrsfläche und Teile des festgesetzten Gewerbe- bzw. eingeschränkten Industriegebietes überplant. Im Südosten und Süden bleibt die Maßnahmenfläche bestehen. Innerhalb des überplanten Bereiches bestehen im Gegensatz zum südöstlichen Plangebiet keine Gehölze. Zudem gelten im Verfahren nach § 13a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Allerdings wurde bereits durch den Grundstückseigentümer entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 139/97 eine Strauch-Baumhecke angelegt, die der Kompensation dient.

Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB)

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planaufstellung auf den Menschen ergeben sich nicht (siehe dazu auch Kapitel 3.1).

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Der archäologische Denkmalschutz wurde durch einen allgemeinen Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfinden in den Plan aufgenommen.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)

Die Festsetzung von einem eingeschränkten Industrie- und einem Gewerbegebiet lässt übliche Emissionen erwarten, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Der Anschluss an das Kanalnetz der Stadt ist möglich. Im städtischen Klärwerk stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

- Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

- Auswirkungen der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Mit den getroffenen Festsetzungen werden nach bisherigem Kenntnisstand keine Vorhaben ermöglicht, die in Folge schwerer Unfälle negative Auswirkungen auf die Umwelt nehmen könnten. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Störfallschutz: Die Planung berührt den Störfallschutz, da es sich um die Ausweisung von eingeschränkten Industrie- und Gewerbegebieten handelt, in denen potentiell auch Störfallbetriebe angesiedelt werden können.

Im vorliegenden Planfall handelt es sich um eine Fläche, die u.a. als Erweiterungsfläche für den vorhandenen Betrieb entwickelt und zur Verfügung gestellt werden soll. Der Betrieb ist nicht als Störfallbetrieb einzustufen.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- Belange der Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)

Mit der Planung werden die Belange der örtlichen Wirtschaft berücksichtigt. Mit einer veränderten Erschließung wird die Nutzbarkeit einer Gewerbe- bzw. Industriefläche verbessert.

Bauwirtschaft

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Entwicklung des Baugebietes positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft und für den Handel ergeben.

- Land- und Forstwirtschaft (§ 1(6) Nr. 8b BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1(6) Nr.8c BauGB)

Die bessere Nutzbarkeit der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen dient der Sicherung und Weiterentwicklung von vorhandenen Arbeitsplätzen.

- Post- und Telekommunikationswesens (§ 1(6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

- Versorgung / Infrastruktur (§ 1(6) Nr. 8e BauGB)

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann sichergestellt werden. Der bereits bebaute Bereich verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Neuverlegungen und Erweiterungen des Leitungsnetzes sind nach Bedarf möglich:

- Die Wasserversorgung erfolgt durch das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV.
- Die notwendige Löschwasserversorgung kann voraussichtlich weiterhin über das Leitungsnetz des OOWV sichergestellt werden.
- Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE.
- Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der EWE.

- Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.
- Abfall kann ordnungsgemäß gesammelt und über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta entsorgt werden.
- Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der städtischen Kläranlage zugeführt.

Altablagerungen

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Bei den bisher auf dem Gelände erfolgten Baumaßnahmen ergaben sich keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden daher vom Amt regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenerforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird dies auch im vorliegenden Planfall empfohlen und ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1(6) Nr. 8f BauGB)

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland⁹. Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

Rohstoffe

Das Gebiet weist keine Vorkommen auf¹⁰.

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt an der *Steinfelder Straße* (K 268). Über diese ist in Richtung Nordwesten in rd. 400 m die Landesstraße L 849 (*Holdorfer Straße*) und somit die Dinklager Innenstadt und weitere Landesstraßen zu erreichen. Damit sind das Plangebiet sowie die ansässigen und zukünftigen Gewerbebetriebe gut an das örtliche und überörtliche Netz angebunden. Diese Straßen sind für Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsnetz ist damit für die Erschließung von einem Gewerbe- und einem eingeschränkten Industriegebiet weiterhin geeignet.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stichstraße *Gewerbehof*, die als Straßenverkehrsfläche gesichert und durch diese Änderung in Richtung Süden erweitert wird. Der bestehende Wendehammer wird beibehalten. Von diesem ausgehend ist eine 5 m breite private Verkehrsfläche geplant, die ebenfalls in einem Wendehammer endet.

3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Die Belange des Militärs und des Zivilschutzes wird mit dieser Planung nicht berührt.

3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Der Planung stehen keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte der Stadt Dinklage entgegen.

⁹ Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt, es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

¹⁰ Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Grundwasser	Nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser durch die Änderung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.
Oberflächenentwässerung	Wie nach derzeitigen Baurecht ist die Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken zu organisieren. In welcher Form dies geschieht, wird nicht vorgegeben. Der Oberflächenabfluss ist dabei auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu reduzieren.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

(§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden mit dieser Planung nicht berührt.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Flächennutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen

Art der baulichen Nutzung	<p>Entsprechend des derzeitigen Baurechtes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 werden auch weiterhin im Norden ein Gewerbegebiet (GE) und im Süden ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzt.</p> <p>Ebenfalls die Einschränkungen werden beibehalten (siehe textliche Festsetzungen 1 und 2). In beiden Gebieten werden Betriebe und Anlagen aus den Abstandsklassen I-III des Abstandserlasses NRW 1990 sowie Tankstellen ausgeschlossen. Zudem sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Nutzungen zulässig, die nicht erheblich belästigend sind. Damit wird die Verträglichkeit dieser Gebiete mit den umgebenden Nutzungen erreicht. Daneben sind in dem Gewerbegebiet Wohnnutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 allgemein zulässig, da sich dies für den Standort anbietet.</p>
Maß der baulichen Nutzung	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im eingeschränkten Industriegebiet und im Gewerbegebiet entsprechend des derzeitigen Baurechts und das der Umgebung auf maximal 0,8 gesetzt, womit die Obergrenzen nach § 17 BauNVO erreicht werden. Eine weitere Überschreitung ist nicht zulässig.</p> <p>Daneben wird im Gewerbegebiet auch die II-geschossige Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und im eingeschränkten Industriegebiet eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 beibehalten. Von den aus der Geschossigkeit ergebenden Höhe baulicher Anlagen (innerhalb des GE) sind Schornsteine, Silos, Kesselhäuser und Trocknungsanlagen ausgenommen (siehe textliche Festsetzung 3). Damit wird das Einfügen in die Umgebung sichergestellt.</p>
Überbaubare Grundstücksfläche	<p>Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen bestimmt. Entlang der <i>Steinfelder Straße</i> wird wie bisher ein Abstand von 10 m gehalten, um ein einheitliches Bild zu erhalten. Zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von 3 m vorgesehen, um die Offenheit der Straße beizubehalten, aber dennoch eine möglichst große Ausnutzbarkeit der Flächen zu erreichen. Entlang der Maßnahmenfläche ist ein Abstand von 1 m einzuhalten, um den überbaubaren Bereich möglichst effizient nutzen zu können, aber dennoch ausreichend Abstand zu halten.</p>
Bauweise	<p>Gebäude dürfen auch zukünftig in der abweichenden Bauweise (a) errichtet werden und daher Längen von mehr als 50,0 m aufweisen, da die Errichtung von gewerblichen Bauten häufig entsprechende Dimensionen erfordern (siehe textliche Festsetzung 4).</p>
Verkehrsflächen	<p>Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Planstraße, welche zum Teil bereits besteht (<i>Gewerbehof</i>). Sie führt von der <i>Steinfelder Straße</i> aus in einer Breite von rd. 6,5 m in Richtung Süden und endet in einem Wendehammer. Von dort aus wird die Verkehrsfläche durch diese Änderung in Richtung Süden in Form einer privaten Verkehrsfläche erweitert. Die anschließende Verkehrsfläche</p>

besitzt eine Breite von 5 m und endet ebenfalls in einem Wendehammer. Die Erweiterung wird für die Erschließung der südlich gelegenen Grundstücke benötigt.

Oberflächenentwässerung

Wie bisher ist die **Oberflächenentwässerung** auf den privaten Grundstücken zu organisieren (siehe textliche Festsetzung 5). Dabei ist die Rückhaltung so zu organisieren, dass der gesamte Oberflächenabfluss auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen reduziert wird.

Öffentliche Grünfläche

Zwischen der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der Planstraße wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Verkehrsgrün** festgesetzt. Dieses dient einer ansprechenden Gestaltung der Straße.

Maßnahmenfläche

Südlich an die Verkehrsfläche angrenzend und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** ausgewiesen. In dieser wird wie auch nach derzeitigem Baurecht bestimmt, dass ein extensiv gepflegter Gewässerrandstreifen für den angrenzenden Trenkampsbach anzulegen ist und vorhandene Baumbestände zu erhalten sind.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

1. Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle) sind
 - nur Nutzungen zulässig, die nicht erheblich belästigend sind (§ 1 (5) BauNVO),
 - Betriebe und Anlagen aus den Abstandsklassen I - III des Abstandserlasses NRW 1990 nicht zulässig (§ 1 (4) BauNVO),
 - Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
2. Im Gewerbegebiet (GE) sind
 - Wohnnutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig,
 - Betriebe und Anlagen aus den Abstandsklassen I - III des Abstandserlasses NRW 1990 nicht zulässig (§ 1 (4) BauNVO).
 - Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)
3. Von den sich aus der Geschossigkeit ergebenden Höhe baulicher Anlagen innerhalb des GE sind Schornsteine, Silos, Kesselhäuser und Trocknungsanlagen ausgenommen. Sie können die festgesetzten Geschosse überragen (§ 16 (6) BauNVO)
4. In den Baugebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 22 (4) BauNVO). Die Grenzabstände regeln sich gem. § 7 NBauO.
5. Für jedes Gewerbegrundstück ist eine eigene Regenrückhaltung anzulegen, die so dimensioniert sein muss, dass der gesamte Oberflächenwasserabfluss auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen reduziert wird (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB).
6. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als extensiv gepflegter Gewässerrandstreifen anzulegen, wobei ein 5 m breiter Streifen von der Böschungskrone des Trenkampsbaches in nördlicher und südlicher Richtung höchstens einmal im Jahr, nicht vor dem 1. Oktober, gemäht werden darf und gehölzfrei zu halten ist. Düngemittel und Pestizide dürfen nicht eingesetzt werden. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind in den Bebauungsplan nachrichtlich oder als Hinweis übernommen worden (§ 5 (4) BauGB).

Hinweise

1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a.

sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 1799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
3. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen.
4. **Wasserrecht** – Das Plangebiet liegt im Gebiet der Hase-Wasseracht, Unterhaltungsverband Nr. 98. Die Satzung der Hase-Wasseracht ist zu beachten.
5. **Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Änderung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 63 „Steinfelder Straße“ – 1. Änderung aufgehoben.
6. **Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dinklage (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe
Gewerbegebiet (GE)	3.920 m ²
Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)	1.610 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.460 m ²
Öffentliche Grünfläche	250 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	740 m ²
Gesamt	7.980 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
13.03.2017	Aufstellungsbeschluss (Rat)	§ 2 (1) BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes (Öffentlichkeitsbeteiligung)	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der Planungen

Die Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Plans sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung der Maßnahme auszugehen.

Im Auftrag der Stadt Dinklage ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Stadt Dinklage, den	Bürgermeister
