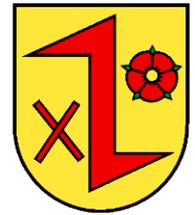


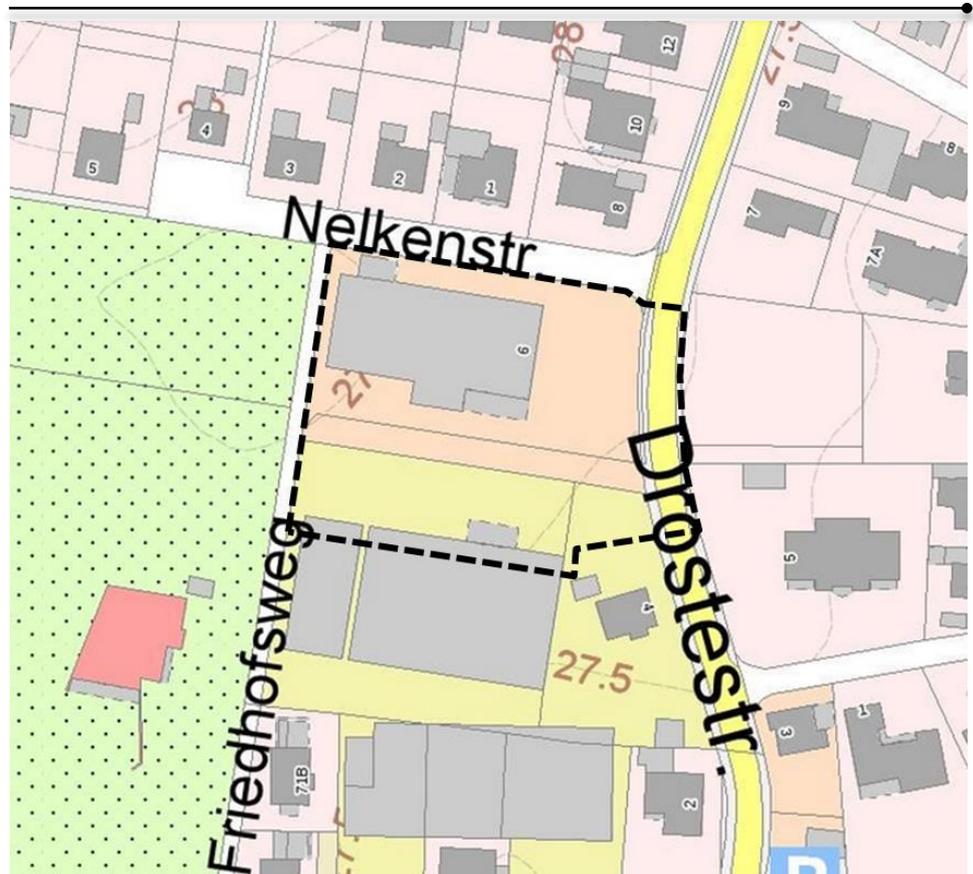
Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Begründung

Bebauungsplan Nr. 104 „Drostestraße/Nelkenstraße“



Bildquelle: LGLN 2018

Abschrift

Stand: Satzungsbeschluss

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 | 9 |
| 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) | 11 |
| 3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) | 11 |
| 3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) | 11 |
| 3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) | 12 |
| 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) | 12 |
| 3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB) | 12 |
| 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) | 13 |
| 3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) | 15 |
| 3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) | 16 |
| 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) | 17 |
| 3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) | 17 |
| 3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB) | 17 |
| 3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB) | 18 |
| 4 Inhalte des Bebauungsplans | 18 |
| 4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes | 18 |
| 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick | 19 |
| 5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen | 19 |
| 6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren | 20 |

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Im Stadtgebiet von Dinklage will ein seit langem ansässiger Verbrauchermarkt (Lebensmitteldiscounter) sein Geschäft erweitern. Die im Eingangsbereich integrierte Bäckereifiliale will sich ebenfalls vergrößern, vor allem eine Erweiterung des gastronomischen Bereiches ist vorgesehen. Dazu soll ein Anbau an das bestehende Gebäude in südlicher Richtung erfolgen. Insgesamt ist eine Vergrößerung von derzeit rd. 750 m² Verkaufsfläche auf rd. 1.050 m² geplant, wobei auf die Bäckereifiliale rd. 84 m² entfallen (zuvor 30 m²). Damit entsteht nach geltendem Baurecht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Ziel

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt, auch zukünftig Standortsicherheit für die Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten. Der Standort verfügt über eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Umfeld. Eine Stärkung des Nahversorgungsbetriebes durch Anpassung an eine zukunftsfähige Verkaufsflächenausstattung ist daher zu empfehlen.

Planerfordernis

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 – 2. Neufassung „Schlaops Kamp“. In diesem ist auf der Fläche ein Mischgebiet ausgewiesen. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, wie in dieser Planung, ist in einem Mischgebiet in der Regel nicht genehmigungsfähig, sondern nur Kerngebieten oder sonstigen Sondergebieten. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich.

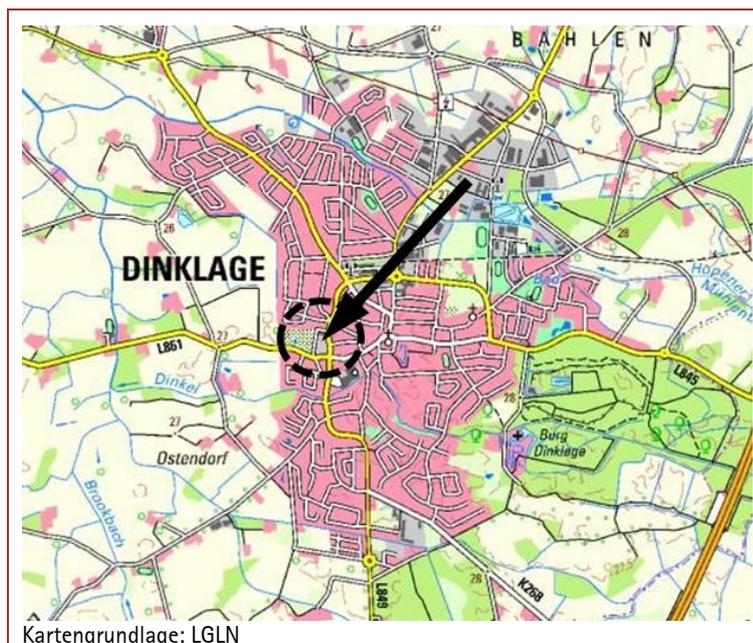
2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat am 18.02.2019 die Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Drostestraße/Nelkenstraße“ beschlossen.

Lage und Größe

Abb. 1 Lage des Plangebiets



Kartengrundlage: LGLN

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet und liegt nördlich der L 861 (*Lange Straße*) sowie westlich der L 849 (*Drostestraße*).

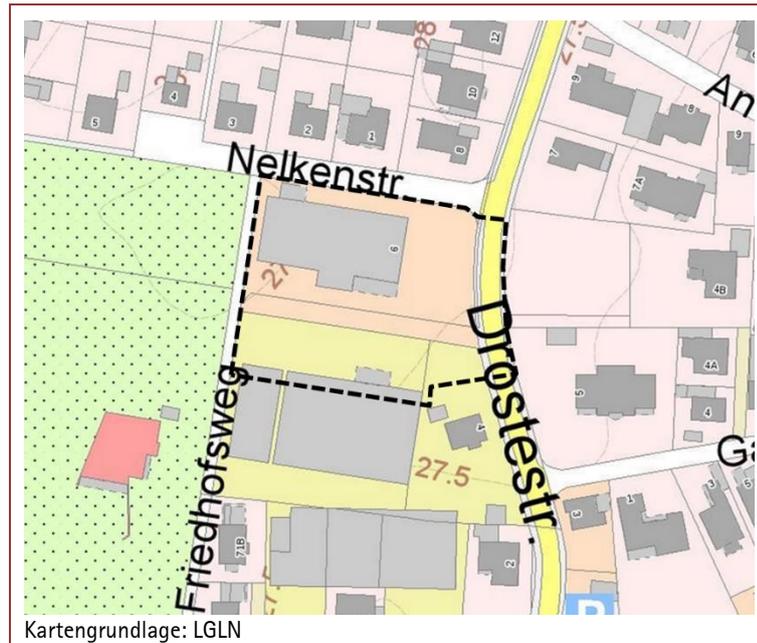
In der Umgebung befinden sich überwiegend Wohnnutzungen mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern sowie weitere gewerbliche Nutzungen und ein Friedhof.

Das Plangebiet umfasst ein Areal mit einer Größe von ca. 9.790 m².

- Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 612/118 (*Nelkenstraße*, tlw.) sowie in Weiterführung durch das Flurstück 633/5 (L 849).
- Im Osten wird das Plangebiet durch die östliche Grenze des Flurstücks 633/5 (L 849) begrenzt.
- Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze durch das Flurstück 616/4 und 633/5 (L 849).
- Im Westen wird das Plangebiet durch die westliche Grenze der Flurstücke 616/112, 616/3 und 616/4 (tlw.) begrenzt.

Geltungsbereich

Abb. 2 Abgrenzung des Plangebiets



Im Einzelnen sind die Flurstücke 612/112, 612/111 (tlw.), 616/3, 616/4 (tlw.), 612/111 und 633/5 (tlw., L 849) Flur 22, Gemarkung Dinklage umfasst.

Die nebenstehende Übersicht des Plangebietes gibt nicht den aktuellen Stand wieder. Das im Süden liegende Gebäude wurde durch einen Neubau außerhalb des Plangebietes ersetzt.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Er dient der Anpassung an neue Gegebenheiten eines bereits bebauten Bereichs. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Es wird mit der Planung eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, wobei die Grundflächen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² fest (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB). Die im sonstigen Sondergebiet festgesetzte Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO beträgt bei einer GRZ von 0,8 rd. 3.950 m² und liegt damit unter dem zu beachtenden Wert. Es gibt keine Bebauungspläne, die sich in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befinden. Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist danach möglich.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a (1) letzter Absatz BauGB).

Nach Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) ist für einen Lebensmitteldiscounter mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.500 m² bis weniger als 5.000 m² (Nrn. 18.6.2 und 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 (1) S. 1 UVP notwendig. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt.

Bei der Prüfung des geplanten Vorhabens werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Damit werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) BauGB).

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

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Dies wurde ebenfalls vorab in der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG abgeprüft.

- Mit der Planung 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).

Durch diesen Bebauungsplan wird durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes die Möglichkeit geschaffen, einen bestehenden Lebensmitteldiscounter zu erweitern und zu modernisieren. Daneben wird ein vorhandener Verkaufsstandort gesichert. Damit wird zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben sowie zur Schaffung von Arbeitsplätzen – allerdings größtenteils Teilzeitarbeitsplätze – beigetragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig.

Land (LROP)

In der in Auftrag gegebenen Stellungnahme zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters¹ wird die Kompatibilität des Vorhabens mit den Vorgaben des Landes geprüft. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)² fordert für die Bewertung der Zulässigkeit des Erweiterungsvorhabens, das als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist, die Beachtung folgender Vorgaben:

- Die Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes (Konzentrationsgebot)³

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta ist seit 2014 außer Kraft, da es nicht mehr aktuell ist. Seit dem letzten Jahr wird das Regionale Raumordnungsprogramm neu aufgestellt und soll in den nächsten zwei Jahren fertiggestellt werden. In Absprache mit dem Landkreis Vechta ist davon auszugehen, dass der Standort des Lebensmitteldiscounters Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Dinklage ist. Insofern ist davon auszugehen, dass das Konzentrationsgebot erfüllt wird.

- Lage von Einzelhandelsgroßprojekten, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, innerhalb von städtebaulich integrierten Lagen (Integrationsgebot)⁴

Das Integrationsgebot unterscheidet hinsichtlich des jeweiligen Kernsortiments (zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant) des Einzelhandelsgroßprojektes. Bezogen auf den Lebensmitteldiscounter entfällt das Kernsortiment auf periodische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Tiernahrung, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften).

Städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP werden seitens des OVG Lüneburg dahingehend definiert, dass diese im engeren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. § 2 (2) und § 9 (2a) BauGB stehen. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist ebenfalls ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. deren Ortsmitten / -kerne als Hauptzentren sowie Nebenzentren das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lagen“ erfüllen. Als städtebaulich integriert gelten neben Lagen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch solche Lagen, die mit dem zentralen Versorgungsbereich eine räumliche und funktionelle Einheit bilden und diesen räumlich „anschmiegend“ funktional ergänzen. Hierbei darf der großflächige Einzelhandelsbetrieb sich nicht so weit vom zentralen Versorgungsbereich entfernen, dass er ein „Eigenleben“ führt oder einen Umfang annehmen, dass er gleichberechtigt neben die Innenstadt / den Ortskern tritt.

1 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Stellungnahme zur Erweiterung der Netto-Filiale in Dinklage, 23.01.2019

2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung vom 26. September 2017

3 ebenda, Nr. 04

4 ebenda, Nr. 05

Das Integrationsgebot wird wie folgt bewertet:

- Der Lebensmitteldiscounter befindet sich nicht im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, jedoch ergänzt die Filiale das innerstädtische Angebot funktional und der Standort „schmiegt“ sich an.
- Im periodischen Bedarf umfasst die Verkaufsfläche der innerstädtischen Anbieter rd. 2.050 m². Hinzu kommen zahlreiche Betriebe mit aperiodischen Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von fast 5.000 m². Die angestrebte Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters (rd. 1.050 m²) liegt deutlich unter der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche. Der Discounter führt also kein Eigenleben und nimmt keinen Umfang an, dass dieser Discounter „gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt“.
- Der Lebensmitteldiscounter weist einen direkten Bezug zu Wohnbebauung auf, da im fußläufigen Nahbereich 1.665 Personen leben. Im südlichen Kernstadtbereich sind keine Lebensmittelmärkte mehr vorhanden, insofern stellt der Discounter die nächst gelegene Einkaufsmöglichkeit für Einwohner aus diesem südlichen Bereich dar. Die Filiale übernimmt eine maßgebliche Versorgungsfunktion.
- Die Ausrichtung des Einzugsgebietes an grundzentralen Verflechtungsbereichen (Kongruenzgebot)⁵

Insgesamt stand im Jahr 2018 in der Stadt Dinklage im periodischen Bedarf ein Kaufkraftvolumen von rd. 38,2 Mio. € zur Verfügung. Für den Lebensmittelmarkt wird im Kernsortiment periodischer Bedarf ein Umsatz von rd. 3,4 Mio. € nach der Erweiterung prognostiziert. Einschließlich des Umsatzes in den Sortimenten des aperiodischen Bedarfs (ca. 0,4 Mio. €) leitet sich ein Umsatz von ca. 3,8 Mio. € ab.

Abb. 3 Umsatzprognose für den erweiterten Lebensmitteldiscounter im periodischen Bedarf

| | Kaufkraft in Mio. € | Marktanteil in % | Umsatz | |
|---------------------------------------|------------------------|---------------------|------------|------------|
| | | | in Mio. € | in % |
| Fußläufiger Nahbereich | 4,7 | 20,0 | 0,9 | 27 |
| Sonstige Gebiete der Kernstadt | 28,7 | 7,5 | 2,2 | 63 |
| Ortsteile | 4,8 | 5,0 | 0,2 | 7 |
| Streuumsätze | - | - | 0,1 | 3 |
| Summe | 38,2 | 9,0 | 3,4 | 100 |

Das Einzugsgebiet des zur Erweiterung vorgesehenen Lebensmitteldiscounters erstreckt sich auf die Stadt Dinklage. Im periodischen Bedarf ist nach den landesplanerischen Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum, also das Stadtgebiet, ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürften von außerhalb der Stadt generiert werden. Insgesamt kommen über 95 % des Umsatzes aus dem Stadtgebiet, das Kongruenzgebot wird grundzentral eingehalten.

- Die Verträglichkeit mit den bestehenden und geplanten Versorgungsstrukturen, d. h. mit der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte, der integrierten Versorgungsstandorte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (Beeinträchtungsverbot)⁶

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen.

Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters werden überwiegend die weiteren Discounter sowie die beiden Supermärkte betroffen sein. Gegenüber den Anbietern in der Innenstadt sind Umsatzrückgänge von ca. 6 % zu erwarten, welche keine nachteiligen Wirkungen nach sich ziehen. Der überwiegende Teil der Umverteilung geht zu Lasten der sehr leistungsstarken und modernen Einheiten (Supermarkt und Lebensmitteldiscounter) an der *Quakenbrücker Straße* (L 845) in rd. 450 m Entfernung und abgeschwächt auch zu Lasten des Lebensmitteldiscounters ebenfalls an der L 845

5 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung vom 26. September 2017, Kapitel 2 – Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, 2.3 – Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, Nr. 03

6 ebenda, Nr. 08

in 900 m Entfernung. Beeinträchtigungen im Sinne der Schließung dieser Betriebe sind nicht zu erwarten.

Im aperiodischen Bedarf werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge in Höhe von unter 0,1 Mio. € v. a. gegenüber den Supermärkten wirksam werden. Diese sind jedoch in einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass mit der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in Dinklage keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Das Beeinträchtigerungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Vechta aus dem Jahr 1991 hat durch Zeitablauf seine Wirksamkeit verloren. Derzeit befindet sich ein neues Raumordnungsprogramm in Aufstellung.

Gemeinde (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Dinklage stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie im Bereich der Landesstraße als Straßenverkehrsfläche dar. Durch den Bebauungsplan Nr. 104 wird die Landesstraße ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der gemischten Baufläche wird dagegen ein sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Damit stimmt die Planung nicht mit dem bestehenden Flächennutzungsplan überein. Dies wird im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB im FNP berichtigt.

Abb. 4 Derzeit gültige Darstellung des FNP

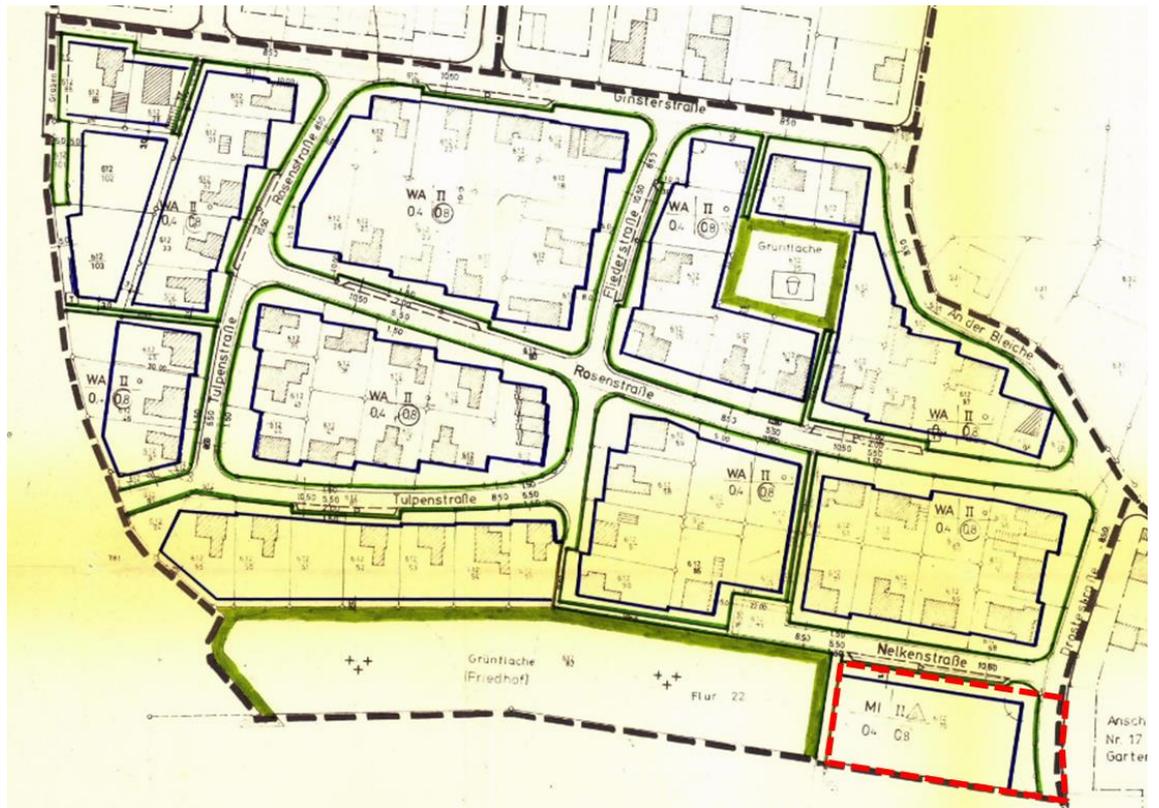


Gültiges Bau- recht

Derzeit wird das Planungsrecht im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches durch den Bebauungsplan Nr. 2, 2. Neufassung des „Schlaops Kamp“ aus dem Jahr 1981 bestimmt, welcher durch diesen Bebauungsplan in einem Teilbereich überplant wird. Im übrigen Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

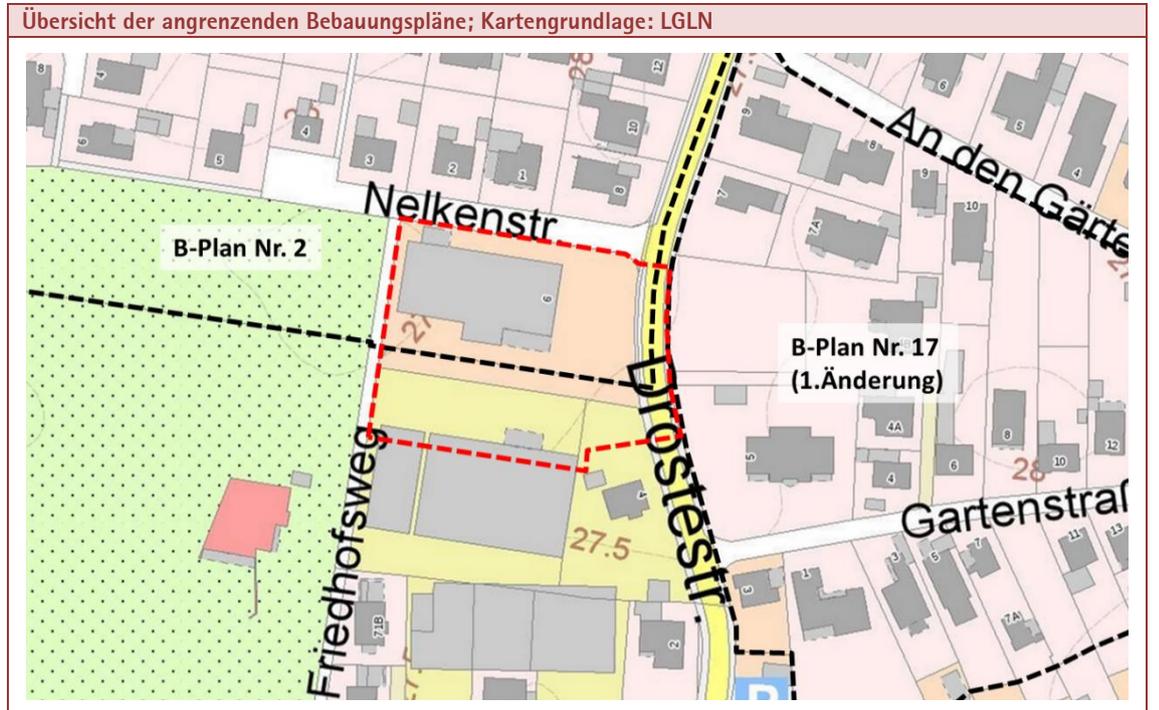
In dem Teilbereich ist ein Mischgebiet festgesetzt (MI, II-geschossig, offene Bauweise, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8). Der überbaubare Bereich wird durch eine Baugrenze bestimmt, die zur *Nelkenstraße* einen Abstand von zu 5 m hält und in einem 90-Grad-Winkel nach Süden abknickt. Weitere Festsetzungen werden in diesem Bereich nicht getroffen.

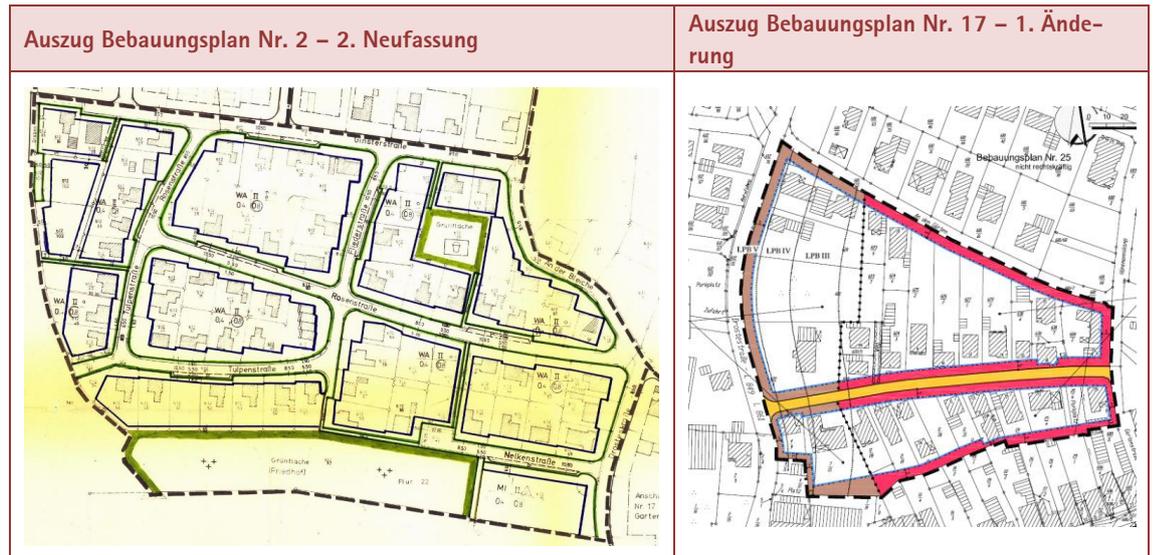
Abb. 5 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2, 2. Neufassung des „Schlaops Kamp“



Angrenzende
Bebauungspläne

Abb. 6 Angrenzende Bebauungspläne





In dem überplanten Bebauungsplan Nr. 2, 2. Neufassung des „Schlaops Kamp“ aus dem Jahr 1981 wird westlich außerhalb des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Im Norden und Nordwesten werden neben Verkehrsflächen einige allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. In diesen werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vorgeschrieben. Daneben sind die Gebäude in einer maximal zweigeschossigen offenen Bauweise zu errichten. Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Norden wird zudem eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gartenstraße“ werden entlang der *Drostestraße* Mischgebiete (MI, II-geschossig, GRZ von 0,6, GFZ von 0,8, offene Bauweise) festgesetzt. Die übrigen Flächen werden als allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser) ausgewiesen. Die überbaubaren Bereiche werden über Baugrenzen bestimmt, die zumeist einen Abstand von 5 m zu Straßenverkehrsflächen oder Grundstücksgrenzen halten. Entlang der Landesstraße werden die Lärmpegelbereiche III bis V festgesetzt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für bestimmte Grundstückseigentümer ausgewiesen.

Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an das Plangebiet an.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Dinklager Stadtgebietes. Vornehmlich prägen die kleinteiligen Strukturen von Wohnnutzungen die unmittelbare Umgebung, die vor allem in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern ausgeprägt sind. Vereinzelt finden sich jedoch auch größere Strukturen u.a. in Form von Gewächshäusern. Westlich grenzt ein Friedhof an das Plangebiet an und südöstlich befinden sich Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe sowie Gastronomie an der *Langen Straße*. Im Süden grenzt das Gelände einer Gärtnerei mit einem dazugehörigen Verkaufsgebäude sowie Stellplatzflächen an. Das im Süden gelegene Gebäude (siehe Abb. 7), welches teilweise innerhalb des Plangebietes liegt, wurde abgerissen und durch einen Neubau (Verkaufsgebäude) ersetzt, der sich vollständig außerhalb des Plangebietes befindet.

Das Plangebiet selbst wird durch einen Lebensmitteldiscounter mit den jeweiligen großflächigen Stellplatzflächen geprägt.

Abb. 7 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle Luftbild: LGLN, Stand 2018)



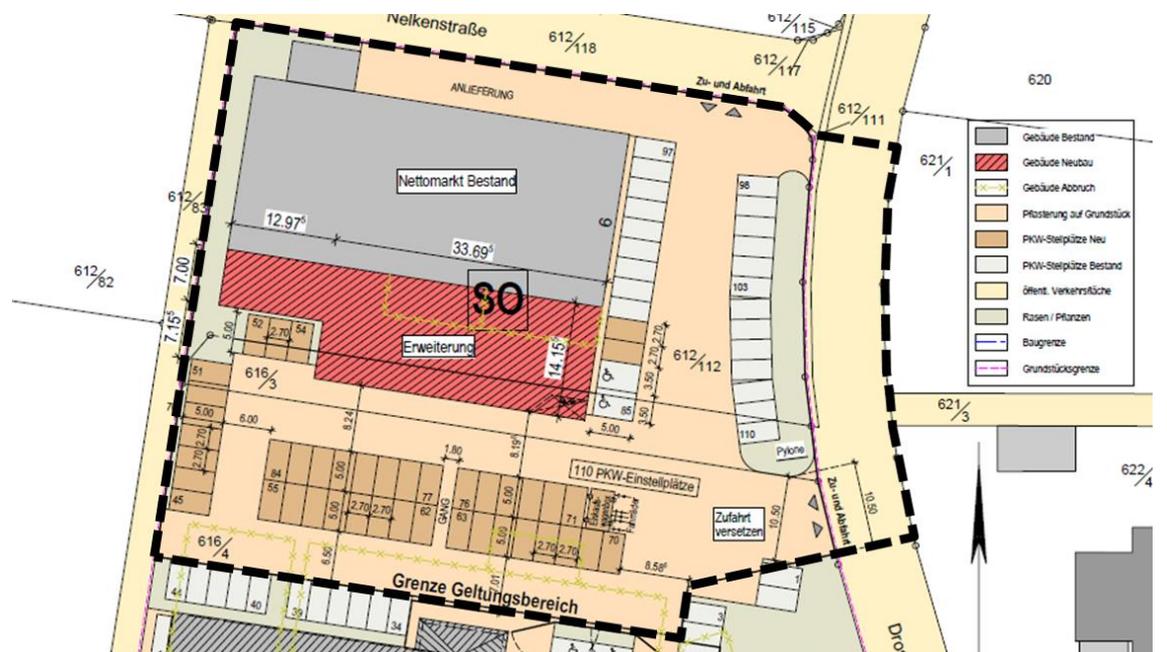
Planung

Das Plangebiet liegt direkt an der *Drostestraße* (L 849) in der Kernstadt von Dinklage. Es enthält den bisherigen Lebensmitteldiscounter mit dazugehörigen Parkplatzflächen. Der Einzelhandelsstandort wird derzeit über die *Drostestraße* im Osten sowie die *Nelkenstraße* im Norden erschlossen.

Der vorhandene Discounter weist derzeit eine Verkaufsfläche von 750 m² (unterhalb der Großflächigkeit) auf und war insoweit als Einzelhandelsgeschäft auch innerhalb einer gemischten Baufläche baurechtlich zulässig.

Aufgrund marktwirtschaftlicher Überlegungen wird eine Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters angestrebt. Die Verkaufsfläche soll dazu durch einen südlichen Anbau auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.050 m² erweitert werden. Ebenfalls die bestehende integrierte Bäckereifiliale mit derzeit 30 m² Verkaufsfläche soll davon profitieren. Die Filiale soll auf rd. 84 m² erweitert werden, wovon etwa 60 m² auf den gastronomischen Bereich entfallen.

Abb. 8 Geplantes Vorhaben (Vorentwurf Architektur und Ingenieurbüro Pölking & Theilen, Stand: 03.12.2018)



**Berührte Be-
lange**

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 Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 9 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

| | | |
|----------------------|--|-----------------------|
| § 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, Ortsbild | 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, 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 | X |
| § 1 (6) Nr. 12 BauGB | Belange des Hochwasserschutzes | X |
| § 1 (6) Nr. 13 BauGB | Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden | Belange nicht berührt |

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Von dem Lebensmitteldiscounter gehen Lärmimmissionen aus, die zu Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung führen können. Sowohl nördlich als auch östlich des Plangebietes grenzen allgemeine Wohngebiete an, die einen entsprechenden Schutzanspruch besitzen. Die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes darf nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft beeinträchtigen.

Der Lebensmitteldiscounter besteht bereits seit längerem. Seine Erweiterung ist im Süden in Richtung des gartenbaulichen Betriebes mit eigenem Verkaufsgebäude geplant. Damit rückt der Markt nicht näher an die Wohnbebauung heran. Daneben ist nur eine sehr geringe Erweiterung der Stellplätze vorgesehen, welche ebenfalls zum Teil in Richtung Süden verlagert werden. Da auch heute von dem Markt keine Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen bestehen, sind auch von der geplanten Erweiterung aus diesen Gründen keine problematischen Immissionen zu erwarten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit der Planung gegeben und die Belange sind berücksichtigt.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Der Belang wird durch die Planung nicht berührt.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Der Belang wird durch die Planung nicht berührt.

3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Stadt Dinklage sieht sich auch weiterhin vor der besonderen Aufgabe einer gezielten Zentrumsicherung und -entwicklung. Der Lebensmitteldiscounter dient wesentlich der Nahversorgung im Stadtgebiet. Die Weiterentwicklung des Standortes dient der Stabilisierung innerörtlicher Versorgungsstrukturen. Die Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ des geplanten sonstigen Sondergebietes ist mit der Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters (siehe textliche Festsetzung) klar definiert. Die Handelsnutzung dient der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Weitere Nahversorgungsstandorte finden sich nordöstlich in rd. 250 m Entfernung (Supermarkt) sowie nördlich in rd. 450 m (Supermarkt und Lebensmitteldiscounter) und rd. 900 m (Lebensmitteldiscounter) Entfernung. Eine Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen innerhalb des Siedlungsgebietes von Dinklage ist mit der Begrenzung der Verkaufsflächen entsprechend den Ergebnissen der Stellungnahme⁷ zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters durch die geplante Erweiterung nicht zu befürchten. Die Stadt erachtet die Entwicklung von Versorgungsstrukturen bis zu den gutachterlich aufgezeigten und raumordnerisch gebotenen Verkaufsflächenbeschränkungen von maximal 1.050 m² VKF als infrastrukturell am Standort geboten und städtebaulich dort für vertretbar.

Die Stadt Dinklage kommt zu dem Schluss, dass die Sicherung eines bestehenden, wichtigen Nahversorgungsstandortes im öffentlichen Interesse sehr hoch zu gewichten ist. Durch die vorliegende Planung ändert sich die baurechtliche Verwertbarkeit des Grundstückes nicht. Die Stadt hält die mit der Planung geschaffene Situation entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben für weiterhin am Standort verträglich.

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

Baukultur / Denkmalschutz

Baukulturell wertvolle Gebäude, Straßen oder Viertel sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt. Ebenso befinden sich keine verzeichneten Baudenkmäler in dessen Nachbarschaft. Die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes werden daher nicht berührt.

Ortsbild

Auch wenn keine besonders schützenswerten Bereiche im Umfeld des Plangebiets zu verzeichnen sind, gilt es, durch die Neuplanung das typische Ortsbild des Siedlungsbereichs nicht nachteilig zu verändern oder zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine Erweiterung und Modernisierung eines Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen. Gleichzeitig ist dabei sicherzustellen, dass sich die Erweiterung in das bestehende Umfeld einfügt. Der Lebensmitteldiscounter bleibt dabei bestehen, das Gebäude wird für die Vergrößerung der Verkaufsfläche in Richtung Süden um rund 14 m erweitert.

Um auch weiterhin ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten werden einige Vorgaben getroffen. Bspw. darf die Gebäudehöhe 11 m nicht überschreiten und es ist weiterhin eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes werden gleichwohl in der Planung mit Blick auf die Ortsrandlage hinreichend berücksichtigt.

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

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

7 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Stellungnahme zur Erweiterung der Netto-Filiale in Dinklage, 23.01.2019

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Ein formal eigenständiger Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

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

Tiere / Pflanzen / Artenschutz

Beim Plangebiet handelt es sich um einen zentralen, bebauten Siedlungsbereich in der Stadt Dinklage. Das Plangebiet ist bereits fast vollständig durch bestehende Gebäude, Zufahrten sowie große Parkplatzflächen versiegelt. Unbebaute, bewachsene Freiflächen treten nur untergeordnet in Form von kleineren Grünelementen im Bereich der Stellplätze auf. Die ökologischen Funktionen sind seit langem eingeschränkt. Von der Sache her ergeben sich durch die Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters damit keine wesentlich veränderten oder neuen Einwirkungen auf Tiere und Pflanzen.

Artenschutz: Ein Vorkommen besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebiets ist nicht bekannt. Im Plangebiet ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor.

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. 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.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden damit nicht berührt. Zusätzlich bieten umliegende Grünflächen (u.a. Hausgärten, Friedhof) weitere Habitatmöglichkeiten für vorkommende Vogelarten.

Boden / Fläche

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler⁸. Als Bodentyp liegt hier Gley-Podsol vor⁹. Das ackerbauliche Ertragspotential¹⁰ wird als gering eingeschätzt. In einer Entfernung von minimal 340 m in westlicher Richtung liegen Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggensch)¹¹ vor. Dieser wird aufgrund der Entfernung von der Planung nicht beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit des Grundstückes von derzeit 40 % (nach BauNVO 1977) auf 80 % (nach aktueller BauNVO) erhöht, was jedoch im Wesentlichen der Nutzbarkeit der Flächen durch Hauptbaukörper zugutekommt. Auch im bisherigen Baurecht waren bei einer verminderten GRZ von 0,4 nach BauNVO umfängliche Versiegelungen durch Zufahrten oder sonstige Nebenanlagen (Garagen) möglich. Im Plangebiet liegt bereits heute eine großflächige Versiegelung vor. Die vorhandenen Bodenfunktionen und -wertigkeiten werden durch die Planänderung somit nur in einem geringen Umfang zusätzlich durch Bodenaustausch und Versiegelung beeinträchtigt oder zerstört werden.

Zudem wird mit der Anpassung der Festsetzungen auf einer bereits erschlossenen und bebauten Fläche neuen Entwicklungen im schlechter erschlossenen planerischen Außenbereich entgegengewirkt, was wiederum zum Erhalt der Schutzgüter Fläche und Boden beiträgt.

8 Bodengroßlandschaften Niedersachsen 1:500 000, LBEG, 2000

9 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, LBEG, 2014

10 Standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotential, LBEG, 2004

11 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, LBEG, 2008

Wasser

Im Plangebiet selbst verlaufen keine Gewässer und in der Umgebung befindet sich lediglich ein Teich auf dem Friedhofsgelände. Damit hat die Planung keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Die GRZ wird in den sonstigen Sondergebieten auf 0,8 festgesetzt. Bereits heute ist das Plangebiet stark versiegelt und an den Regenwasserkanal angeschlossen. Es ergeben sich durch die Planung keine Veränderungen für die Oberflächenentwässerung.

Weitergehende Wirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht.

Luft/Klima

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

Landschaftsbild

Aspekte des Landschaftsbildes sind aufgrund der durch Bebauung umgebenden Lage nicht vordergründig relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.

Schutzziele

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

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden vom Plangebiet nicht erfasst.

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

Es werden keine negativen Auswirkungen (Lärm) auf den Menschen erwartet (siehe Kapitel 3.1).

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind infolge des Planvorhabens nicht zu erwarten, da ein Vorkommen dieser im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt ist.

- **Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern** (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)

Die möglicherweise im sonstigen Sondergebiet zukünftig anfallenden gewerblichen Abfälle müssen vom Handelsbetrieb getrennt gesammelt werden und werden dem Wertstoffrecycling bzw. der Restmüllentsorgung zugeführt.

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

Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen.

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

Es liegen keine Pläne vor, die dem Vorhaben entgegenstehen.

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

Das Plangebiet ist kein festgelegtes Gebiet.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach den Buchstaben a – d** (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Keine.

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

Keine.

Eingriff

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten 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).

Die Belange der Umwelt sind im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)**▪ Wirtschaft**

Die Erweiterung des Standortes wurde vom dort bestehenden Betrieb vorgeschlagen. Sie dient dazu, den Lebensmittelmarkt im Wettbewerb neu zu positionieren, damit Marktanteile gehalten werden können. Die Planung dient der kurzfristigen Investition und berücksichtigt in besonderem Maße die wirtschaftlichen Belange des Marktes in Verbindung mit einer verbrauchernahen Versorgungsstruktur.

▪ Technische Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits genutzt wird, ist die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt. Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann weiterhin durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

- Die Wasserversorgung erfolgt durch das Netz des Wasserversorungsverbandes 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.

Altlasten

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.

Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland¹². Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes

12 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.

Bodenschätze zu gewinnen. Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

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

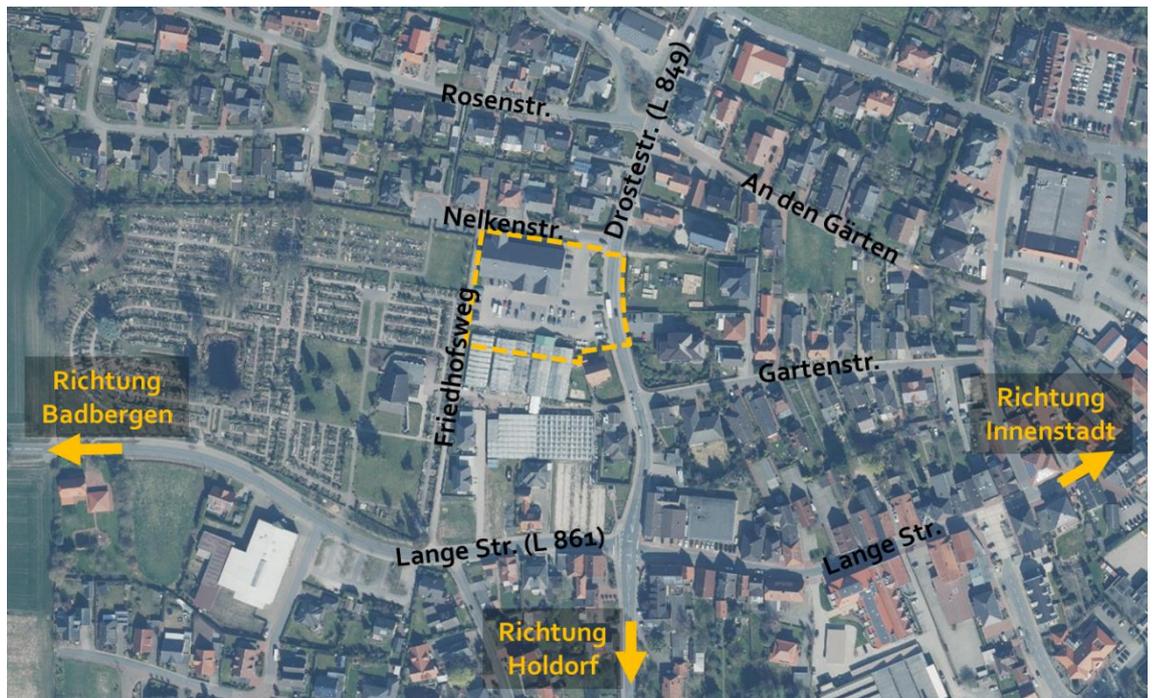
Externe Erschließung

Das Plangebiet wird über die *Drostestraße* (L 849) sowie über die *Nelkenstraße* erschlossen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der *Friedhofsweg* (Fuß- und Radweg), der die *Nelkenstraße* mit der südlich gelegenen Landesstraße (L 861, *Lange Straße*) verbindet.

Die Anbindung an die L 849 schafft eine überörtliche Verbindung. In Richtung Norden und in Richtung Süden können bspw. weitere Landesstraßen (L 861, L 845) erreicht werden, wodurch eine gute Erreichbarkeit des umgebenen Gebietes der Landkreise Vechta und Osnabrück gewährleistet wird. In Richtung Osten kann über die *Lange Straße* die Dinklager Innenstadt, die Bundesautobahn BAB 1 sowie das Stadtgebiet von Lohne erreicht werden.

Die L 849 und die weiteren Verbindungsstraßen sind für Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsnetz ist auch weiterhin für die Erschließung von einem Lebensmitteldiscounter geeignet.

Abb. 10 Erschließungssituation



Interne Erschließung

Aufgrund der Größe des Plangebiets ist die gesonderte Ausweisung von Verkehrsflächen nicht erforderlich. Die interne Gebietserschließung kann ohne zusätzliche Festsetzungen erfolgen und flexibel an die geplante Bebauung angepasst werden.

Verkehrsbelastung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Standort eines Lebensmitteldiscounters. Dieser löst Verkehrsbewegungen in Form von Kunden- und Anlieferungsverkehr aus. Die geplante Erweiterung soll den Standort sichern. Die vorhandenen Stellplätze werden nach Süden verlagert und nur geringfügig erweitert. Mit einer größeren Zunahme von Kundenverkehren ist nicht zu rechnen. Da die Bestandssituation keine problematischen Verkehre auslöst, ist auch weiterhin mit einer verträglichen Verkehrsabwicklung zu rechnen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien mit der Haltestelle *Dinklager Friedhof* an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Diese befindet sich in rd. 150 m südlich an der *Langen Straße*. Damit ist ein guter ÖPNV-Anschluss des Plangebiets an das Stadtgebiet Dinklages sowie angrenzende Stadtgebiete gegeben.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

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

Belange der Verteidigung werden durch die Planung nicht berührt.

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

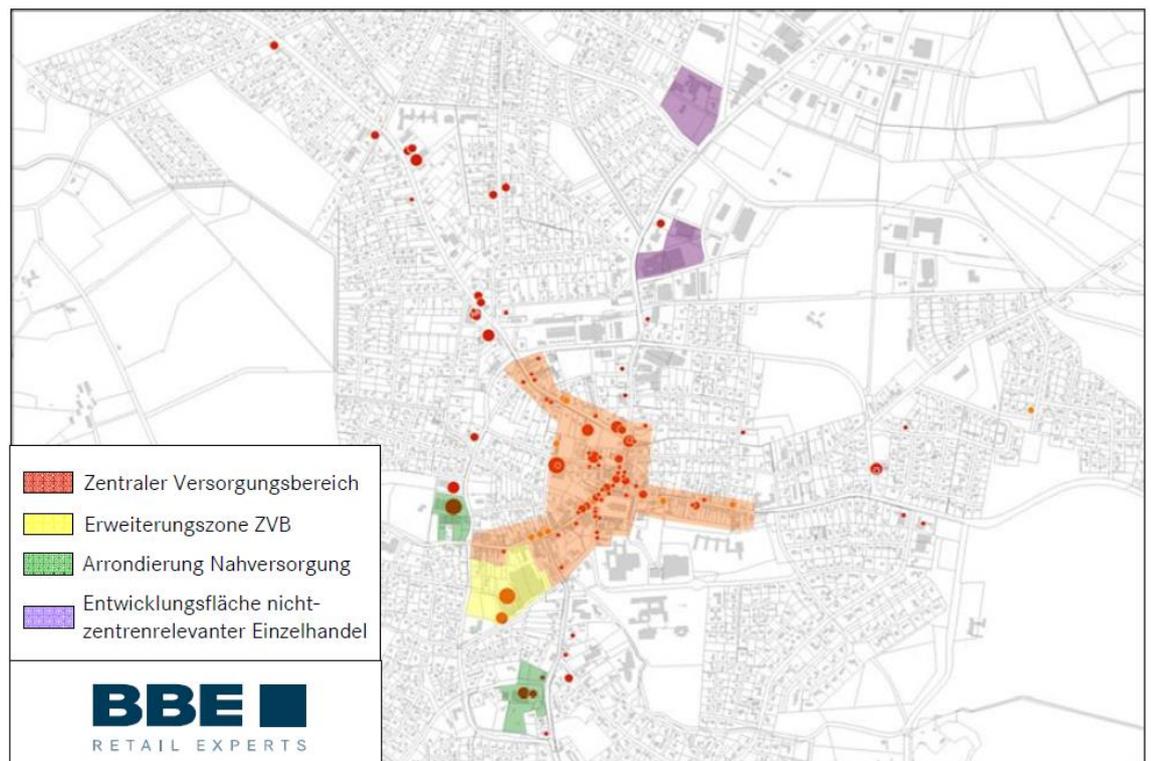
Im Auftrag der Stadt Dinklage wurde im Jahr 2008 ein Einzelhandels- und Standortkonzept¹³ ausgearbeitet, welches bei dieser Planung berücksichtigt werden muss.

Zum Plangebiet selbst werden keine Aussagen gemacht. Allerdings ist die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche, welche durch eine Gärtnerei genutzt wird, als Arrondierung für die Nahversorgung vorgesehen. Auf dieser wurden 2017 jedoch bereits Teile der Gärtnerei abgerissen und ein Verkaufsstandort errichtet, welcher neben Pflanzen auch Geschenkkäse, Feinkost, Interieur etc. anbietet. Ein Ausbau zu einem vollwertigen Gartencenter ist zudem ebenfalls eine Handlungsempfehlung des Konzeptes.

Die Vergrößerung des Angebotes an Nahversorgung wird durch diese Planung und damit der Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters innerhalb des Plangebietes vorangetrieben. Daneben wird die im Einzelhandels- und Standortkonzept ausgearbeitete Dinklager Liste mit in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Somit entspricht die Planung den Vorgaben des Standort- und Zielkonzeptes der Stadt Dinklage. Auch ansonsten steht die Planung in keinem Widerspruch zu beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten.

Abb. 11 Standort- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinklage



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

Im Plangebiet und daran angrenzend befinden sich keine hochwassergefährdeten oder für den Hochwasserschutz vorgesehenen Bereiche.

Hochwasser-
schutz

13 BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co KG, Einzelhandels- und Standortkonzept für die Stadt Dinklage, 05.2008

**Oberflächen-
entwässerung**

Die GRZ wird in den sonstigen Sondergebieten auf 0,8 festgesetzt. Bereits heute ist das Plangebiet stark versiegelt und an den Regenwasserkanal angeschlossen. Es ergeben sich durch die Planung keine Veränderungen für die Oberflächenentwässerung.

3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

4 Inhalte des Bebauungsplans**4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes****Art der bauli-
chen Nutzung**

Festgesetzt wird ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt.

Zugelassen in diesem Sondergebiet sind entsprechend des geplanten Vorhabens Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m² und Bäckereien mit einer Fläche von 85 m² zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

**Maß der bauli-
chen Nutzung**

Das Sonstige Sondergebiet wird in seinen Nutzungsziffern an die üblichen Erfordernisse von Lebensmittelmärkten angepasst. Die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** für das Grundstück liegt deshalb bei **0,8**. Damit können bis zu 80 % des Grundstücks versiegelt werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind regelmäßig die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mit anzurechnen. Infolge der erforderlichen umfangreichen Stellplatzflächen ist ein entsprechend hoher Versiegelungsgrad zu erwarten.

Es gilt eine **ingeschossige Bauweise (I)** bei einer maximalen **Firsthöhe von 11 m** (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Damit wird eine unverhältnismäßig hohe Bauweise ausgeschlossen

**Überbaubare
Grundstücksflä-
chen**

Die überbaubaren Bereiche des Grundstückes werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** definiert. Zur Straßenverkehrsfläche der *Drostestraße* wird ein Abstand von 5 m eingehalten. Zu den übrigen Plangebietsgrenzen ist ein Abstand von mindestens 3 m vorgesehen. Ausgenommen davon wird der bereits bestehende Gebäudeteil im Norden des Plangebietes. Dieser liegt näher an der *Nelkenstraße* und wird durch die Baugrenze gesichert.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen sowie nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3), um überdimensionierte Stellplatzflächen zu verhindern. Daneben sind **Nebenanlagen, Garagen und Carports** entlang der Straßen in den nicht überbaubaren Bereichen nicht zulässig, um die Offenheit der Verkehrsflächen zu gewährleisten.

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Damit wird die Umgebungsstruktur aufgenommen, um ein Einfügen von Vorhaben im Plangebiet in die Umgebung zu garantieren.

Verkehrsflächen

Ein Teilbereich der *Drostestraße* (L 849) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ sind folgende Nutzungen zulässig (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO):

- Lebensmitteldiscountmärkte mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m,
- Bäckereien mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 85 m².

Nr. 2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) darf 11,0 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücke herangezogenen Straße in der Mitte der Straßenfront (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig. Diese sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO). Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 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 Abs. 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. 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. **Bergwerkseigentum** – Das Planvorhaben befindet sich im Bergwerksfeld Münsterland der OEG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig.
5. **Aufhebung** – Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 104 wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 2, 2. Neufassung des „Schlaops Kamp“ im entsprechenden Teilbereich 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| PlanzV | Planzeichenverordnung 1990 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 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 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 |

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

| Größe des Plangebiets (gerundet) | 5.440 m ² |
|--|----------------------|
| Sonstiges Sondergebiet (4.940 m ²) | |
| davon: | |
| - davon überbaubare Fläche (GRZ 0,8) | 3.950 m ² |
| - davon unversiegelte Bereiche | 990 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | 500 m ² |

Zeitlicher Überblick

| Datum | Verfahrensschritt | Grundlage |
|-------------------------|--|----------------|
| 19.02.2019 | Aufstellungsbeschluss (VA) | § 2 (1) BauGB |
| <i>entfällt</i> | Frühzeitige Behördenbeteiligung | § 4 (1) BauGB |
| <i>entfällt</i> | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) BauGB |
| 21.03.2019 – 23.04.2019 | Öffentliche Auslegung des Planes | § 3 (2) BauGB |
| 21.03.2019 – 23.04.2019 | Behördenbeteiligung | § 4 (2) BauGB |
| 25.06.2019 | 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

Es geht um eine Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters, der durch diese Maßnahme die Großflächigkeit erreicht. Baumaßnahmen sind unmittelbar nach Inkrafttreten des Planes zu erwarten



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

gez. Planverfasser

Stadt Dinklage, den

gez. Bürgermeister
