

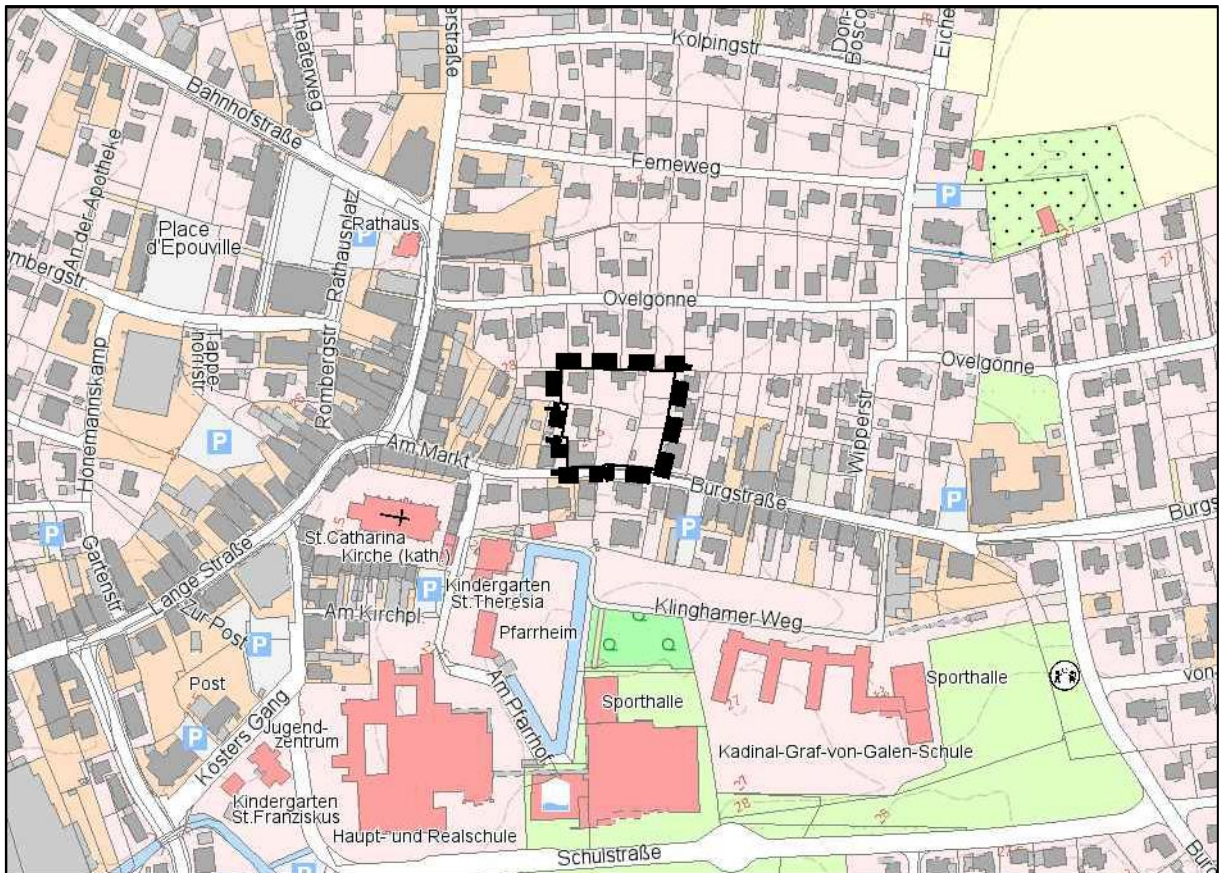
STADT DINKLAGE

Bebauungsplan Nr. 29 „Burgstraße“

2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

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

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 10.07.2018	Entwurf zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	3
	A.4 Planungsvorgaben	4
B	INHALTE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
	B.1 Bauliche Nutzung	7
	B.2 Verkehr	8
	B.3 Immissionsschutz	8
	B.4 Natur und Landschaft	9
	B.5 Infrastruktur	12
	B.6 Altlasten	13
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
D	DATEN	14
	D.1 Städtebauliche Werte	14
	D.2 Verfahrensvermerke	14

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Nördlich der Burgstraße befindet sich im Zentrum der Stadt Dinklage eine größere unbebaute Fläche, die im geltenden Bebauungsplan Nr. 29 „Burgstraße“ bislang als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt ist. Der an dieser Stelle vorgesehene Parkplatz konnte jedoch bisher nicht umgesetzt werden und die Flächen werden aktuell lediglich als private Gärten genutzt.

Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll an dieser zentralen Stelle in der Stadt eine Nachverdichtung zugelassen und eine Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern entsprechend der vorhandenen Nutzung entlang der Burgstraße ermöglicht werden.

Auf die im Bebauungsplan festgesetzte, aber bislang noch nicht realisierte öffentliche Parkplatzfläche soll aber auch zukünftig nicht gänzlich verzichtet werden, so dass die Fläche hinsichtlich ihrer Ausdehnung in etwa halbiert wird.

A.2 Verfahren

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 dient der Innenentwicklung der Stadt Dinklage in einem bebauten innerörtlichen Bereich an der Burgstraße, wo durch Nachverdichtung innerhalb des Zentrums weitere Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Somit handelt sich hier um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29	Festgesetzte Grundfläche MI 1.451 m ² x GRZ 0,5 = 725 m ² WA 2.077 m ² x GRZ 0,5 = 1.039 m ² Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche zusammen 1.764 m ² also < 20.000 m ²

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29	im MI und WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und in der Umgebung nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Dinklage nördlich der Burgstraße. Während die Bebauung an der Burgstraße durch Wohn- und Geschäftshäuser mit vereinzelt Ladenlokalen geprägt ist, besteht die Bebauung in zweiter, bzw. dritter Reihe vornehmlich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Für den ruhenden Verkehr befinden sich entlang der Burgstraße Parkbuchten.

Im Plangebiet befinden sich derzeit vier Wohnhäuser mit zum Teil sehr großzügigen Gartenbereichen, die von der Burgstraße mit einer hohen Hecke abgegrenzt werden. Die Bebauung konzentriert sich im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes, wohingegen der östliche Teil aus Gartenflächen mit vereinzelt Laub- und Obstbäumen besteht, die durch Hecken voneinander abgegrenzt werden. Hier befinden sich auch eine Garage sowie ein Gartenhaus.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Landkreis Vechta besitzt kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Daher ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen in der Fassung der letzten Änderung vom September 2017 zu beachten.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP finden sich für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen.

Laut Abschnitt 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ unter Punkt 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ des Landes-Raumordnungsprogramms sind im vorliegenden Fall insbesondere folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

„01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

Da im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert werden und eine Nachverdichtung im Zentrum der Stadt ermöglicht wird, steht die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

A.4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung setzt sich weiter nach Süden und entlang der Burgstraße fort.

Die geplanten Festsetzungen im Plangebiet entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit kann die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für diese Bereiche aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage in seinen Darstellungen entwickelt werden.

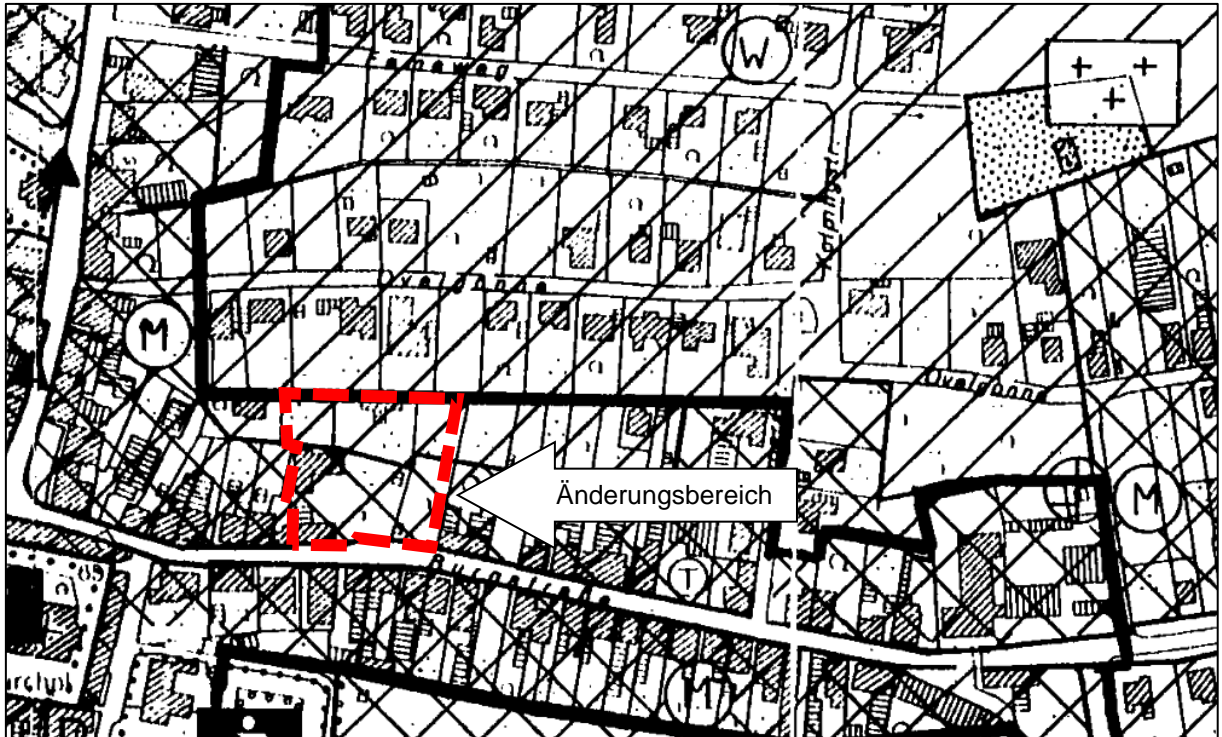


ABB.: AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (OHNE MAßSTAB)

A.4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 „Burgstraße“. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die seit dem 16.12.2004 rechtskräftig ist, wurde der gesamte Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 29 überplant.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt im vorliegenden Änderungsbereich entlang der Burgstraße ein Mischgebiet sowie auf einer Teilfläche eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ fest. Im nördlichen Teil des vorliegenden Änderungsbereiches ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb einer Nettoverkaufsfläche von 600 m² und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Darüber hinaus sind Garagenhöfe mit mehr als 10 Garagen nicht zulässig.

Bezüglich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gelten im Änderungsbereich folgende Festsetzungen bislang sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für das Mischgebiet:

- höchstens zweigeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,5
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0
- offene Bauweise

Der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass, um eine Verdichtung des Ortskerns durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung zu erreichen und auf diese Weise einer Verödung des Ortskerns entgegenzuwirken, bewusst die empfohlene Obergrenze der Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete überschritten wurde.

Darüber hinaus sind Stellplätze durch Bepflanzungen zu gliedern, wobei pro 5 Stellplätze ein Baum anzupflanzen ist.

Weiterhin gelten im Änderungsbereich Örtliche Bauvorschriften, die zum einen die Sockelhöhe, die Traufhöhe, die Dachgestaltung, die Gliederung von Gebäuden, die Ausgestaltung von Schaufenstern, Materialien an Fassaden und die Gestaltung von Werbeanlagen regeln.

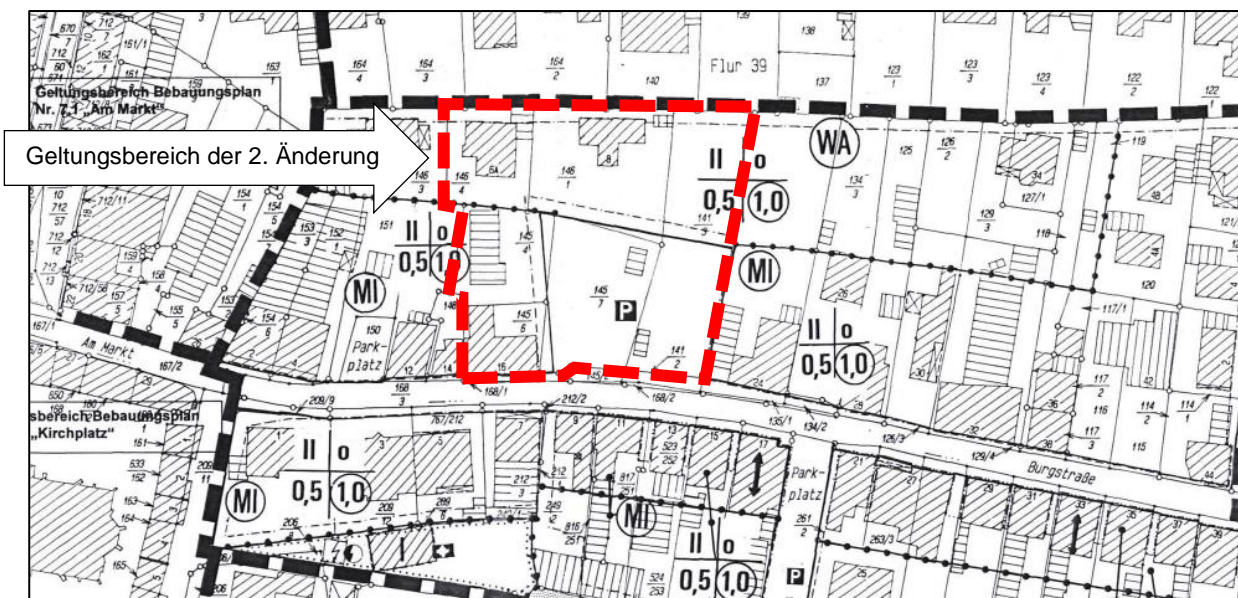


ABB.: AUSSCHNITT AUS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES (OHNE MAßSTAB)

B INHALTE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung greifen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung auf, wonach in den an die Burgstraße angrenzenden Flächen Mischgebiete (MI) und in den rückwärtigen Grundstücken Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Dieses Prinzip wird auf die bislang als Parkplatz festgesetzten Flächen übertragen.

Wie in den angrenzenden Mischgebieten entlang der Burgstraße sind in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe oberhalb einer Verkaufsfläche von 600 m² und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den bisher in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten getroffenen Festsetzungen und überträgt diese auf das räumlich erweiterte Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet. Danach ist sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten als auch in den Mischgebieten eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 zulässig.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde, um eine Verdichtung des Ortskerns durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung zu erreichen, bewusst die gem. § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete überschritten. An dieser Zielsetzung wird weiter festgehalten.

An der Festsetzung der Socken- und Traufhöhen wird ebenfalls festgehalten. Danach darf die Sockelhöhe an der Straßenseite in der Mitte des Gebäudes 50 cm nicht überschreiten und die Traufhöhe darf 6,5 m nicht überschreiten. Zur Klarstellung werden Bezugspunkte festgesetzt.

B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen orientieren sich einerseits am plangegebenen wie auch tatsächlich vorhanden baulichen Bestand und andererseits an der im Mischgebiet geplanten Nutzung. Während im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes wie bisher ein großer Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Bebauung ermöglicht werden soll, wird für die im östlichen Teil des Plangebietes dort hinzukommende Bebauung an der Burgstraße ein Baufenster festgesetzt, dessen straßenseitige Baugrenzen im Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen und dessen rückwärtige Baugrenze in einem Abstand von 17,5 m zur Burgstraße verläuft. Eine solche Abgrenzung ist erforderlich, da auf dem Grundstück auch die Lage der Stellplätze festgesetzt wird, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Einstellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können.

B.1.4 Garagen und Stellplätze

Die alte textliche Festsetzung zu Garagen und Stellplätzen wird ebenfalls übernommen. Demnach sind gem. § 12 (6) BauNVO Garagenhöfe mit mehr als 10 Garagen nicht zulässig und die Stellplätze sind durch Bepflanzung zu gliedern. Dabei ist je 5 Stellplätze ein Einzelbaum anzupflanzen. Laut der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes soll diese Festsetzung der Pflege des Ortsbildes dienen und somit größere Garageneinheiten und Pflasterflächen verhindern. Die Gliederung durch Bepflanzung erreicht gleichzeitig eine Verbesserung des Ortsbildes und eine Bereicherung des nur sehr geringen Grünflächenangebots im Zentrum von Dinklage.

Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird auch die Anzahl potenzieller Parkplätze reduziert. Um jedoch auch zukünftig sicherzustellen, dass für eine Mischgebietstypische Nutzung auf dem neuen Baugrundstück ausreichend Stellplätze in direkter Nähe vorgehalten werden können, wird festgesetzt, dass auf dem Flurstück 141/2 die notwendigen Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

B.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Burgstraße erschlossen, wobei die erste Bauzeile direkt über die Burgstraße und die hinterliegenden Grundstücke über private Zuwegungen erschlossen werden sollen. Durch die vorliegende 2. Änderung ergeben sich keine Änderungen an dieser Form der Erschließung.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird jedoch die Fläche des bisher festgesetzten Parkplatzes reduziert, um darauf eine Bebauung zu ermöglichen. Die verbleibende Fläche des Parkplatzes wird weiterhin entsprechend der bisherigen Planungsabsicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

B.3 Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich weder landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen noch das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes selbst befinden sich keine emittierenden Betriebe oder Nutzungen. Vielmehr besteht die vorhandene Bebauung weitestgehend aus Wohngebäuden.

Die Bebauung entlang der Burgstraße ist im weiteren Verlauf der Straße durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt, wohingegen die Bebauung in zweiter und dritter Reihe mehrheitlich aus Wohngebäuden besteht. Mit der vorliegenden Änderung werden Flächen, die bisher für Parkplätze vorgesehen waren, reduziert und einer Bebauung zugeführt, die diesem Nutzungskonzept folgt. Durch die vorliegende Änderung wird kein neues ggf. konfliktträchtiges Nebeneinander geschaffen, so dass in dieser Planung keine Immissionsschutzrechtlichen Probleme zu lösen sind. Die vorhandenen Betriebe entlang der Burgstraße befinden sich bereits in einer gemischten Nutzungsstruktur mit benachbarter Wohnbebauung. Die Betriebe werden durch die geplante Nutzung daher nicht weiter eingeschränkt.

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Dinklage nördlich der Burgstraße. Und ist bereits durch die vorhandene und angrenzende verhältnismäßig dichte Bebauung geprägt.

Im Plangebiet befinden sich vier Wohngebäude mit zum Teil sehr großzügigen Gartenbereichen, die von der Burgstraße mit einer hohen Hecke abgegrenzt werden. Die Bebauung konzentriert sich im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes, wohingegen der östliche Teil aus Gartenflächen mit vereinzelten z.T. auch alten Laub- und Obstbäumen besteht. Hier befinden sich auch eine Garage sowie ein Gartenhaus. Im Plangebiet finden sich neben kleineren Kirschbäumen und einer Kiefer auch größere Laubgehölze wie Buchen, Ahorn, eine Weide und Mammutbäume, wobei sich diese vornehmlich auf den östlichen Teil des Änderungsbereiches befinden. Die einzelnen Grundstücke werden durch Hecken voneinander abgegrenzt.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Die Umsetzung der laut Plan zulässigen Bebauung führt zu weiteren Versiegelungen und Bodenaustausch. Dabei verlieren die neu versiegelten Flächen ihre Funktionen für den Naturhaushalt. Wobei im vorliegenden Fall zu berücksichtigen ist, dass mit der bisherigen Festsetzung als Verkehrsfläche eine beinahe 100% Versiegelung hätte einhergehen können. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,5 in Verbindung mit der Beschränkung der Überschreitung, wird die Möglichkeit zur Versiegelung der Fläche sogar reduziert.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage kann die Inanspruchnahme von Flächen in der offenen Landschaft verhindert werden und aufgrund der Nutzung des vorhandenen Erschließungssystems kann auf den Bau neuer Erschließungswege verzichtet werden, was auch dem Gebot des schonenden Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches grundsätzlich über den notwendigen Ausgleich zu entscheiden. Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB aber kein Ausgleich erforderlich.

B.4.3 Artenschutz

Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Einschlägig ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG, der dem Schutz besonders geschützter Arten und streng geschützter Arten gilt. Darunter fallen die im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten sowie alle europäischen Vogelarten. Lediglich nach nationalem Recht geschützte Arten fallen nicht darunter.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind der planerischen Abwägung nicht zugänglich und gelten unabhängig von der Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten
 Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren
 Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ist eine Verschlechterung zu befürchten können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Situation im Plangebiet

Im vorliegenden Plangebiet ist in Teilen alter Gehölz- und Gebäudebestand vorhanden, in denen sich Nischen, Spalten und Höhlen befinden, so dass das Vorhandensein nach BNatSchG besonders und streng geschützter Arten (z.B. Fledermäuse, Brutvögel) nicht auszuschließen ist. Zudem ist es möglich, dass Teile des Gebäudebestandes entfernt werden, daher ist die artenschutzrechtliche Relevanz der Planung zu prüfen.

Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) [Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).]		
relevante Artengruppen	Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Tötung von Individuen beim Entfernen von Gebüsch und Gehölzen	Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Brutzeiten

Fledermäuse	Tötung von Individuen bei Gebäudebeseitigungen oder Baumfällungen	bei der Entfernung von Bäumen oder Gebäuden kann eine ganzjährige Prüfung von fachkundiger Seite erforderlich werden, ob Quartiere zerstört werden könnten.
--------------------	---	---

Verbot der *erheblichen **Störung von Tieren** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

[*eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert]

relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung Erheblichkeitsprüfung (Erhaltungszustand der lokalen Population)	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	keine	nicht erforderlich
Fledermäuse	Verlust von Fortpflanzungs-, Ruhestätten oder Winterquartieren bei Baumfällungen oder Gebäudebeseitigungen	bei der Entfernung von Bäumen oder Gebäuden kann eine ganzjährige Prüfung von fachkundiger Seite erforderlich werden, ob Quartiere betroffen sein könnten.

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder **Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

[Ein Verstoß liegt für die in § 44(5) BNatSchG genannten Vorhaben nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.]

relevante Artengruppen	mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung; Prüfung der ökolog. Funktion im räumlichen Zusammenhang	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
Brutvögel	Zerstörung von Nestern und Höhlen	keine Gehölzbeseitigung während der Brutzeit ohne vorherige Begutachtung der Gehölze bei Beseitigung von Höhlen sind nach Rücksprache mit dem Landkreis ggf. Ersatzhöhlen zu stellen
Fledermäuse	Zerstörung von Quartieren	keine Gehölz- bzw. Gebäudebeseitigung ohne vorherige Begutachtung der Gebäude bzw. Gehölze bei Beseitigung von Höhlen sind nach Rücksprache mit dem Landkreis ggf. Ersatzhöhlen zu stellen

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Folgerungen für das Planverfahren

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollten Fäll- und Abrissaktionen außerhalb der Brutzeiten der Vögel und Sommerlebensphasen der Fledermäuse vorgenommen werden. Aber auch ganzjährig kann eine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Tierarten wie zum Beispiel Fledermäusen vorliegen. Daher sollte unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der potentiellen Lebensräume durch eine fachkundige Person erfolgen. Werden bei der Kontrolle besetzte Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Strukturen zunächst zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen und ggfs. sind geeignete Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringen von Nistkästen) durchzuführen.

Es wird daher auf folgende einzuhaltende Regelungen hingewiesen:

- Baumschnittverbot vom 1. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG
- Schutz besonders und streng geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG – ganzjährig kann bei der Entfernung von Bäumen oder Gebäuden eine Prüfung von fachkundiger Seite erforderlich werden, ob Quartiere und Nester zerstört werden könnten. Ggfs. kann die Baugenehmigungsbehörde das Anbringen von Ersatzquartieren fordern.

Unter Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gebäude- und Gehölzentfernung sowie der vorhandenen Biotopstrukturen im Gebiet und dessen Umgebung sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz (hier Brutvögel und Fledermäuse) zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern. Vorhandene Baurechte bleiben bestehen, wie bisher ist die Einhaltung des Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. In der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis auf artenschutzrechtliche Belange aufgenommen.

B.5 Infrastruktur

Leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Leitungen zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikations-einrichtungen sowie Schmutzwasser sind in den Verkehrsflächen vorhanden und können in den Änderungsbereich verlängert werden. Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt über die EWE Netz GmbH und die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken erfasst und in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

B.6 Altlasten

Der Stadt Dinklage sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Damit sich die hinzukommende Bebauung in die vorhandenen Strukturen einfügt, werden die Örtlichen Bauvorschriften aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zur Dachgestaltung, zu Hausbreiten, Schaufensterflächen, sichtbaren Fassaden und Nebengebäuden übernommen und gelten zukünftig auch in dem neuen Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.077
Mischgebiet (MI)	1.451
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche)	839
Σ	4.367

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 öffentlich in der Zeit vom bis zum..... ausgelegen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 29 in der Sitzung am beschlossen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister