

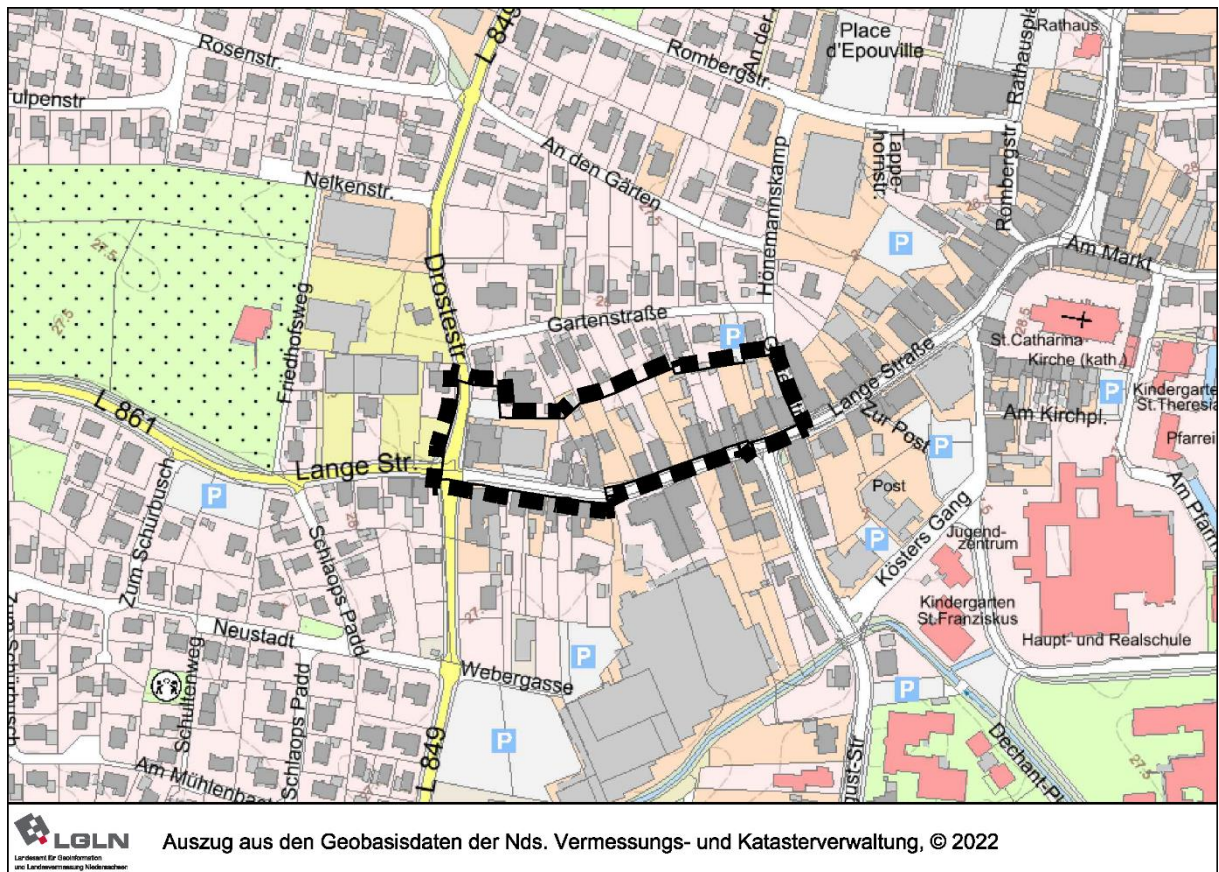
STADT DINKLAGE

Bebauungsplan Nr. 30
„Neustadt I“

- Neuaufrstellung -

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

Stand: Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren.....	2
	A.3 Örtliche Situation.....	2
	A.4 Planungsvorgaben.....	5
	A.4.1 Raumordnung	5
	A.4.2 Flächennutzungsplan.....	6
	A.4.3 Planungsrechtliche Situation	6
	A.4.4 Denkmalschutz	10
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
	B.1 Bauliche Nutzung	11
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
	B.1.3 Überbaubare Flächen, Bauweise, Firstrichtungen	12
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	12
	B.3 Verkehr.....	13
	B.4 Immissionsschutz.....	13
	B.5 Natur und Landschaft	13
	B.5.1 Artenschutz	14
	B.6 Infrastruktur.....	15
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	16
D	DATEN	18
	D.1 Städtebauliche Werte	18
	D.2 Verfahrensdaten	18

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Lange Straße hat in Dinklage, auch historisch gesehen, eine wichtige Funktion zur Erschließung des Stadtkern. Als westliche Stadteinfahrt führt sie direkt zur Kirche und zur Straße Am Markt. In ihrem westlichen Abschnitt befinden sich heute neben alter Bausubstanz auch einige Neubauten. Aufgrund von schlechter Bausubstanz und um Grundstücke besser auszunutzen, ist an der Lange Straße der Ersatz von Gebäudebestand in dieser innerstädtischen Situation zu erwarten. Das bisher hier geltende Baurecht enthält aber keine geeigneten Regelungen zu Sicherung des städtebaulichen Bildes der engen giebelständigen Straßenbebauung, an der sich noch die historische Situation ablesen lässt. Auslöser der Planung sind Neubaupläne auf dem Eckgrundstück Lange Straße/Drostestraße, wo ein ehemaliges Gewerbegebäude am Eingang zur Altstadt ersetzt werden soll.

Die Stadt will diese noch auf dem historischen Stadtgrundriss basierende Gestaltung bewahren und sichern, aber auch Raum für neue innerstädtische Nutzungen in angepasstem Umfang schaffen. Dazu ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 erforderlich.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 30 dient der Nachverdichtung in einem bebauten, innerörtlichen Bereich und damit der Innenentwicklung. Dementsprechend wird er gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist auf einen Bebauungsplan begrenzt, der maximal eine bebaubare Grundfläche von 20.000 m² zulässt. Im vorliegenden Fall wird für das Plangebiet eine zulässige Gesamtgrundfläche von 6.439 m² festgesetzt. Ein Verfahren nach § 13a ist deshalb möglich.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Dinklage nördlich der Lange Straße. Im Osten wird das Plangebiet von der Gartenstraße begrenzt, im Westen von der Drostestraße (L849).

In der zentralen Lage sind städtische Strukturen mit geschlossener ein – bis dreigeschossiger Bebauung aus unterschiedlichen Bauzeiten zu finden. Die Grundstücksteilung basiert noch weitgehend auf den historischen Nutzungen. Auf den schmalen hinteren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen und Gartenflächen vorhanden. Größere unbebaute Flächen oder Baulücken sind nicht vorhanden. An der Kreuzung zur Drostestraße fällt ein größeres ein- bis zweigeschossiges Gebäude mit einer größerem Gewerbeanbau aus der kleinteiligen Struktur.

Die folgenden Abbildungen zeigen den Lageplan in der Preußischen Landesaufnahme, der Deutschen Grundkarte DGK5 und in der heutigen AK5. Die Abbildungen zeigen deutlich die kaum veränderte, dichte Bebauung im östlichen Straßenabschnitt.

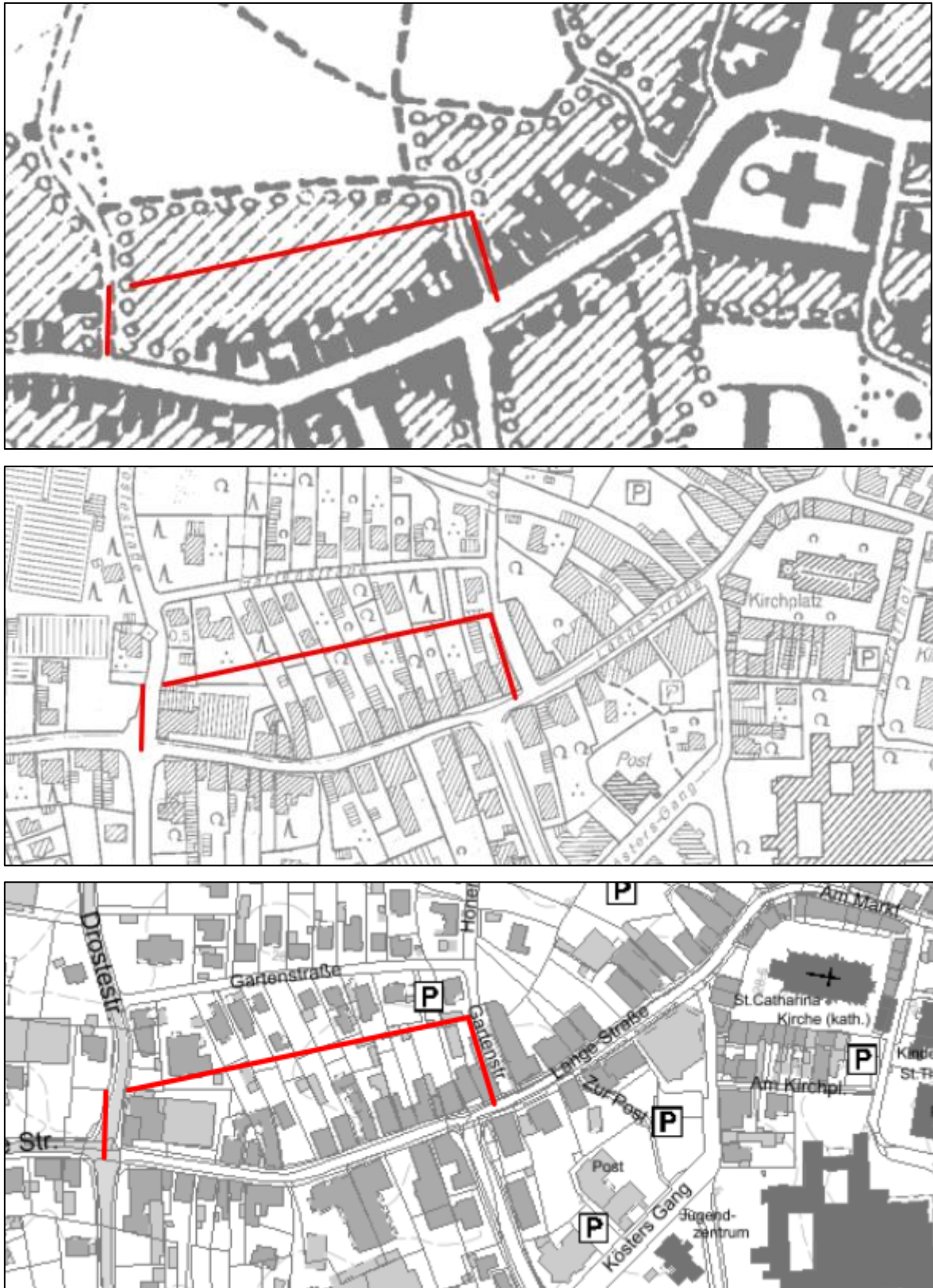


Abb. 1. Lange Straße Auszüge Grundkarten der Nds. Umweltkarten, LGLN (ohne Maßstab)

Auch die gegenüberliegende Straßenseite und der weitere Straßenverlauf nach Osten weisen solche Strukturen auf. Dabei dominiert hier ein größerer Neubau (Nr. 36/40) mit einer Einrichtung für Senioren.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich lockere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Hausgärten entlang der Gartenstraße.

Als Art der Nutzung ist am häufigsten Wohnnutzung zu finden. Verschiedene Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden zur Zeit nicht genutzt.

In der Umgebung des Plangebietes setzen sich entlang der Lange Straße die eher städtischen Strukturen fort, stellenweise mit stärkeren Gewerbeanteil, aber auch mit sozialen Einrichtungen.

Der Straßenausbau war Teil einer aufwändigen Sanierungsmaßnahme mit hochwertigem Material für die Nebenanlagen und die Straßenbeleuchtung.



Abb. 2. Lange Straße Nordseite, Blick Richtung Osten, beginnend mit Haus Nr. 43 (Foto September 2022, pks)

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Es ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 zu beachten. Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen gesichert bzw. angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

Für den Landkreis Vechta liegt das Regionales Raumordnungsprogramm 2021 (RROP) vor. Die Stadt Dinklage hat dort die Aufgabenzuweisung als Grundzentrum erhalten. Das Plangebiet liegt im gelb gekennzeichneten zentralen Siedlungsgebiet.

Die im Folgenden in Auszügen wiedergegeben Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur sind zu berücksichtigen.

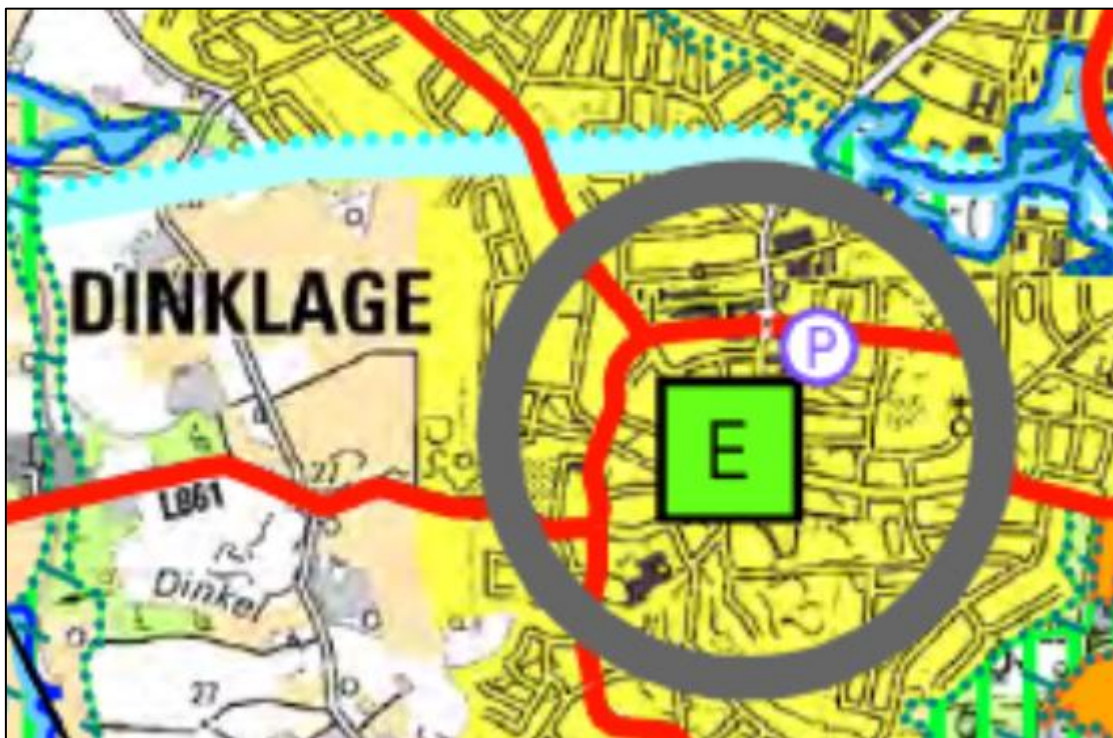


Abb. 3. Ausschnitt aus dem RROP 2021 Landkreis Vechta

2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- 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.

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

- 01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Gemäß dem Punkt 05 im Kapitel 2.2. „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ des LROP sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Da im Wesentlichen bestehende Strukturen weiterentwickelt werden und Versorgungsstrukturen gesichert werden, steht die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

A.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellungen setzt sich in der Umgebung des Plangebietes fort. Nur im Norden befindet sich die Darstellung von Wohnbauflächen.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich als Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind damit aus diesen Darstellungen entwickelt worden.

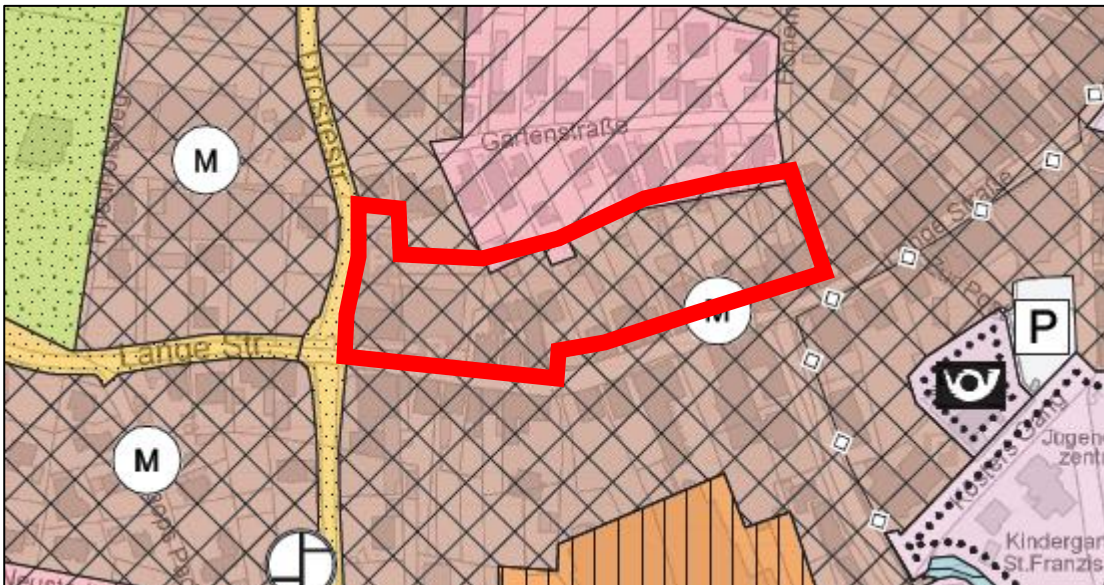


Abb. 4. Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) (Stand: Neuzeichnung)

A.4.3 Planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 30 „Neustadt I“ aus dem Jahr 1976, dessen östlicher Teil im Bereich des Marktes bereits mit dem Bebauungsplänen Nr. 7.2 und Nr. 17 überplant wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 30 setzt im Plangebiet ein Mischgebiet entlang der Lange Straße fest:

- Zwei bis dreigeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0
- geschlossene Bauweise

Im hinteren Bereich der überwiegend vorhandenen Bebauung wurden überbaubare und nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Die vordere Baugrenze verläuft an den Gebäudefronten, teilweise durch vorhandene Gebäude und lässt am westlichen Ende einen Bereich für öffentliche Parkplätze frei.

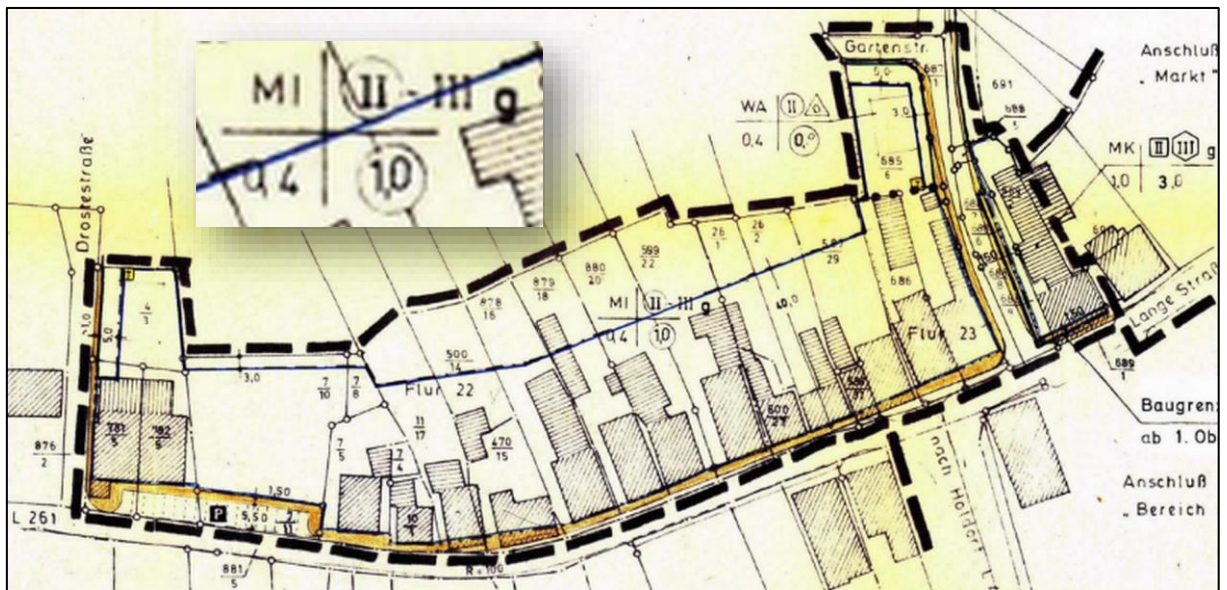


Abb. 5. Bebauungsplan Nr. 30, Stand 1976 (ohne Maßstab)

Dieser Geltungsbereich wurde an zwei Stellen im Bereich der Gartenstraße durch den Bebauungsplan Nr. 7.2 (1987) bzw. 2007 durch den Bebauungsplan Nr. 17 überlagert. Diese Teilbereiche werden von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 nicht erfasst.



Abb. 6. Bebauungsplan Nr. 7.2 (Stand der Neuaufstellung 1987, Ausschnitt, ohne Maßstab)

Im Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 erweitert. Einbezogen wurde die Kreuzungssituation mit der Drostestraße, um Anschluss an benachbarte Bebauungspläne zu erhalten. In der hier festgesetzten Verkehrsfläche wird eine Verbreiterung des Fußweges vorbereitet und ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt (siehe Kap. B.3).

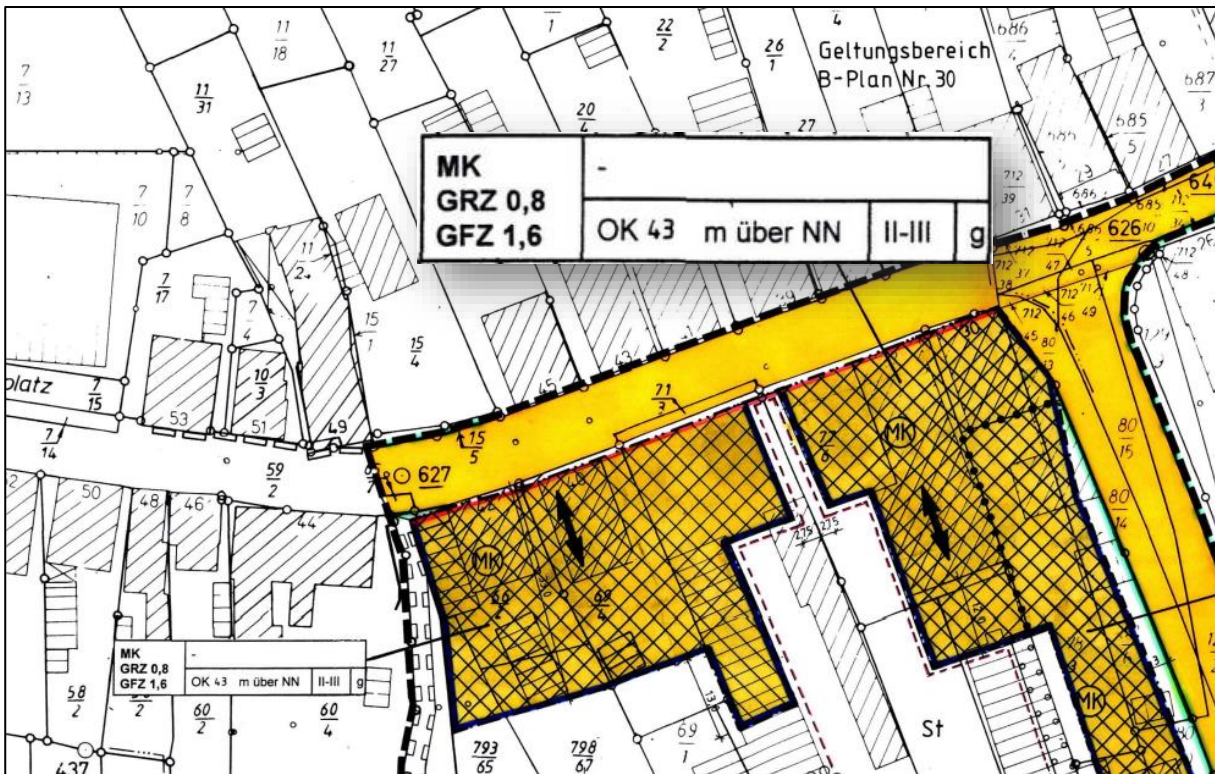


Abb. 7. Bebauungsplan Nr. 56.3 (Stand der Neuaufstellung 1998, Ausschnitt, ohne Maßstab)

Südlich des Bebauungsplanes Nr. 30 gilt im östlichen Teil seit 1998 der Bebauungsplan Nr. 56.3, der dort eine Nutzung in Kerngebieten mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung vorsieht. Die Gebäude sind giebelständig und aufgrund einer festgesetzten Baulinie direkt an der Straße in geschlossener Bauweise zu errichten.

Im westlichen Teil gilt seit 1996 der Bebauungsplan Nr. 56.1 mit einer Festsetzung zur Nutzung eines Mischgebietes in max. zweigeschossiger geschlossener Bebauung. Abweichungen zum Erhalt der schmalen Traufgassen waren jeweils möglich.

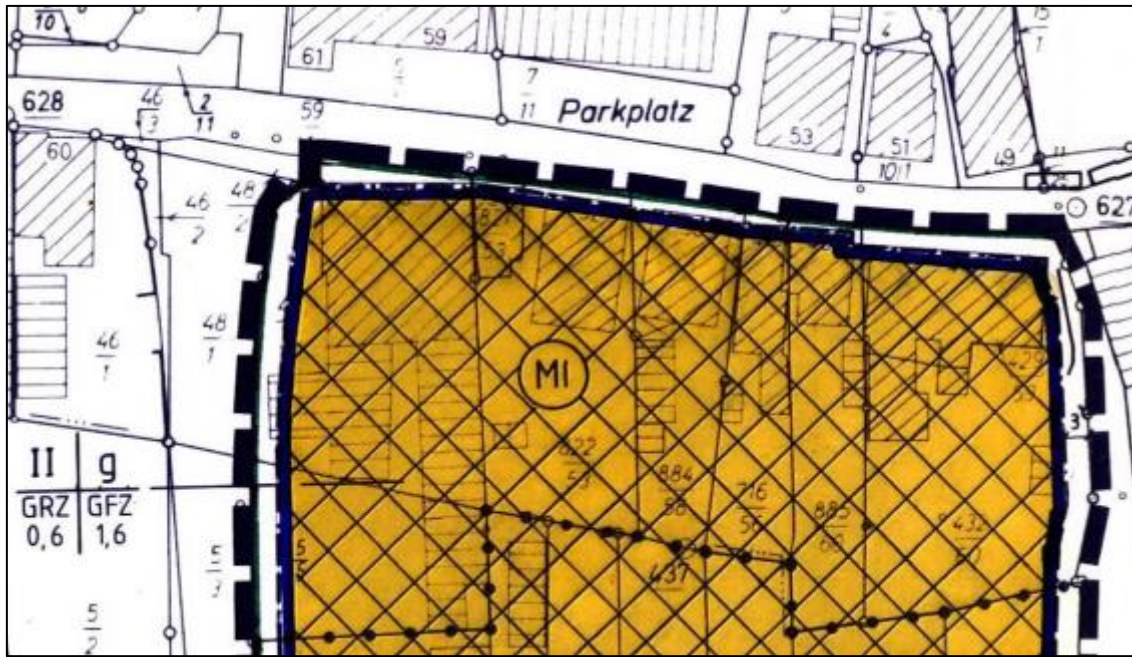


Abb. 8. Bebauungsplan Nr. 56.1 (Stand der Neuaufstellung 1996, Ausschnitt, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 – Neuaufstellung - überlagert in einem kleinen Teilbereich an der Drostestraße den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17, 1. Änderung, um hier eine zusammenhängende überbaubare Fläche im Bereich Haus Nr. 3/3A zu schaffen.

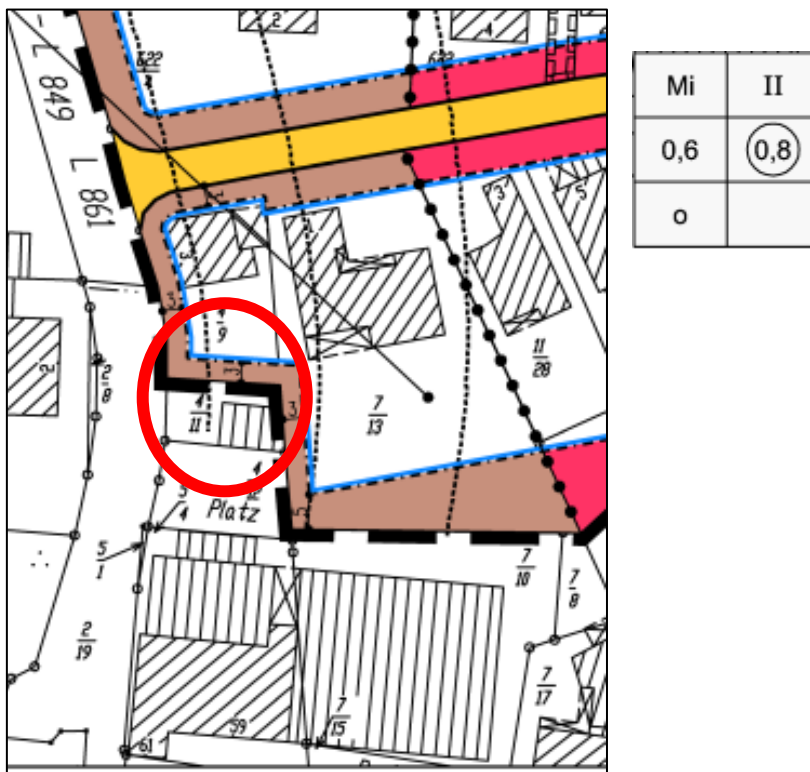


Abb. 9. Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung, Überlagerung rot eingekreist (Ausschnitt ohne Maßstab)

A.4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal. Es handelt sich um giebelständiges, zweigeschossiges Fachwerkhhaus, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Außerhalb des Plangebietes befinden sich auf der Südseite der Lange Straße zwei weitere Baudenkmale.

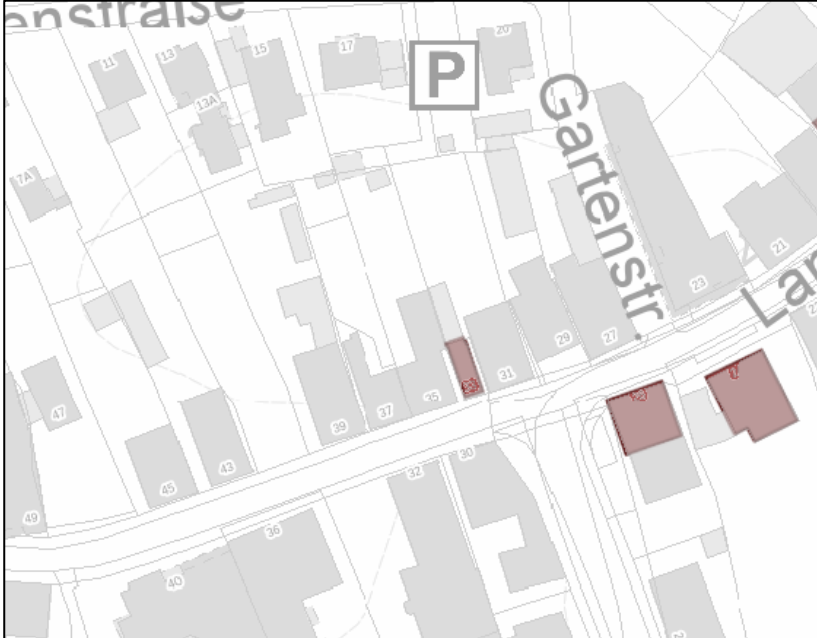


Abb. 10. Lageplan Baudenkmale lt. NIBIS Kartenserver (ohne Maßstab)



Abb. 11. Lange Straße 33 (Foto September 2022, pks)

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es soll entlang der Lange Straße und an der Drostestraße weiterhin eine gemischte Nutzung zulässig sein. Damit wird an dieser im historischen Stadtgefüge wichtigen Straße auch in Zukunft eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen ermöglicht.

Um die beabsichtigten Ziele und Entwicklungsimpulse der Planung zu schützen, besteht ein öffentliches Interesse an der Vermeidung von Störungen und Belästigungen durch den Betrieb und die Besucher von Vergnügungsstätten und Wettbüros. Daher werden im Plangebiet diese Nutzungen wegen fehlender Gebietsverträglichkeit ausgeschlossen.

Die Nutzung durch Tankstellen und Gartenbaubetriebe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ausgeschlossen, da sich solche Anlagen vom baulichen Erscheinungsbild mit breiten Zufahrten und offener Straßenseite nicht in die dichte Bebauung im Stadtkern bzw. die sonstige Bebauung im Plangebiet einfügen würden.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im festgesetzten MI1 gilt nun eine im Vergleich zur bisherigen Rechtslage höhere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (statt 0,4) und eine gleichbleibende zulässige max. Geschossigkeit von III, wobei die Pflicht, mindestens zwei Geschosse zu bauen, entfällt, da nicht alle vorhandenen Gebäude diese Anforderung erfüllen. Dass sich auch dreigeschossige Gebäude in die Umgebung einfügen, wird mit einer max. zulässigen Traufhöhe von 8 m und einer max. Gebäudehöhe von 13 m gewährleistet. Bei der Gebäudehöhe ist zu bedenken, dass über die örtlichen Bauvorschriften eine Dachneigung von mind. 25 Grad gefordert wird. Das dritte Geschoss wird sich dann teilweise im Dachgeschoss befinden, aber eine Berechnung als „Nicht-Vollgeschoss“ entfällt. Als Vorbild dient hier der Neubau Nr. 41.

Bei dem festgesetzten MI2 handelt es sich um das Grundstück, auf dem das planauslösende Vorhaben vorgesehen ist. Von der Struktur der Gebäude und Grundstücke im weiteren Verlauf der Lange Straße (MI1) unterscheidet sich das MI2 deutlich, da hier eine größere Wohn-Gewerbeeinheit genutzt wurde und keine kleinteilige Aneinanderreihung von Gebäuden mit geringem oder ohne Grenzabstand gegeben ist und historisch auch nie gegeben war. Die Lage an der Kreuzung zur Drostestraße ist außerdem städtebaulich bedeutsam. Es wird daher eine höhere Bebauung, dann mit Grenzabstand (s.u.), zugelassen. Ohne die Begrenzung der Traufhöhe ist die Nutzung einer vierten Ebene im Dachgeschoss im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung denkbar.

Das MI3 überlagert lediglich einen Grundstücksteil an der Drostestraße, der eher dem Bebauungsplan Nr. 17.1 zuzurechnen ist. Daher werden die hier geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Sinne einer einheitliche Festsetzung für das Grundstück übernommen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 wird die Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) erhöht. Es ist allerdings die aktuelle Baunutzungsverordnung anzuwenden, durch die die zulässige Grundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eindeutig begrenzt

wird. Im Gegensatz dazu wurden im alten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 1968 Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen, Carports), nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

B.1.3 Überbaubare Flächen, Bauweise, Firstrichtungen

Um die Raumbildung entlang der Lange Straße zu gewährleisten, werden im MI1 Baulinien und eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden. Die Festsetzung der Baulinien erfolgt stellenweise auch durch den Gebäudebestand, um bei eventuellen Neubauten, ein bessere Einsehbarkeit des Straßenraumes für Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

Um eine lebendige Fassadengliederung, die der historischen Bebauung eigen ist, zu ermöglichen, darf von der Baulinie in beschränktem Umfang abgewichen werden. (siehe dazu auch Fassadengliederung durch örtliche Bauvorschriften im Kap. C)

Unterstützt wird diese gestalterische Absicht durch die Festsetzung einer einzuhaltenden Firstrichtung für die hier über örtliche Bauvorschrift vorgeschriebenen geneigten Dächer (siehe Kap. C). Aufgrund dieser gestalterischen Absicht erfolgt auch die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung. Der Gebäudebestand weist größtenteils keinen bis sehr geringen seitlichen Grenzabstand auf, wie es für Straßenzüge, die auf eine historische Bebauung zurückgehen, typisch ist. Eine Bildung von Traufgassen wird aber ermöglicht.

Diese Grenzbebauung und die Festsetzung der Firstrichtung werden im hinteren Teil der Grundstücke nicht gefordert, da diese Bereiche städtebaulich nicht in Erscheinung treten, so dass eine Festsetzung diesbezüglich in diesen Bereichen nicht erforderlich ist.

In den MI2 und MI3 sollen die straßenseitigen Grundstücksflächen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen nicht durch Garagen oder Nebenanlagen geprägt werden, die die Abfolge von Hausfassaden stören können, so dass diese Nutzungen dort ausgeschlossen werden.

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet grünordnerische Festsetzungen, die auch in der innerstädtischen Lage der Durchgrünung des Gebietes, der Bereicherung des Stadtbildes und der Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt dienen. Die Bedeutung des Stadtgrüns für das Klima liegt in der Kühlung und Verdunstung, Luftreinigung und der verzögerten, reduzierten Ableitung überschüssigen Wassers.

Auf den privaten Stellplätzen sind zur Durchgrünung des Gebietes Laubbäume anzupflanzen. Die Menge richtet sich nach der Größe des Stellplatzes, so ist je angefangene 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. In der engen städtebaulichen Situation wird auch die Möglichkeit statt der Baumpflanzungen begrünte Überdachungen herzustellen.

Über eine örtliche Bauvorschrift wird geregelt, dass keine sog. „Schottergärten“ erlaubt sind. Trotz dieser Vorschriften bleiben den Gartennutzern genügend Freiheiten zu einer individuellen Gartengestaltung auf den Grundstücken.

B.3 Verkehr

Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, der für den übergeordneten Verkehr gut erschlossen ist, woran mit dieser Planung im Grundsatz nichts geändert werden soll.

Für die Drostestraße ist eine geringe Verbreiterung der Verkehrsfläche im Bereich des MI2 eingeplant, um hier einen Gehweg absichern zu können.

In der Örtlichkeit sind an der Lange Straße und an der Droste Straße kleinere Parkplätze vorhanden, die planungsrechtlich als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Kreuzungsbereich Drostestraße (L849) / Langestraße sollen wegen des unübersichtlichen Kurvenverlaufs und der Kreuzung keine neuen Ein- bzw. Ausfahrten entstehen, so dass ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird.

B.4 Immissionsschutz

Es handelt sich um ein innerstädtisches Plangebiet in einer Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe und Verkehrslärm, das seit langem besteht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verschieben sich die geplanten bzw. zulässigen Nutzungen nicht zu den bisherigen Planungen, so dass keine neue städtebauliche Situation zu beurteilen ist. Es ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen, ob gem. DIN 2109 Schallschutz im Hochbau entsprechende Maßnahmen zum Schutz der von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erforderlich sind. Umgekehrt entstehen durch diese Planung keine Gebiete mit höheren Schutzansprüchen, die ggf. bei benachbarten Nutzungen zu berücksichtigen wären.

B.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Dinklage und ist bereits seit langem weitgehend bebaut. Nur die rückwärtige Grundstücksteile sind teilweise noch als Hausgärten vorhanden, in welchen typische in Hausgärten und Ziergärten vorkommende Anpflanzungen von Sträuchern, Büschen und Bäumen vorzufinden sind. Aber einige Grundstücke sind auch durch eine weitgehende Bebauung und Versiegelung z.B. für Stellplätze geprägt.

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 über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Im vorliegenden Fall wird auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet, da es sich um einen weitgehend bebauten, innerörtlichen Bereich handelt, für den schon Baurechte vorliegen.

Der Änderungsbereich ist bereits seit über 50 Jahren durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 als Mischgebiet ausgewiesen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr 30 wird die Grundflächenzahl zwar leicht erhöht, aber durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung von 2017/2023 wird die zulässige Grundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eindeutig begrenzt. Im Gegensatz dazu werden im alten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 in Verbindung mit der

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 1968 Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen, Carports), nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Durch die „neue“ BauNVO reduziert sich die Fläche, die zukünftig auf Grundlage der bestehenden Baurechte versiegelt werden darf. Während bisher im Worst-Case 100 % der Fläche der Baugrundstücke im Geltungsbereich des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 30 versiegelt werden könnten, ist dies zukünftig nur noch auf maximal 80% der Fläche möglich.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine Schutzgüter von besonderem Wert betroffen, sondern nur solche, die schon jetzt stark den vorhandenen Auswirkungen der städtischen Nutzung unterworfen sind.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrünung von Stellplätzen
- Freihaltung von Grünzonen im nicht überbaubaren Bereich
- Ausschluss von „Schottergärten“

B.5.1 Artenschutz

Rechtliche Ausgangslage

Mit der Aufstellung 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.

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. 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

Für die Bauleitplanung wird der Anwendungsbereich der o.g. Zugriffsverbote durch § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert: sie gelten nur für die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten. Die nur national durch die Bundesartenschutzverordnung unter Schutz gestellten Arten sind hingegen von den Zugriffsverboten ausgenommen.

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

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten in Ortslagen mit Gehölz- und Gebäudebestand auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Baum- und Gebäudestrukturen ist das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln möglich. Es wird aber davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da das Plangebiet inmitten des vorhandenen Siedlungsbereiches liegt und sich ähnliche Strukturen in der weiteren Umgebung befinden. Um Tötungen geschützter Arten zu vermeiden, sollte die Beseitigung von Gehölzen sowie Gebäuden nicht zwischen Mitte März und Mitte Oktober erfolgen oder es ist eine naturschutzfachliche Begleitung der Maßnahme vorzunehmen.

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.

B.6 Infrastruktur

leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Im vorliegenden Plangebiet sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Möglichkeiten dazu sind bei Bauvorhaben mit dem OOWV abzuklären.

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.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beschließt die Gemeinde eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung.

Dachmaterial / Dachgestaltung

Damit sich neue Baukörper auch gestalterisch in das Stadtbild integrieren, erfolgen Vorgaben für die Gestaltung von Dächern und Fassaden. An den zentralen Bereichen im historischen Straßenverlauf stellt die Stadt Dinklage, auch im Sinne des Umgebungsschutzes zum Baudenkmal Langestraße 33, erhöhte Gestaltungsanforderungen an die Gebäude, um diese besser die Umgebung einzubinden und um ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten (MI1).

Als wesentliches gestalterisches Element, das im Ortsbild eine weithin sichtbare Wirkung hat, soll das Dach im Sinne der traditionellen Formensprache gehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass die Gebäude mit geneigten Dächern als Satteldächer zu errichten sind. Flachdächer entsprechen nicht der traditionellen Bauform in Dinklage, die auch bei den neueren Gebäuden kaum oder nur auf Nebengebäuden zu finden ist. Diese Dachformen würde sich nicht in das Stadtbild einfügen und sind daher nur in von öffentlichen Straßen nicht einzusehenden Grundstücksbereichen oder ab einer Gebäudetiefe von 15 m zulässig. Bei dieser Tiefe ist anzunehmen, dass z.B. ein Flachdach im hinteren Teil eines Gebäudes sich nicht mehr negativ auf das Stadtbild auswirkt. Diese Festsetzung ist auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der Firstrichtung zu sehen (siehe Kap. B.1.3).

Auch die Fassadengestaltung soll zu einem harmonischen Stadtbild in den zentralen Bereichen beitragen und alte Fassadengliederungen weiterhin erlebbar machen. Bei Neubauten nach Abriss eines Gebäudes im MI 1 sind im Bereich der festgesetzten Baulinien die Hausbreiten der bisherigen Bebauung einzuhalten. Erfolgt ausnahmsweise eine Neubebauung über mehrere Hausbreiten der bisherigen Bebauung, so ist eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade vorzunehmen, die die bisherigen Hausbreiten aufnimmt. Neubauten mit Straßenfronten von mehr als 15 m Breite sind in der Fassade vertikal zu gliedern und es sind entlang der Länge Straße mehrere Giebel auszubilden. Damit werden größere Gebäude optisch an eine kleinteiligere Strukturen angepasst. Eine gestalterische Zusammenlegung bestehender Gebäude ist nur zulässig, wenn eine der vorhandenen Bebauung entsprechende vertikale Gliederung der Fassade erfolgt. Dabei kann eine vertikale Gliederung von Gebäuden durch Vor- oder Rücksprünge in der Fassade sowie durch Material- oder Farbwechsel erfolgen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Stein- und Kiesflächen wird ausgeschlossen, da sie zur Verödung der Gärten führen, denn es entstehen sog. „Steinwüsten“ bzw. „Schottergärten“. Die versiegelten Flächen heizen zudem das Stadtklima auf, wirken nicht als Staubfilter und bilden wenig Lebensraum für Insekten. Ein bepflanzter Garten lockert hingegen die Bebauung auf. Es wird durch die Pflanzen zudem Sauerstoff produziert und durch die Verdunstung wird die Umgebungsluft gekühlt. Gleichzeitig wirken die Pflanzen luftreinigend und bieten den unterschiedlichen Tierarten einen Lebensraum.

Einfriedung

Seit einiger Zeit sind zudem immer wieder verschiedene Beispiele von hohen Einfriedungen durch Flechtzäune aber auch aus massivem Mauerwerk vorzufinden. Dies bringt eine andere, abweisende

Qualität in das Stadtbild, das außerhalb der Straßenrandbebauung eher durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist. Daher wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass entlang von öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen nur mit einer Höhe von maximal 1,00 m hergestellt werden dürfen. Diese Festsetzung ist aufgrund der Festsetzung der Baulinien an der Langen Straße, wo daher keine Vorgärten entstehen werden, nur im Bereich Droste Straße und im Eckbereich Drotestraße/Lange Straße beachtlich.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Mischgebiet (MI 1)	8.643
Mischgebiet (MI 2)	1.885
Mischgebiet (MI 3)	204
Straßenverkehrsfläche	2.160
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	397
Σ	13.289

D.2 Verfahrensdaten

Die Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Neustadt I“ – Neuaufstellung - öffentlich in der Zeit vom _____ ausgelegen.

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 30 „Neustadt I“ – Neuaufstellung - in der Sitzung am _____ beschlossen.