

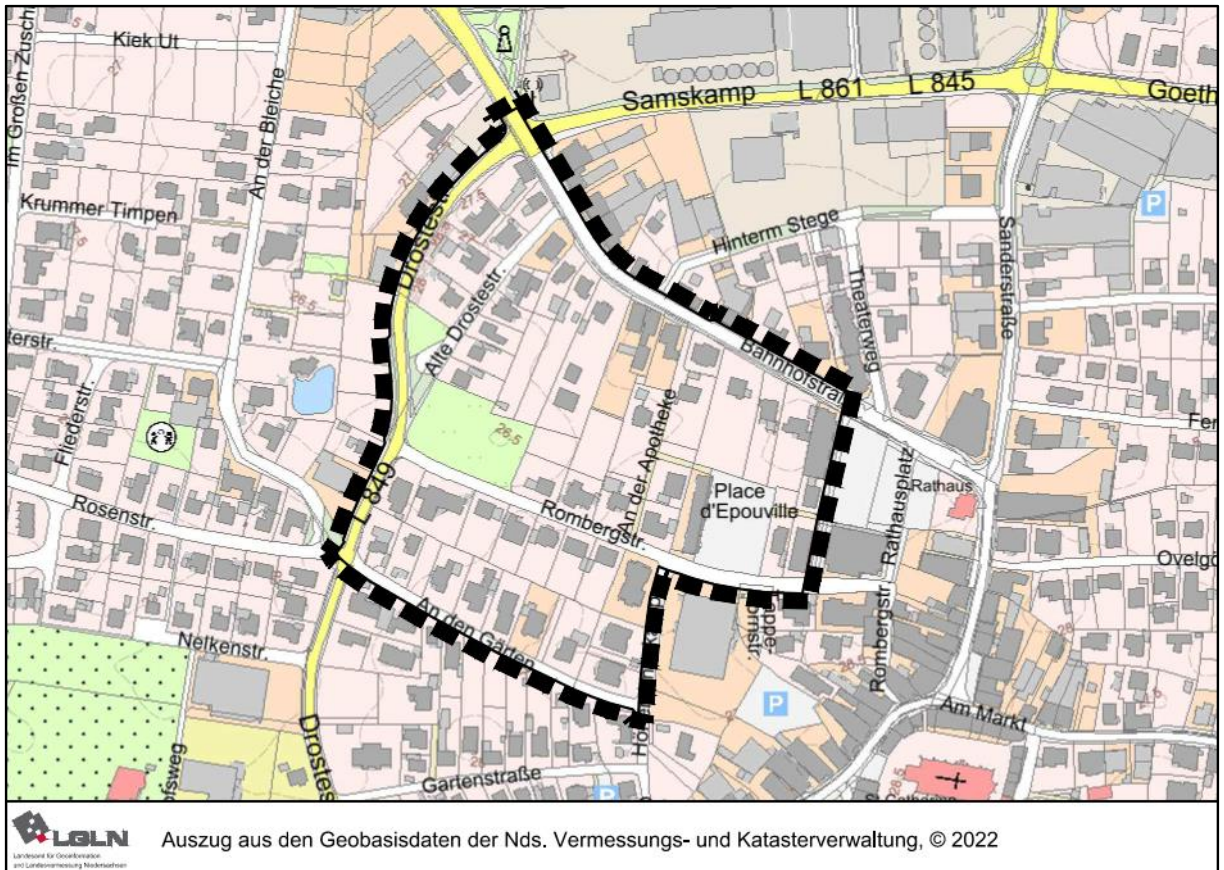
STADT DINKLAGE

Bebauungsplan Nr. 25
„Bahnhof-, Droste- und Rombergstraße“

- Neuaufstellung -

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

ABSCHRIFT

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.....	3
	A.4.1 Raumordnung	3
	A.4.2 Flächennutzungsplan.....	5
	A.4.3 Planungsrechtliche Situation	5
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
	B.1 Bauliche Nutzung	8
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohnungen.....	9
	B.1.3 Überbaubare Flächen, Firstrichtungen	9
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	10
	B.3 Verkehr.....	11
	B.4 Immissionsschutz.....	11
	B.5 Natur und Landschaft	12
	B.5.1 Artenschutz	13
	B.6 Infrastruktur.....	14
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	15
D	DATEN	17
	D.1 Städtebauliche Werte	17
	D.2 Verfahrensdaten	17

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In zentraler Lage im Stadtkern von Dinklage hat das Siedlungsgefüge ein sehr heterogenes Erscheinungsbild. Während am Rathausplatz und Place d'Epouville ein städtische Gepräge in Baustruktur und Nutzung vorhanden ist, wandelt sich das Bild im Verlaufe der Bahnhofstraße in eine lockere Bebauung mit Wohnung und wenigen Gewerbebetrieben. An der Rombergstraße herrscht das Bild einer lockeren Wohnbebauung. Dort liegt auch noch eine größere unbebaute Fläche. Ziel der Planung ist diese Strukturen neu zu ordnen, zu sichern und sinnvoll zu erschließen.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 25 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 70.000 m² zulässt. Im vorliegenden Fall wird für das Plangebiet eine zulässige Gesamtgrundfläche von 27.518 m² festgesetzt.

Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist bei dieser Grundflächengröße möglich, wenn der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt. Durch diese Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird eine bestehende Planung den örtlichen Gegebenheiten auch bzgl. der Erschließung angepasst. Daneben werden bereits bebaute Grundstücke überplant. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht. Somit hat die Neuaufstellung keinen Einfluss auf Belange, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Ein Verfahren nach § 13a ist deshalb möglich.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Dinklage zwischen dem Rathausplatz und der Drostestraße (L849) südlich der Bahnhofstraße. Die Rombergstraße und der Place d'Epouville befinden sich im Süden des Plangebietes. Obwohl sehr zentral gelegen, weist nur der östliche Bereich eher städtische Strukturen mit geschlossener dreigeschossiger Bebauung an den Platzrändern auf. Direkt daneben beginnt eine lockere ein- bis zweigeschossige Bebauung mit größeren Hausgärten. Darin hat teilweise eine Hinterliegerbebauung mit privaten Zuwegungen von der Bahnhofstraße stattgefunden. Es sind aber auch größere unbebaute Flächen vorhanden, dabei handelt es sich hauptsächlich um eine Grünfläche an der Rombergstraße.

Als Art der Nutzung ist am häufigsten Wohnnutzung zu finden.. Im östlichen, zentraleren Bereich sind häufiger Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung in den Erdgeschossen zu finden.

In der Umgebung des Plangebietes setzen sich nach Osten die eher städtischen Strukturen fort, während südlich und nördlich neben dem Plangebiet auch lockere Bebauung zu finden ist, stellenweise mit stärkerem Gewerbeanteil.



Abb. 1. Luft LGLN, August 2023

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.

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. 25 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.

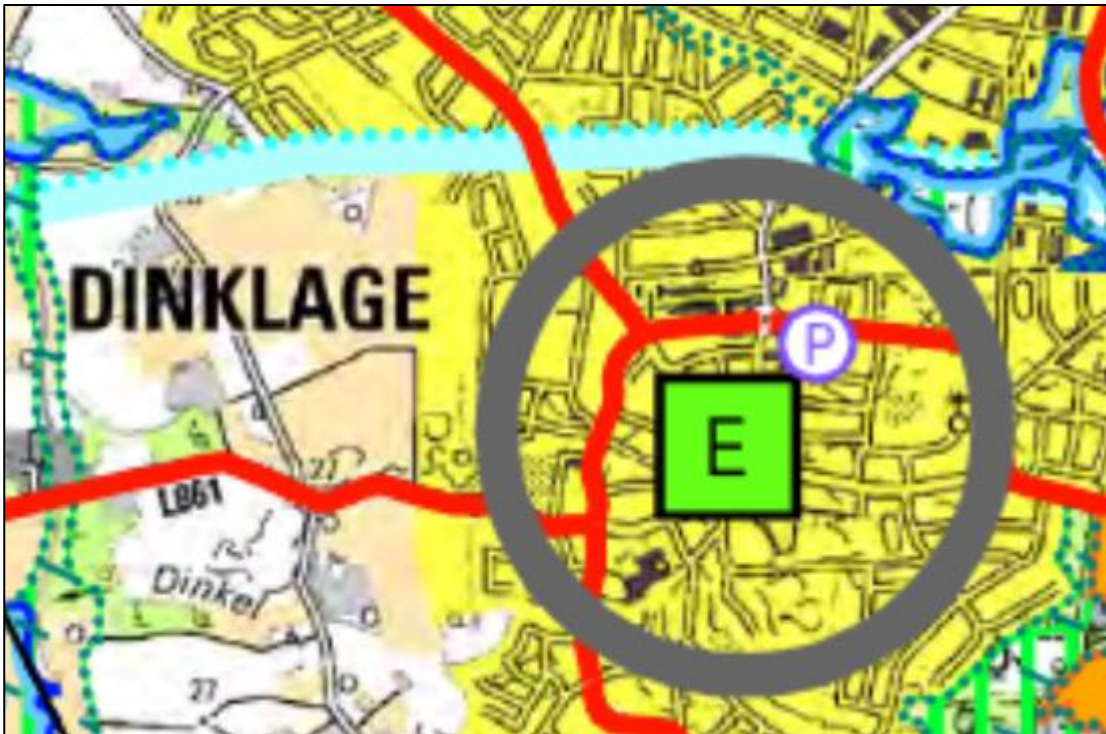


Abb. 2. Ausschnitt aus dem RROP 2021 Landkreis Vechta

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 siedlungsnahen 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. 25 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

A.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellungen setzt sich in der Umgebung des Plangebietes fort. Der Place d'Épouville und der Rathausplatz sind von diesen Darstellungen ausgenommen (Parkplatz bzw. Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“).

Durch die nun vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete festgesetzt.

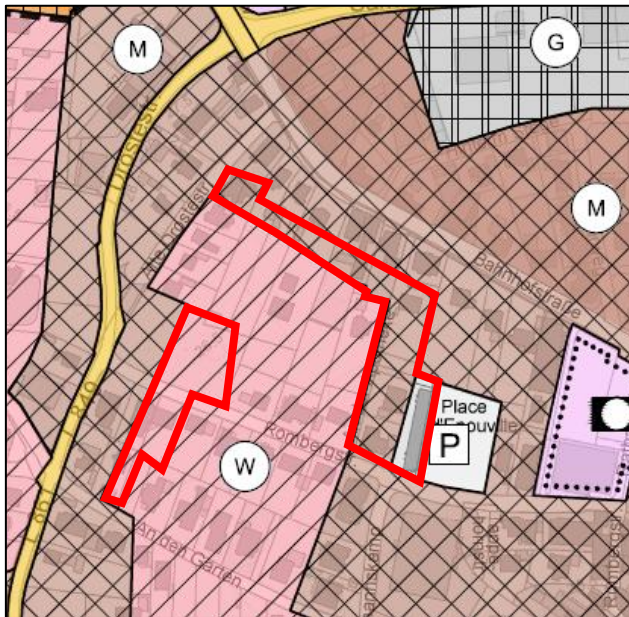
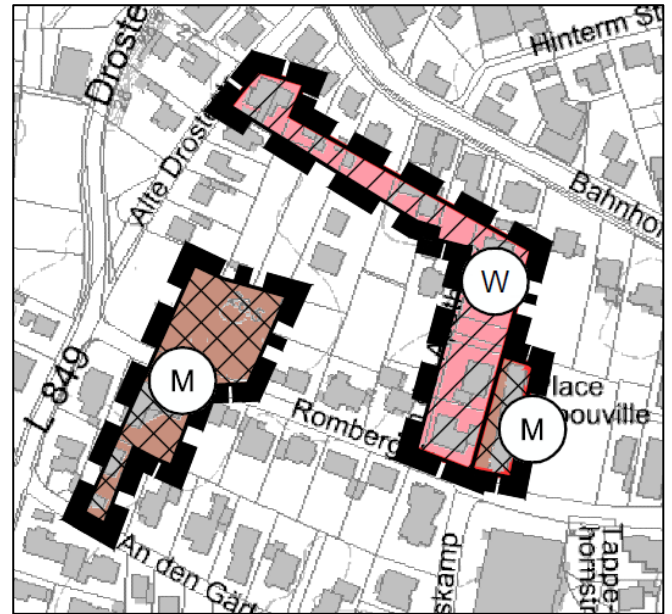


Abb. 3. Ausschnitt Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab) (Stand: Neuzeichnung)



FNP-Berichtigung
(ohne Maßstab)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zum größten Teil aus diesen Darstellungen entwickelt worden. Stellenweise ergeben sich Verschiebungen zugunsten der Wohnnutzung bzw. der gemischten Bauflächen.

Die Festsetzungen im Plangebiet weichen somit insbesondere an der Romburgstraße von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung aber nicht beeinträchtigt. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

A.4.3 Planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 25 „Bahnhof-, Droste- und Romburgstraße“ aus dem Jahr 1971, dessen östlicher Teil im Bereich des Marktes bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 7.1 überplant wurde.

Der Bebauungsplan setzt am Rathausplatz, dort wo sich jetzt die Arkadenbebauung befindet, ein Gewerbegebiet fest:

- Zwei bis dreigeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6

Mischgebiete sind entlang der Bahnhofstraße festgesetzt:

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

Allgemeine Wohngebiete sind im übrigen Plangebiet festgesetzt:

- Max. zweigeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- offene Bauweise

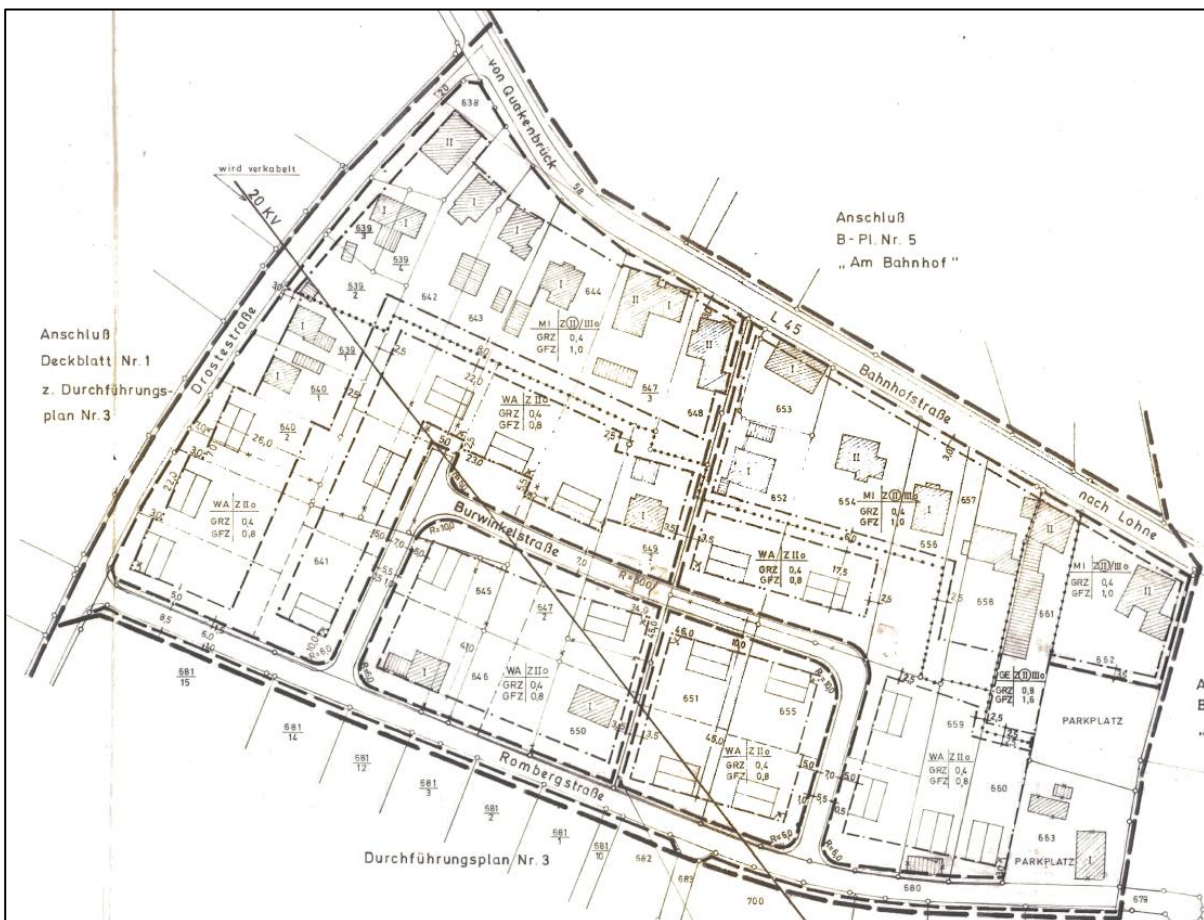


Abb. 4. Bebauungsplan Nr. 25, Stand 1971 (ohne Maßstab)

Der Bereich südlich der Rombergstraße ist bisher nicht von einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und ist als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Dies gilt auch für den Bereich, der heute zwischen der Drostestraße und der Alten Drostestraße liegt. Diese Bereiche sind in der folgenden Abbildung rot umrandet.

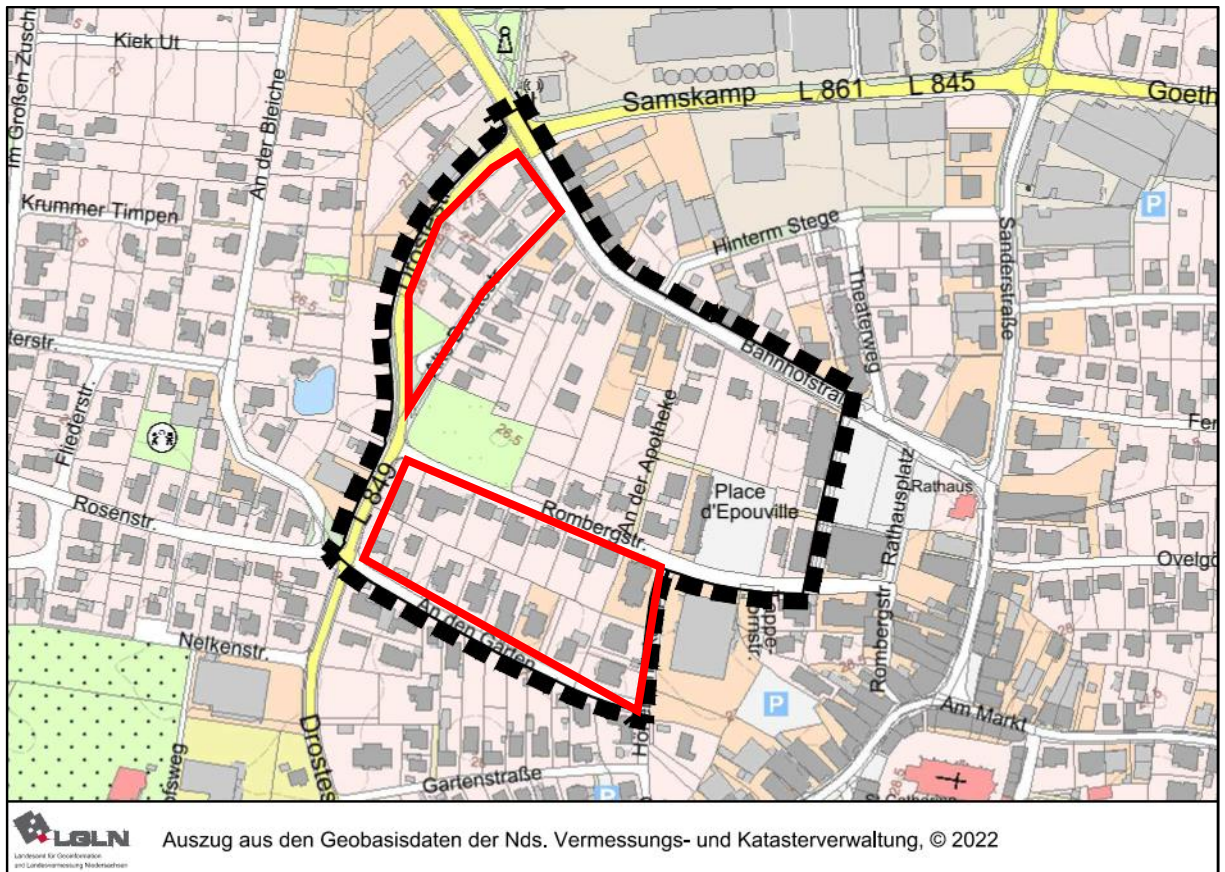


Abb. 5. Innenbereiche gem. § 34 BauGB rot umrandet (ohne Maßstab)

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Grundstruktur der zulässigen Nutzung ist eine gemischte Nutzung entlang der Hauptverkehrsflächen und an den zentralen Bereichen mit den Plätzen sowie eine allgemeine Wohnnutzung in den eher untergeordnet erschlossenen Bereichen. Damit wird entlang der Bahnhofstraße und Drotestraße weiterhin eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen ermöglicht. In den östlichen zentraleren Bereichen erfolgt am Hönemans Kamp gegenüber dem hier vorhandenen Lebensmitteldiscounter eine gemischte Nutzung, die hier auch im Bestand vorhanden ist.

Die Bereiche an den städtischen Plätzen (Marktplatz, Place d' Epouville) werden nun entsprechend ihrer Funktion und Lage insgesamt als Kerngebiete (MK1, MK2) festgesetzt.

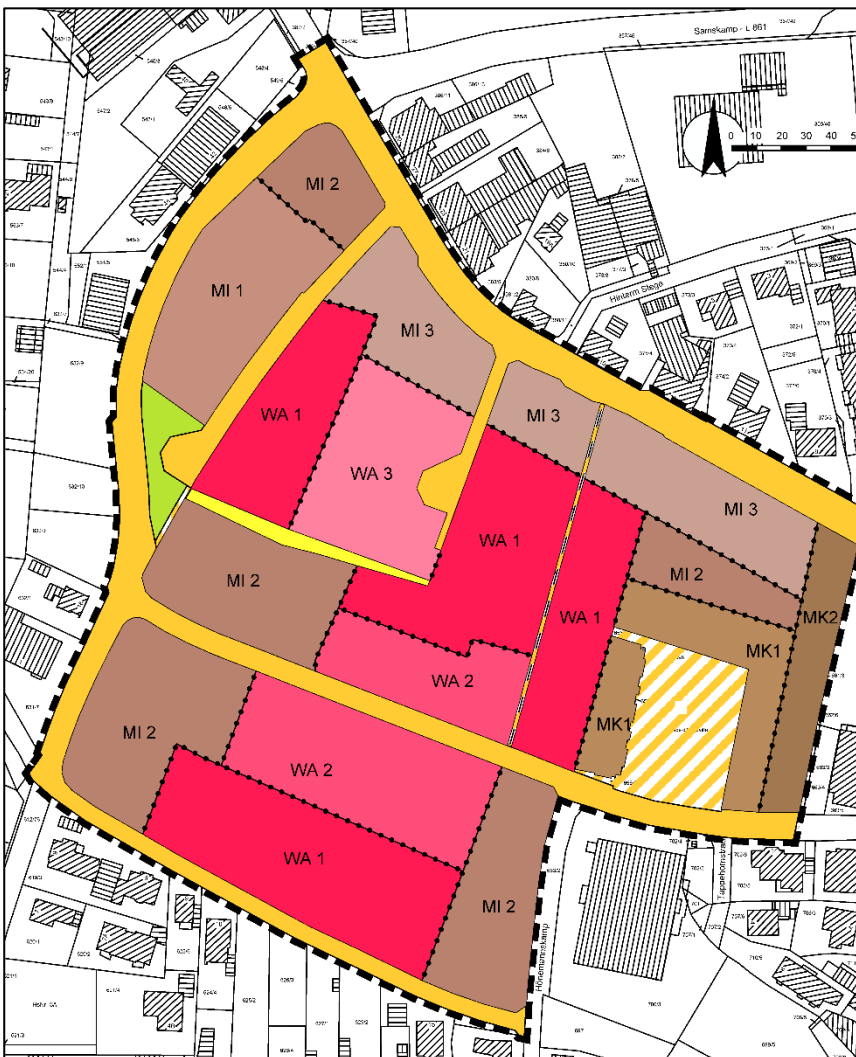


Abb. 6. Verteilung der Nutzungsarten im Plangebiet (ohne Maßstab)

Die Erdgeschosszonen in den Kerngebieten sollen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sondern ein Angebot an Handel, Dienstleistung und sozialen Einrichtungen sollen die Innenstadt in ihrer zentralen Versorgungsfunktion stärken. Im Sinne einer typischen, vertikalen Nutzungsgliederung und zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum wird daher geregelt, dass im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig ist, während in den Obergeschossen Wohnen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig ist. Die Nutzungsmischung trägt dazu bei, das Stadtzentrum lebendig zu erhalten und einer Verödung nach Geschäftsschluss entgegen zu wirken.

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 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, Anzahl der Wohnungen

Es werden in den Allgemeinen Wohngebieten weiterhin relativ hohen Ausnutzungsziffern der Grundflächenzahl (GRZ) bei einer max. zweigeschossigen Bebauung festgesetzt, die nicht an allen Stellen im Plangebiet bisher ausgenutzt wurden. Im Sinne der möglichen innerörtlichen Nachverdichtung erfolgt eine Erhöhung der GRZ und der Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse an geeigneten, zentralen Stellen in den Misch- und Kerngebieten.

In den Kerngebieten und Mischgebieten entlang der Bahnhofstraße, die eine zentralere Bedeutung haben und wo z.B. Wohnen und Gewerbe in mehreren Ebenen möglich sein soll, ist eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung in Gebäuden mit einer Höhe bis zu 12m bzw. 15 m zulässig.

Die übrigen Bereiche sind stärker durch Wohnnutzung geprägt oder bieten noch Flächenreserven, wo Wohnraum geschaffen werden kann. Diese Bereiche werden verschiedenen Wohnformen zugeordnet („2er“ als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder als Doppelhaus, „4er“ und „6er“). Die größte Wohnungsdichte für die WA3 und MI2 vorgesehen, in denen auch noch Flächenpotential vorhanden ist. Hier sollen die „6er“ möglich werden, wobei die Gebäudehöhe 12 m nicht überschreiten darf, um sich dem Bestand anzupassen bzw. eine erdrückende Wirkung zur Nachbarbebauung zu vermeiden.

Daneben soll es Bereiche geben, die durch Gebäude mit weniger Wohneinheiten gekennzeichnet sind (max. 2 - 4 Wohnungen je Gebäude (1-2 Wohnung in DH-Hälften). Die Gebäude dürfen eine Höhe von 9 m nicht überschreiten. Damit soll gesichert werden, dass die vorhandene Baustruktur in diesen Bereichen nicht zu stark durch größere Gebäuden überformt wird.

Von diesen Festsetzungen sind hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen Ausnahmen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, z.B. pflegebedürftige Personen, Wohngruppen, zulässig.

B.1.3 Überbaubare Flächen, Firstrichtungen

Um die Raumbildung an den Platzkanten zu gewährleisten, sind in den Kerngebieten Baulinien und eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden. Im MK2 am Rathausplatz soll die vorhandene Arkade im

Erdgeschoss gesichert werden, so dass hier eine Baulinie für die Obergeschosse (A) und eine zurück-springende Baulinie (B) im Erdgeschoss festgesetzt wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).




Besonderer Augenmerk wird auf die Gestaltung des bisher nicht vollständig von Bebauung umgebenen Place d'Epouville gelegt. Neue Bebauung soll hier die Platzkanten schließen, so wie es bereits an der Westseite des Platzes erfolgt ist. Es sollen hier auch keine untergeordneten Garagen oder Nebenanlagen entstehen, die daher erst in einem Abstand von 15 m zur Baulinie ermöglicht werden.

Unterstützt wird diese gestalterische Absicht durch die Festsetzung von einzuhaltenden Firstrichtung für die hier über örtliche Bauvorschrift vorgeschriebenen geneigten Dächer (siehe Kap. C).

Das oberste Geschoss, das weniger zur Straßenraumbildung beiträgt, darf von der Baulinie zurückweichen.

Die straßenseitigen Grundstücksflächen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sollen nicht durch Garagen oder Nebenanlagen geprägt werden, die das Straßenbild stören können, so dass diese Nutzungen dort ausgeschlossen werden.

In den festgesetzten Mischgebieten MI 3 sind Stellplatzanlagen sowie Garagenhöfen mit mehr als 4 Stellplätzen sind nur in einer Entfernung von mind. 15 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Damit werden die Hauptgebäude an der straßenseitigen Baugrenze der Bahnhofstraße ausgerichtet.

WA 1	II	WA 2	II	WA 3	II
0,4	FH 9m	0,4	FH 9m	0,4	FH 12m
o		o		o	


MI 1	II	MI 2	II	MI 3	III	MK1	II	MK2	III
0,4	FH 9m	0,6	FH 12m	0,6	FH 15m	0,6	FH 12m	1,0	FH 15m
o		o	6Wo	o		g		g	

Abb. 7. Verteilung des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet einige grünordnerische Festsetzungen, die 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.

An der Alten Drotestraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die sich bei der Anlage der „neuen“ Drotestraße als Restfläche ergeben hat und die so erhalten werden soll.

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. Über eine örtliche Bauvorschrift wird geregelt, dass keine „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 Wesentlichen nichts geändert werden soll.

Die interne Erschließung des Gebietes zwischen der Bahnhofstraße und der Rombergstraße fand bisher allerdings relativ ungeordnet über private Zuwegungen mit bis zu 80 m Länge statt. Die bisher vorgesehene Planstraße mit Anbindung an die Rombergstraße konnte aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht hergestellt werden. Der Bebauungsplan sieht nun eine Planstraße ausgehend von der Bahnhofstraße, über die etwa die Mitte des Plangebietes erschlossen werden kann. An der Rombergstraße sind tiefere Grundstücke auch mit einer privaten Hinterliegererschließung noch denkbar.

Für die Rombergstraße ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche an der Nordseite um 1 m eingeplant, um hier ggfs. zukünftig den fehlenden Gehweg anlegen zu können. Die übrigen vorhandenen Straße und Plätze sind im Umfang ihres Bestandes festgesetzt worden.

Im Gebiet ist weiterhin eine vorhandene Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Bahnhofstraße und der Rombergstraße als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Der Place d'Epouville wird als Parkplatz und im westlichen Randbereich auch für Außengastronomie genutzt und ist daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz/Außengastronomie“ im Bebauungsplan festgesetzt worden. Über diese Fläche könnte auch eine Erschließung eines Teils der Baugrundstücke östlich der o.g. Wegeverbindung erfolgen.

An der Drotestraße (L849) sollen wegen des unübersichtlichen Kurvenverlaufs und der nahen Kreuzung mit der Bahnhofstraße keine neuen Ein- bzw. Ausfahrten entstehen, so dass ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird. Die meisten Grundstücke werden bisher ohnehin über die Alte Drotestraße bzw. die Bahnhofstraße erschlossen. Nur ein Grundstück verfügt über eine Ein-/Ausfahrt zur Drotestraße, die im Bebauungsplan gesichert 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 nur unwesentlich 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 Jahrzehnten weitgehend bebaut.

Die östlichen Bereich sind durch eine weitgehende Bebauung und Versiegelung mit größeren Gebäuden und Plätzen geprägt.

Die übrigen Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend mit Wohnhäusern, Nebenanlagen und Garagen bebaut oder werden als Verkehrsflächen genutzt. Die unbebauten Grundstücksteile werden als Gärten genutzt, in welchen typische in Hausgärten und Ziergärten vorkommende Anpflanzungen von Sträuchern, Büschen und Bäumen vorzufinden sind.

Nur zwei unbebaute Bereiche etwa in der Mitte des Gebietes fallen aus dieser Beschreibung heraus, da hier Rasen/Grünland vorhanden ist.

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 50 Jahren durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen. Nur in den Bereichen südlich der Rombergstraße und zwischen der Drostestraße und Alten Drostestraße galt bisher kein Bebauungsplan (siehe Abb. 5), allerdings ist hier eine Bebauung gem. § 34 BauGB zulässig.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 wird die Grundflächenzahl in den WA nicht geändert, aber in den Mischgebieten und Kerngebieten erhöht. In Teilen der Baugebiete entspricht die festgesetzte GRZ auch dem tatsächlichen Bestand. 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. 25 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 Regelung wird sichergestellt, dass das Maß der möglichen Versiegelung von Flächen hierdurch begrenzt wird. Hierdurch reduziert sich die Fläche, die zukünftig auf Grundlage der bestehenden Baurechte versiegelt werden darf, erheblich. Während bisher im Worst-Case 100 % der Fläche der Baugrundstücke im Geltungsbereich des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 25 versiegelt werden könnten, ist dies zukünftig nur noch auf 60 % bis maximal 80% der Fläche möglich (mit Ausnahme des bereits fast vollständig versiegelten MK2).

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

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

- Begrünung von Stellplätzen
- Begrenzung von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Flächen
- 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 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. Weiterhin ist die Anlage von Gärten mit entsprechenden Biotopstrukturen bei weiterer/anderer Bebauung zu erwarten. 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 größtenteils vorhanden. Mit den Versorgungsträgern ist abzuklären, inwieweit die Netze in die neue Planstraße hinein erweitert werden können bzw. wie die hinterliegenden Grundstücke an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden können."

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Südlich des WA 3 ist ein in der Örtlichkeit vorhandener Graben als Fläche für die Sammlung von Regenwasser festgesetzt. In diesem Graben soll das von der neuen Planstraße und den angrenzenden Bauflächen abfließende Regenwasser gesammelt und versickert werden. Dafür ist der Graben ggfs. aufzuweiten. Der Zulauf zu diesem Regenrückhaltebecken von der Planstraße ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den OOWV im Plan abgesichert. Von dem RRB aus kann wiederum überschüssiges Wasser durch eine vorhandene Rohrverbindung in Richtung Westen, zur "Alte Droschestraße", abfließen

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 in der Nähe des Rathauses, der Bahnhofstraße und dem Place d'Epouville stellt die Stadt Dinklage erhöhte Gestaltungsanforderungen an die Gebäude um diese besser die Umgebung einzubinden und um ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten (MK1, MK2, MI3).

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 Sattel- oder Walmdächer zu errichten sind. Pultdächer können dagegen eine einseitig verhältnismäßig hohe Fassade erreichen, die an dieser Seite ein höheres Gebäude vermuten lassen. Flachdächer entsprechen nicht der traditionellen Bauform in Dinklage, die auch bei den neueren Gebäuden am Marktplatz nicht zu finden ist. Diese Dachformen würde sich auch 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.

Auch die Fassadengestaltung soll zu einem harmonischen Stadtbild in den zentralen Bereichen (MK1, MK2, MI3) beitragen. Insbesondere die Gebäude am Marktplatz und am Place d'Epouville weisen Fassaden mit Verblendmauerwerk auf, so dass sich Neubauten an diesem Stadtbild orientieren sollen. Gestalterische Freiheiten können über untergeordnete Fassadenteile (bis 1/3 der Gesamtfassadenfläche) genutzt werden, wo auch Putz oder Holz als Fassadenmaterial verwendet werden darf. Als besonders störend und untypisch werden Materialien aus Metall oder Kunststoff oder Mauerwerksimitationen empfunden, so dass diese an von der Straße aus sichtbaren Fassaden nicht verwendet werden dürfen.

Zur Fassadengliederung wird festgesetzt, dass Fassaden mit einer Länge über 20 m durch mind. zwei Vor- und/oder Rücksprünge von mind. 0,3 m über die gesamte Höhe der Fassade vertikal gestaltet werden müssen. Damit werden größere Gebäude optisch an eine kleinteiligere Strukturen angepasst.

Zu diesem Zweck werden auch die Festsetzungen zur Gestaltung von Schaufenstern aufgenommen. Durchgängige Glasfronten entsprechen nicht dem Stadtbild, so dass diese nicht die gesamte Hausbreite einnehmen dürfen und deutlich durch Pfeiler oder Wandscheiben getrennt werden müssen. Es soll auch keinen „glatte“ Fassade entstehen, sondern die Fenster sollen, wie in Laibungen, zurücktreten.

Am Marktplatz befindet sich im Plangebiet bereits ein Gebäude mit Arkaden, so dass dazu eine Ausnahme aufgenommen wird, denn die oben beschriebenen negativen Auswirkungen sind bei größeren Schaufenstern hinter Arkaden nicht zu befürchten.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Gestaltung der Vorgartenbereiche mit Stein- und Kiesflächen wird ausgeschlossen. Die Stein- und Kiesbeete in Verbindung mit Stellplätzen, oder Zufahrten zu Garagen sowie der öffentlichen Straßenfläche führen zur Verödung der Gärten. Dadurch entstehen sog. „Steinwüsten“. Die versiegelten Flächen heizen zudem das Stadtklima auf, wirken nicht als Staubfilter und bilden wenig Lebensraum für

Insekten. Ein bepflanzter Garten lockert hingegen das Straßenbild 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 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. Das Einziehen von Sichtschutzbändern oder das Anbringen von anderem Sichtschutz ist darüber hinaus ebenfalls nicht zulässig, da dies das Stadtbild nachhaltig stören würde.

Aufgrund der zunehmenden Verbreitung von „naturfernen“ Gärten wird auch für diesen Bebauungsplan eine weitere Festsetzung aufgenommen, die regelt, dass Freiflächen gärtnerisch anzulegen sind und Kiesflächen oder vergleichbare Materialien als Schüttung im Vorgarten nicht zur Gestaltung genutzt werden dürfen.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	15.824
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	6.949
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	3.716
Mischgebiet (MI 1)	3.864
Mischgebiet (MI 2)	12.784
Mischgebiet (MI 3)	6.520
Kerngebiet (MK 1)	3.184
Kerngebiet (MK 2)	1.884
Straßenverkehrsfläche	13.847
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	339
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche / Außengastronomie“	2.701
Flächen für die Regenwasserrückhaltung	551
Öffentliche Grünfläche	679
Σ	72.842

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. 25 „Bahnhof-, Droste und Rombergstraße“ – Neuaufstellung - öffentlich in der Zeit vom 25.09.2023 bis 26.10.2023 ausgelegen.

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 25 „Bahnhof-, Droste und Rombergstraße“ – Neuaufstellung - in der Sitzung am 19.12.2023 beschlossen.
