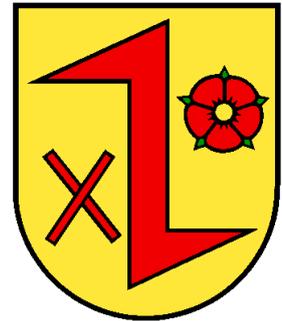


Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



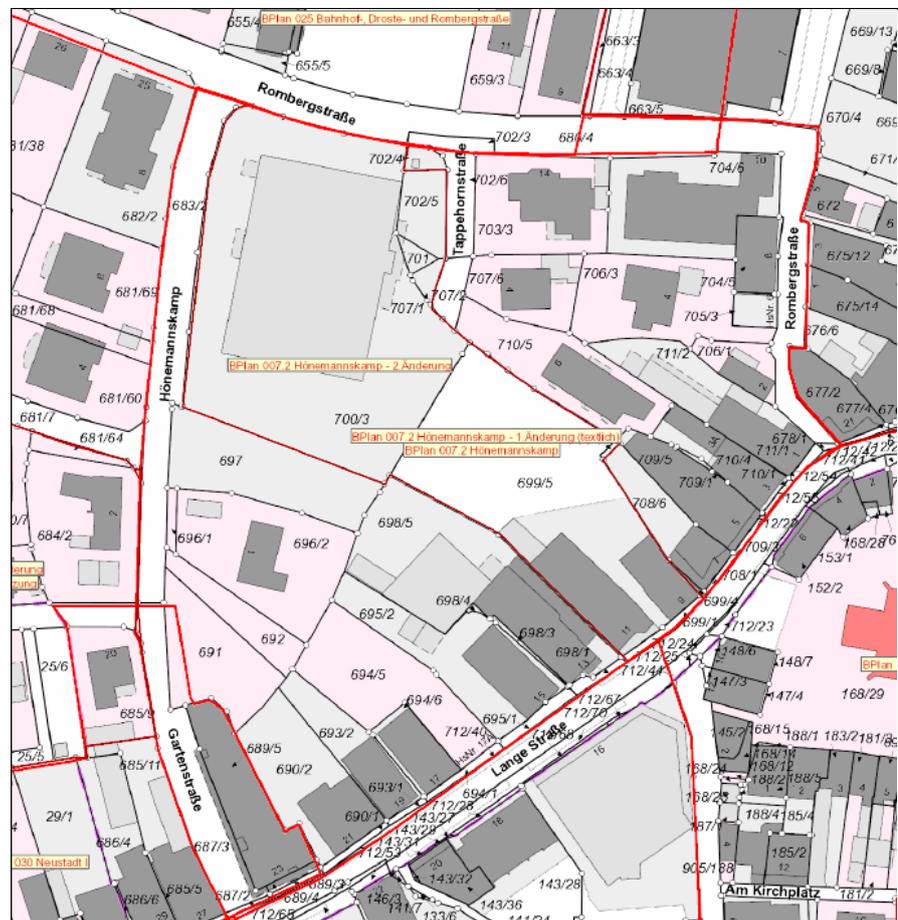
Begründung

Bebauungsplan Nr. 7.2

„Hönemannskamp“

3. Änderung –

Vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB)





Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Anlass und Ziel der Planung	3
4. Verfahren	5
5. Planungsrahmenbedingungen	5
6. Örtliche Situation/Bestand	6
7. Natur und Landschaft	7
8. Inhalte der Planung (textliche Festsetzungen)	9
8.1 Nutzungsregelungen im Kerngebiet	9
8.2 Traufhöhen	10
8.3 Firsthöhe	12
8.4 Baulinien	12
9. Hinweise	14
10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	15
11. Daten zum Verfahrensablauf	16



1. Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG 2010)
- Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Nieders. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils geltenden Fassung.

2. Geltungsbereich

Am 22.08.1987 wurde der Bebauungsplan Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ mit örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung rechtswirksam. Das ca. 2,53 ha große Plangebiet liegt im Ortskern von Dinklage.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ einschl. seiner 2. Änderung aus dem Jahr 2004. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Übersichtsplan des Deckblattes dieser Begründung.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.2 und der 2. Änderung werden durch diese 3. Änderung nicht geändert; sie bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten in vollem Umfang weiter.

Die textlichen Festsetzungen dieser 3. Änderung gelten ergänzend zu den im Ursprungsplan und in der 2. Änderung aufgeführten textlichen und gestalterischen Festsetzungen. Insofern ist diese 3. Änderung nicht als B-Plan-Änderung im eigentlichen Sinn sondern als Ergänzung der bestehenden Planung zu werten.

3. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ der Stadt Dinklage bildet einen Bestandteil der verbindlichen Überplanung des Dinklager Stadtzentrums durch insgesamt vier Bebauungspläne in den Jahren 1985 bis 1987. Die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne erfassen weitgehend das damals förmlich festgelegte Sanierungsgebiet im Innenstadtbereich. Dieses Sanierungsgebiet wurde vor einigen Jahren aufgehoben.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7.2 bestand das wesentliche Planungsziel in einer Verdichtung und Stärkung des historischen Stadtzentrums. Im Geltungsbereich wurden deshalb als Art der baulichen Nutzung sowohl Misch- als auch Kerngebiete festgesetzt.

Mittels der im Jahr 1993 durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 wurden die gestalterischen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 8) – wie auch in den anderen Innenstadt-Bebauungsplänen – aufgehoben, da sich ihre Handhabung in der Genehmigungspraxis als unflexibel dargestellt hatte. Als Ersatz wurde zunächst eine Gestaltungsrichtlinie und im Jahr 2011 dann eine „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Dinklage“ beschlossen, die im gesamten Gemeindegebiet – somit auch im vorliegenden Geltungsbereich – anzuwenden ist (siehe Hinweis Nr. 6 der Satzung)

Im Rahmen der Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² im Knotenpunktbereich Rombergstraße/Hönemannskamp wurde in den Jahren 2003/2004 eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 durchgeführt. Dabei wurde das Mischgebiet im Westen des Geltungsbereichs fast vollständig als Kerngebiet ausgewiesen, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.2 derzeit – bis auf einen untergeordneten Bereich im Westen – nahezu komplett als Kerngebiet festgesetzt ist.

Dies birgt aus heutiger Perspektive Konfliktpotential: Einerseits ist es nach wie vor städtebauliches Ziel der Stadt Dinklage, die zentralen Nutzungen im Ortskern zu bündeln und eine Geschäftsnutzung zu etablieren. Andererseits wird es angesichts der stetigen Zunahme der Digitalisierung und des kontinuierlichen Wachstums des Internethandels immer schwieriger, die bestehenden Ladenlokale und Büroräume zu vermieten bzw. eine neue Geschäftsbebauung anzusiedeln. Gleichzeitig werden – wie überall – auch in Dinklage dringend Mietwohnungen gesucht.

So ist im Dinklager Ortskern der Trend erkennbar, dass Investoren Grundstücke kaufen und alte Gebäude abbrechen, um dort große Wohngebäude mit möglichst vielen Miet- oder Eigentumswohnungen zu bauen. Weitere Gründe für den Trend zu immer größeren Gebäuden sind die Bodenknappheit, die ständig steigenden Grundstückspreise, der steigende Bedarf an kleineren Wohnungen sowie die heute geforderte Energieeffizienz und Barrierefreiheit von Wohnungen.

Da der Bebauungsplan Nr. 7.2 aufgrund seiner Festsetzungen:

- Kerngebiet
- maximale Trauf- und Firshöhen und
- Gestaltungsvorschriften

den Bau der heute typischen großen Geschäfts- und/oder Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss nicht zulässt, sind für derartige Bauvorhaben in den letzten Jahren bereits eine Reihe von Befreiungs- bzw.



Ausnahmeanträgen gestellt worden. Teilweise wurden diese genehmigt; teilweise auch abgelehnt.

Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 soll hier nun Klarheit geschaffen werden, um den unterschiedlichen Belangen Rechnung zu tragen und eine einheitliche Entscheidungsgrundlage zu erhalten.

4. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ beschlossen. Laut Beschluss soll Inhalt dieser Änderung die Anpassung der Planung an die heutigen Gegebenheiten sein. Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.03.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auslegungsbeschluss

Am 22.02.2024 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage festgelegt, dass Inhalt der 3. Änderung die Aufnahme von neuen textlichen Festsetzungen ohne Änderung der Planzeichnungen von Ursprungsplan und zweiter Änderung sein soll. In gleicher Sitzung hat der VA den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.2 (Satzung mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie die Begründung) angenommen sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

Vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die Planung werden lediglich ergänzende textliche Festsetzungen getroffen sowie einige textliche und gestalterische Festsetzungen aufgehoben. Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans und der 2. Änderung bleiben unverändert.

5. Planungsrahmenbedingungen

Land – LROP

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 (zuletzt geändert am 07.09.2022) wird die Stadt Dinklage dem ländlichen Raum zugeordnet. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume zu entwickeln, so dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Die hier vorliegende Bauleitplanung beinhaltet eine Nachverdichtung im Bestand und dient somit diesem übergeordneten Ziel. Somit steht das Landesraumordnungsprogramm der Planung nicht entgegen.



Kreis – RROP	<p>Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta wurde im Jahr 2021 neu aufgestellt. In diesem Programm ist festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta u. a. auf die festgelegten zentralen Siedlungsgebiete konzentriert werden soll. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortskerns. Laut RROG soll zunächst die Innenentwicklung ausgeschöpft werden, bevor eine Erweiterung über die Siedlungsgebiete hinaus erfolgt. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung in besonderer Weise entsprochen.</p>
Stadt – FNP	<p>Der bestandskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinklage von 1990 stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes komplett als gemischte Baufläche (M) dar.</p>
Bebauungsplan	<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7.2 aus dem Jahr 1987 setzt das Plangebiet im Wesentlichen als Kerngebiet in geschlossener - nördlich in offener - Bauweise fest. Die westlichen Flächen sind als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes (2004) wurde der Bereich des Kerngebietes im Westen vergrößert und das Mischgebiet entsprechend verkleinert.</p> <p>Alle Grundstücke sind zweigeschossig bebaubar; an der Lange Straße auch dreigeschossig. Die GRZ beträgt 0,7 bis 1,0; die GFZ 1,6 bis 2,0. Die textlichen und gestalterischen Festsetzungen von Ursprungsplan und 2. Änderung sind unterschiedlich. Auf nahezu allen Grundstücken gilt aber eine maximale Firsthöhe von 15 m.</p> <p>Auch die Traufhöhen sind in den beiden Plänen unterschiedlich geregelt: einmal in den textlichen und einmal in den gestalterischen Festsetzungen.</p> <p>Als Besonderheit weist der Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich der Lange Straße (im südlichen Bereich des B-Planes) eine doppelte Baulinie mit Arkadenpflicht aus.</p>

6. Örtliche Situation/Bestand

Bestand – Bebauung	<p>Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum heutigen Zeitpunkt bebaut; auf einigen Grundstücken sind in den vergangenen Jahren neue Wohn- und Geschäftsgebäude entstanden bzw. werden zur Zeit errichtet.</p>
Bestand – Verkehrsstruktur	<p>Dinklage liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahn A 1 (Bundesautobahnverbindung Ruhrgebiet – Hamburg) und ist über die Ausfahrt Lohne/Dinklage zu erreichen. Die umliegenden Gemeinden und Städte werden durch ein Netz von Landes- und Kreisstraßen erreicht. Die nächste Bahnstation für den Personenverkehr befindet sich in der Nachbarstadt Lohne. Die Güter-Bahnstrecke Dinklage-Lohne wurde vor einigen Jahren aufgehoben.</p>

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 7.2 wird durch die Gemeindestraßen Lange Straße, Rombergstraße und „Hönemannskamp“ sowie durch



die Stichstraße Tapphornstraße erschlossen, die das Gebiet an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz anbinden. Die Straßen innerhalb des Plangebietes sind im Wesentlichen asphaltiert, teilweise auch gepflastert; der Gehweg mit Hoch/bzw. Teifbord ist gepflastert. Der Bereich ist Teil einer großräumigen Tempo-30-Zone.

Bestand – Versorgungsinfrastruktur

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortskern von Dinklage. Hier befinden sich auch alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen. Kindergärten und Kinderkrippen sowie die Kardinal-von-Galen-Grundschule befinden sich südöstlich des Plangebietes. Hier befindet sich auch eine Oberschule mit gymnasialem Zweig. Das nächste Gymnasium ist in der Nachbarstadt Lohne. Alle Einrichtungen des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs sowie das Rathaus, eine Postfiliale, Polizei und christliche Kirchen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bestand – Wasser-Strom-, Gasversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des zuständigen Versorgungsträgers (OOVW).

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE AG bzw. EWE Netz GmbH, deren Leitungsnetz bereits in den Verkehrsflächen vorhanden ist.

Die fernmeldetechnische Versorgung ist bereits durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, bzw. anderer privater Anbieter gewährleistet.

Entsorgung

Das unverschmutzte Oberflächenwasser gelangt in das vorhandene Trennsystem des OOVW Brake und wird von dort in den nächsten Vorfluter eingeleitet; bei künftigen Baumaßnahmen soll der Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken Vorrang eingeräumt werden.

Das Plangebiet ist an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz des OOVW angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage an der Straße „Am Wehrhahn“ zugeführt.

Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.

7. Natur und Landschaft

Bestand – Natur und Landschaft

Dinklage liegt im Naturraum Artland. Der Planungsraum liegt mit seinem ausgewogenen Klima (milde Winter, kühle Sommer) im Einflussbereich des atlantischen Klimas.



Der Boden im vorliegenden B-Plan-Bereich stellt sich überwiegend als Podsole aus älteren Flugsanden und Talsanden dar. Die mittleren Grundwasserstände liegen zwischen 50 und 160 cm unter Flur.¹

Der ursprüngliche Landschaftscharakter lässt sich im Plangebiet nicht mehr erkennen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die vorhandenen Straßen und Nutzungen. Freiflächen sind bis auf große gepflasterte Parkplätze nicht vorhanden.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, weil keine Hinweise auf das Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten vorliegen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen verändert und somit kommt es durch die vorliegende Planung zu keiner Änderung des Lebensraumes der heimischen Tierwelt.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.

Da keine zusätzliche Erschließung erfolgt, ist eine Fällung oder Rodung von Bäumen nicht erforderlich; deshalb sind hierfür im Hinblick auf den Schutz von Brutvögeln keine Fristen festzulegen. Der Abriss und Umbau von Gebäuden, Rodungsarbeiten sowie der Auf- und Abtrag von Oberboden auf Privatgrundstücken sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse zulässig. Vor Durchführung derartiger Maßnahmen sind die betreffenden Gebäude bzw. Bäume/Sträucher auf Vorkommen von Fledermäusen oder Brutvögeln zu untersuchen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind von fachkundigen Personen durchzuführen. Sollte es zu einem Verlust einzelner Quartiere und Brutplätze kommen, ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ggfs. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nist- oder Fledermauskästen, Einsatz gebäudeintegrierter Quartier- und Nistmöglichkeiten) sind dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Umweltprüfung

Wie bereits unter Punkt 4 dieser Begründung aufgeführt, liegen die Voraussetzungen zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vor. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist deshalb gem. § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich.

¹ vgl. Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1:50.000 (BÜK 50), 2015



Berücksichtigung
der Umweltbe-
lange

Auch bei B-Plan-Änderungen im vereinfachten Verfahren sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu ist anzumerken, dass die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, weil dadurch eine Flächeninanspruchnahme außerhalb der geschlossenen Ortslage vermieden werden kann. Die Bebauungsplanänderung greift nicht in erhaltenswerte Grünstrukturen ein. Es sind keine abwägungsrelevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Natur- und Umweltgesetzgebung zu erwarten.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich um ein im Wesentlichen vollständig bebautes Gebiet handelt. Zusätzliche Bau- oder Versiegelungsmöglichkeiten werden durch die Änderung nicht begründet. Die Grundflächenzahl wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Dem Ursprungsplan liegt die BauNVO von 1977 zugrunde; der 2. Änderung die BauNVO 1990. Hieran ändert die geplante Ergänzung um textliche Festsetzungen nichts; sie gelten weiterhin. Somit bleibt auch der Grad der Versiegelung gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan unverändert. Eine Bilanzierung ist nicht erforderlich.

8. Inhalte der Planung

Wie bereits unter Punkt 2 ausgeführt, ist es städtebauliches Ziel der Stadt Dinklage, im Ortskern eine Geschäfts-/Büronutzung zu erhalten und zu etablieren. Aus diesem Grund soll an der Ausweisung „Kerngebiet“ im Bebauungsplan Nr. 7.2 festgehalten werden. Gleichzeitig soll aber einem Leerstand von Geschäftsräumen vorgebeugt und der Bau dringend benötigter Mietwohnungen ermöglicht werden.

Um diese Ziele zu erreichen, werden einige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.2 durch textliche Festsetzungen konkretisiert und aktualisiert bzw. es werden Ausnahmen zugelassen.

Textliche Festset-
zung Nr. 1

8.1 Nutzungsregelungen im Kerngebiet

Gem. § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Gem. § 7 Abs. 2 sind im Kerngebiet Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

So ist in § 2 a) der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 7.2 geregelt, dass im Kerngebiet Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind. Diese Regelung wiederholt sich auch in § 1 a) der textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 7.2.

An dieser Regelung soll durch diese 3. B-Plan-Änderung auch nicht gerüttelt werden; sie wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 wiederholt.

Da in den letzten Jahren vermehrt Investoren bei der Stadt angefragt haben, bei Neubauten statt einer Geschäftsnutzung auch im Erdgeschoss eine Wohnnutzung zuzulassen, haben sich die Ratsgremien der Stadt Dinklage im Jahr 2022 mit diesem Thema beschäftigt. Es wurde entschieden, eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nur begrenzt zuzulassen, da sonst unwiederbringlich Geschäftsflächen im Ortskern verloren gehen. Außerdem bedeutet der Bau von vielen Mehrfamilienhäusern wegen der hohen Ausnutzbarkeit eines Kerngebietes eine hohe Versiegelungsrate (notwendige Stellplätze) und einen zunehmenden Verkehr in der Innenstadt.

Es wurde letztlich als Entscheidungsgrundlage ein zeichnerisches Konzept beschlossen, in welchen Bereichen der ausgewiesenen Kerngebiete künftig auf Antrag einer Wohnnutzung im Erdgeschoss zugestimmt werden soll und in welchen Bereichen nicht. Kernpunkt dieses Konzepts ist, dass an den Geschäftsstraßen jeweils in erster Reihe zwingend eine Geschäftsnutzung im Erdgeschoss erfolgen soll; in zweiter Reihe aber durchaus Ausnahmen möglich sind.

Dieses Konzept wird nun über die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan Nr. 7.2 übernommen. In den Bereichen des Kerngebietes, die im Lageplan zur 3. B-Plan-Änderungssatzung als MK1 gekennzeichnet sind, sind Wohnungen als Ausnahme auch im Erdgeschoss zulässig.

Durch diese Regelung soll die erforderliche Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde bei künftigen Ausnahmeanträgen erleichtert werden.

Bei einer Erdgeschoss-Wohnnutzung in zweiter Reihe besteht nach Ansicht der Stadt Dinklage keine Gefahr, dass der Charakter des Kerngebietes zu Ungunsten der ansässigen gewerblichen Nutzungen kippt und dadurch eine Verfremdung des Gebietscharakters erfolgt. Alle geplanten Nutzungen müssen auch weiterhin von ihrer Art her im Kerngebiet objektiv zulässig sein.

Anzumerken ist noch, dass entsprechende Ausnahmen im Plangebiet bereits für zwei neue Mehrfamilienhäuser an der Tapphornstraße und an der Lange Straße (2. Reihe) genehmigt wurden.

8.2 Traufhöhen

Die höchstzulässigen Traufhöhen sind derzeit in § 1 der gestalterischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 7.2 geregelt. Sie variieren – je nach Geschossigkeit der Gebäude – von 3,50 m bis 9,0 m. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 sind die Traufhöhen in § 2 der textlichen Festsetzungen geregelt. Hier ist eine maximale Traufhöhe von 4,0 bis 9,50 m genannt – jeweils wieder bezogen auf die Geschossigkeit der Gebäude.

Textliche Festsetzung Nr. 2



Um hier eine einheitliche Grundlage zu haben, werden die genannten Vorschriften aufgehoben (siehe Erläuterung in der Satzung zur Aufhebung von Festsetzungen) und eine neue textliche Festsetzung zu Traufhöhen in die Satzung aufgenommen (Nr. 2).

Inhalt der neuen Festsetzung Nr. 2 ist eine Unterteilung des B-Plan-Gebietes in Bereiche, in denen eine Traufhöhe vorgegeben ist, und in Bereiche, in denen künftig keine Traufhöhe mehr zu beachten ist.

Im Bereich der historischen geschlossenen Geschäftsbebauung an der Lange Straße legt die Stadt Dinklage auch weiterhin Wert auf eine Gestaltung mit giebelständigen Gebäuden mit Satteldach. Dies ist bereits durch die vorgegebene Firstrichtung in der Planzeichnung sowie durch die gestalterische Festsetzung § 4 – Satteldächer mit mindestens 28 ° Dachneigung - so festgeschrieben. Hieran soll durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes auch nichts geändert werden. Für diesen Bereich von ca. 30 m Tiefe, der eine dreigeschossige Bebauung zulässt, sollen dementsprechend weiterhin max. Traufhöhen gelten. Die neue textliche Festsetzung Nr. 2 unterscheidet dabei zwischen zwei- und dreigeschossiger Bauweise. Die max. Traufhöhe von 9,50 m wurde aus der 2. B-Plan-Änderung übernommen.

Für alle anderen Bereiche des B-Planes Nr. 7.2 - durchweg II-geschossig bebaubar - soll künftig keine höchstzulässige Traufhöhe mehr gelten.

Wie bereits unter Punkt 2 „Anlass und Ziel der Planung“ ausgeführt, ist im Dinklager Ortskern der Trend erkennbar, dass Investoren Grundstücke kaufen und alte Gebäude abbrechen, um dort große Wohngebäude mit möglichst vielen Miet- oder Eigentumswohnungen zu bauen. Da der Bebauungsplan Nr. 7.2 aufgrund der Festsetzung einer Traufhöhe den Bau der heute typischen großen Geschäfts- und/oder Wohngebäude (II-geschossig plus Staffelgeschoss) nicht allgemein zulässt, sind für derartige Bauvorhaben in den letzten Jahren bereits eine Reihe von Befreiungs- bzw. Ausnahmeanträgen gestellt worden. Teilweise wurden diese genehmigt; teilweise auch abgelehnt. Durch die Streichung der Vorgabe einer maximalen Traufhöhe soll hier nunmehr Klarheit geschaffen werden, um den heutigen Belangen Rechnung zu tragen und eine einheitliche Entscheidungsgrundlage zu erhalten.

Wegen des gegenwärtigen großen Bedarfs an Wohnungen und der Vorgaben zur Verdichtung innerstädtischer Bereiche wird so die genannte Bauform mit Staffelgeschoss und damit der Bau neuer Wohnungen im Ortskern von der Stadt Dinklage aktiv unterstützt.

Gemäß gängiger Rechtsprechung entfalten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung, so dass die Nichtfestsetzung von Traufhöhen an sich keine Verletzung nachbarschützender Rechte mit sich bringt. Es gilt hier – wie überall - das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (Drittschutz). Die Vermeidung von übergroßen Baukörpern, die in der Nachbarschaft eine

erdrückende Wirkung hinsichtlich ihrer Höhe und ihres Volumens entfalten, kann aber auch durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Geschossigkeit und Firsthöhe erreicht werden (wie hier der Fall). Eine zusätzliche Verschattung der Nachbargrundstücke wird in den Bebauungsplanbereichen, in denen eine geschlossene Bauweise gilt, durch eine Ermöglichung höherer Traufen ohnehin nicht begründet.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang außerdem darauf, dass die im Ursprungsplan festgesetzten Traufhöhen laut Begründung ausschließlich städtebaulichen und nicht nachbarschützenden Zielsetzungen dienen.

Ohnehin besteht für niemandem das Recht, das Wohnen bzw. den Gewerbebetrieb für alle Zeiten unter denselben Bedingungen und möglichst ungestört ausüben zu können. Gewisse Beeinträchtigungen sind im Rahmen des nachbarlichen Austauschverhältnisses auszuhalten – sofern das o. g. Rücksichtnahmegebot nicht verletzt wird.

Die durch den Wegfall der Traufhöhe ermöglichte Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses birgt im Übrigen auch Vorteile für die Nachbargrundstücke: Die Traufhöhe des Staffelgeschosses beträgt bei zulässiger Zweigeschossigkeit in der Regel rund 9 m und seine Außenkante springt hinter die Außenmauern der darunter liegende Geschosse zurück. Durch diese Bauweise wird insgesamt ein flacheres Dach ermöglicht, so dass der Lichteinfall auf den Nachbargrundstücken weniger beeinträchtigt wird, als bei einem stärker geneigten Dach mit niedrigerer Traufe.

Anzumerken ist, dass von Stadt und Landkreis in den letzten Jahren bereits Ausnahmen von der bisher im B-Plan festgesetzten maximalen Traufhöhe für zwei neue Mehrfamilienhäuser – an der Tapphornstraße und an der Straße Hönemannskamp – gewährt wurden. Hierbei handelte es sich jeweils um Ermessensentscheidungen, bei denen auch die Nachbarinteressen in den Blick genommen wurden. Da in beiden Fällen die höchstzulässige Firsthöhe von 15 m deutlich unterschritten und die Zweigeschossigkeit eingehalten wurde, standen die nachbarlichen Belange einer Befreiungserteilung aber letztendlich nicht im Wege (s. oben).

Auch eine gegenteilige Entscheidung wurde bereits getroffen: Vor etlichen Jahren wurde einer Abweichung von den Festsetzungen des B-Plans nach unten (eingeschossig ohne Satteldach) für den Anbau eines rückwärtigen Gewächshauses zugestimmt.

Auch hierbei handelte es sich um eine Einzelfallentscheidung, bei der nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden wurde.

Wie bereits ausgeführt kann sich ohnehin niemand auf dauerhafte Beibehaltung des vorhandenen Bestands in der Nachbarschaft berufen.



Textliche Festsetzung Nr. 3

8.3 Firsthöhe

Die höchstzulässige Firsthöhe ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.2 in § 2 der gestalterischen Festsetzungen geregelt; sie beträgt durchgängig 15 m. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Firsthöhe in § 2 b) der textlichen Festsetzungen geregelt. Demnach ist sie in den verschiedenen Baugebieten unterschiedlich geregelt (8,0 bis 15,00 m).

Um hier eine einheitliche Grundlage zu haben, werden die genannten Vorschriften aufgehoben (siehe Erläuterung in der Satzung zur Aufhebung von Festsetzungen) und eine neue textliche Festsetzung zur Firsthöhe in die Satzung aufgenommen (Nr. 3).

Danach gilt im gesamten Gebiet wieder eine einheitliche maximale Firsthöhe von 15,00 m, wie es auch vor der 2. Änderung der Fall war. In den Bereichen, in denen im B-Plan eine Zweigeschossigkeit festgesetzt ist, wird diese Höhe ohnehin nicht erreicht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 4

8.4 Baulinien

Im Bebauungsplan Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ sind entlang der Lange Straße Baulinien eingezeichnet: teilweise eine einfache Baulinie, teilweise aber auch doppelte Baulinien. Diese Festsetzungen sind in den textlichen und gestalterischen Festsetzungen nicht näher erläutert. In der Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan steht lediglich: hintere Baulinie nur im Erdgeschoss/Arkaden.

§ 5 der textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird da schon konkreter: „Die hintere Baulinie gilt für die Überbauung im Erdgeschossbereich, die vordere (straßenseitige) Baulinie für alle Obergeschosse. Die Erdgeschossbereiche der Straßenfassaden sind zwischen den beiden Baulinien als Arkaden auszubilden.“

Um hier Klarheit zu schaffen, wird diese Regelung aufgehoben und eine neue einheitliche textliche Festsetzung zu den Baulinien in die Satzung aufgenommen (Nr. 4).

In dieser neuen Regelung werden sowohl die Anwendung der einfachen als auch der doppelten Baulinien näher erklärt. Außerdem werden nun einige Ausnahmen im Bereich der doppelten Baulinien zugelassen, die sich aus der praktischen Anwendung des B-Planes in den vergangenen Jahren ergeben haben. Als wichtiger Gesichtspunkt bei neuen Bauvorhaben gilt dabei die Barrierefreiheit des Gehweges entlang der Lange Straße. Auf Wunsch vieler Bauherren und Bürger wird die Pflicht zur Errichtung von Arkaden aufgehoben, um die Baukosten niedriger und



die Gehwege breiter zu halten. Arkaden sind allerdings weiterhin (freiwillig) zulässig, wenn eine ausreichende Gehwegbreite für Rollstuhlfahrer gewährleistet bleibt.

In Zukunft bleibt es außerdem den Bauherren überlassen, ob sie mit ihren Bauvorhaben komplett hinter der zweiten Baulinie bleiben oder aber den Gehweg in den oberen Geschossen bis zur ersten Baulinie überbauen. Um einen sinnvollen Anschluss an die – alten oder neuen – Nachbargebäude zu beiden Seiten herzustellen und so eine einheitliche Straßenfront und einen durchgängigen Gehweg zu gewährleisten, sind künftig entsprechende Ausnahmen von sämtlichen Baulinien zulässig. Ausschlaggebend ist auch hier die Barrierefreiheit des Gehweges an der Lange Straße.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ausnahmen von der Arkadenpflicht in den benachbarten B-Plan-Bereichen bereits des Öfteren gewährt wurden; zuletzt auch im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes: für ein neues Wohn- und Geschäftshaus am östlichen Ende der Lange Straße.

Textliche Festsetzung
Nr. 5

8.5 Oberflächenentwässerung

Da die vorhandenen Regenwasserkanäle im Ortskern an ihre Kapazitätsgrenzen kommen und wegen der Folgen des Klimawandels, soll bei neuen Bauvorhaben oder zusätzlichen Versiegelungen verstärkt auf eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung Wert gelegt werden. So ist künftig das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern oder - wenn dies nicht möglich ist – zurückzuhalten, damit es nur gedrosselt in den Kanal und die Vorfluter gelangt. Dieses Thema ist jeweils im Einzelfall vor Beginn von Bauarbeiten mit dem OOWV zu klären.

9. Hinweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7.2 beinhaltet einen Hinweis zu den vorhandenen Baudenkmalen; die 2. Änderung zusätzlich einen Hinweis auf den Umgang mit Bodenfunden. Weitere Hinweise sind nicht enthalten.

Wie bereits ausgeführt, werden einige textliche und gestalterische Festsetzungen aus den „alten“ B-Plänen im Rahmen der aktuellen 3. Änderung aufgehoben, da die betreffenden Punkte einheitlich neu geregelt werden. Zur Klarstellung steht ein entsprechender Hinweis ganz am Anfang der Änderungssatzung – noch vor den neuen Festsetzungen.



Hierzu wird im Einzelnen auf die Ausführungen zu den Punkten 8.1 bis 8.4 dieser Begründung verwiesen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende zusätzliche Hinweise neu aufgenommen:

- Hinweis Nr. 1 Zum Artenschutz wurde ein Hinweis entsprechend Punkt 7 dieser Begründung neu in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Hinweis Nr. 2 Der neue Hinweis Nr. 2 verweist auf § 9 Abs. 2 der Nieders. Bauordnung, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Dieser Hinweis dient in erster Linie dazu, Schottergärten und Kiesbeete zu verhindern, um die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu ermöglichen und das Ortsbild nicht zu verunstalten.
- Hinweis Nr. 3 Gem. Hinweis Nr. 3 ist auf die bestehenden Leitungen der Versorgungsträger Rücksicht zu nehmen.
- Hinweise Nr. 4 und 5 Die Hinweise Nr. 4 und 5 benennen die Meldepflicht von Bodenfunden und Altlasten.
- Hinweis Nr. 6 Der § 8 der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.2 (1987) zu Werbeanlagen wurde durch die 1. Änderung des B-Planes im Jahr 1994 aufgehoben. In der 3. Änderung wird darauf hingewiesen, dass bei Anträgen auf Werbeanlagen nunmehr die „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Dinklage“ von 2011 anzuwenden ist.
- Hinweis Nr. 7 Der Hinweis Nr. 7 zeigt Möglichkeiten auf, wie Bauherren künftig den Folgen extremer Wetterereignisse (Dürre, Starkregen...) durch eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung begegnen können.

10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 11.03.24 bis zum 12.04.24 öffentlich ausgelegen.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen während dieser Frist nicht ein.

Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange



Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 29.02.2024 am Verfahren beteiligt. Bedenken wurden in diesem Verfahren nicht vorgebracht.

Die EWE und der OOWV weisen auf ihre vorhandenen Leitungen und auf die Wichtigkeit einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung hin.

Diese Hinweise sind bei eventuellen Baumaßnahmen im Plangebiet zu beachten. Der Hinweis zur Regenwasserbewirtschaftung wurde auf Vorschlag des OOWV zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen (Hinweis Nr. 7).

Der Landkreis Vechta gibt Hinweise zum Denkmalschutz, zur Oberflächenentwässerung und zur Löschwasserversorgung.

Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und – soweit notwendig – in den Bebauungsplan übernommen. Außerdem wurde die Satzung auf Anregung des Landkreises zur besseren Lesbarkeit redaktionell überarbeitet.

11. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	10.10.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	01.03.2024
Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss VA	22.02.2024
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	01.03.2024
Öffentliche Auslegung vom	11.03. bis zum 12.04.24
Satzungsbeschluss durch den Rat	18.06.2024

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ – in der Zeit vom 11.03. bis 12.04.2024 öffentlich ausgelegt.

Dinklage, den 23.07.2024

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit der als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Hönemannskamp“ in seiner Sitzung am 18.06.2024 beschlossen.

Dinklage, den 23.07.2024
