



Anlage – Abwägungen

**Bebauungsplan Nr. 28
„Ovelgönne“**

Verfahrensstand		
§ 3 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	<i>entfällt</i>	
§ 4 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB	<i>entfällt</i>	
§ 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung	15.10.2018 – 16.11.2018	X
§ 4 (2) BauGB - Beteiligung der Behörden / TÖB	15.10.2018 – 16.11.2018	X

A)	Bürger und Öffentlichkeit, die im Rahmen der Öffentlichen Auslegung Anregungen gegeben haben:	Verfahren: § 3 (2) BauGB
----	--	--------------------------

Bürger 1, 25.10.2018

Eingabe	<p>Mit anliegendem Schreiben möchten sich die Anwohner des Femeweges für die Aufstellung des B-Planes 28 bei Ihnen bedanken und um unveränderte Verabschiedung in der nächsten Ratssitzung bitten.</p> <p>Der am 15. Oktober 2018 veröffentlichte Entwurf des B-Plans Nr. 28 „Ovelgönne“ schafft die Voraussetzung für die zukünftig notwendige Nachverdichtung im Innenstadtbereich Dinklages, um den Flächenverbrauch durch Wohn- und Gewerbebebauung einzuschränken.</p> <p>Gleichzeitig würdigt der B-Plan nachbarschaftliche Belange, in dem er maximal zwei Vollgeschosse und zwei Wohnungen pro Haus zulässt und von uns gewünschte Grenzabstände bei der hinteren Baugrenze mit 1H (1xHaushöhe) berücksichtigt. Dadurch liegt der Nachbargarten nicht im Schatten. Die Terrasse hat die gewünschte Uneinsichtigkeit und die Nachbarschaft bewahrt ihr bisheriges gutes Zusammenleben und Zusammengehörigkeitsgefühl bei gleichzeitig möglicher Distanz. Eine positive Synthese von strukturell notwendiger Entwicklung und Bürgerwillen.</p> <p>Für diesen gelungenen B-Plan möchte sich die Nachbarschaft des Femeweges bei Ihnen bedanken und bittet darum, ihn in der nächsten Ratssitzung in der vorliegenden Form unverändert zu verabschieden.</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme
Auswirkung	-

Bürger 2, 05.11.2018

Eingabe	<p>Hiermit erheben wir für unseren Mandanten, [REDACTED], [REDACTED], Einwendungen gegen die im Betreff näher bezeichnete Planung.</p> <p>Unser Mandant ist Grundstückseigentümer im fraglichen Bereich. Die Eigentumsverhältnisse sind Ihnen bekannt. Das durchgehend bebaute Grundstück unseres Mandanten erstreckt sich über den Bebauungsplanbereich, der sich in der Neuaufstellung befindet, in den Bebauungsplanbereichen „Am Markt“ von Ost nach West. Quer durch das Gebäude unseres Mandanten verläuft die Geltungsbereichsgrenze der beiden Bebauungspläne mit unterschiedlichen Nutzungsvorgaben. Im westlichen Bereich, also im Bebauungsplanbereich Nr. 7.1 ist das bereits</p>
---------	---



	<p>bebaute Grundstück unseres Mandanten als MI-Bereich ausgewiesen, im östlichen Bereich als WA vorgesehen.</p> <p>Die Nutzung der privaten Parkplatzbereiche, die dem Baugrundstück unseres Mandanten zugewiesen sind und damit eng mit der Nutzung im Mischgebiet in Verbindung stehen, liegen im vorgesehenen WA-Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 28 „Ovelgönne“. Die jetzige Planung würde dazu führen, dass das Dach des Gebäudes unseres Mandanten im Bereich des hier zu beurteilenden Bebauungsplans anders und eingeschränkter zu gestalten wäre, als im Bebauungsbereich Nr. 7.1 „Am Markt“. Deshalb wäre es dringend geboten, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Am Markt“ unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse unseres Mandanten nach Osten zu verschieben und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Ovelgönne“ entsprechend einzuschränken.</p> <p>In der Anlage wird ein Plan beigefügt, der einen Vorschlag für eine vernünftige Abgrenzung der Bebauungspläne Nr. 7.1 und Nr. 28 enthält.</p> <p>Im Übrigen wird die vorgesehene Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ovelgönne“ mit dem Ziel der Bauverdichtung in diesen stadtnahen Bereichen ausdrücklich begrüßt.</p>
Beschlussempfehlung	Das entsprechende Grundstück wird als Mischgebiet mit 2-geschossiger offener Bauweise, einer GRZ 0,4 und einer GFZ 0,8 festgesetzt. Aus dieser Änderung ergibt sich keine Betroffenheit für umliegende Eigentümer und Nutzungen.
Auswirkung	Anpassung der Planzeichnung und der Begründung

Bürger 2, 12.11.2018

Eingabe	<p>Die Angelegenheit ist durchgesprochen und erörtert worden. Das Problem ist hier, dass bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Ovelgönne“ vorgesehen ist, dass dieser neu aufgestellte Bebauungsplan Gebäude- und Eigentumsverhältnisse schneidet und andere Festsetzungen enthält als der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 7.1 „Am Markt“.</p> <p>Nach längerer Diskussion hat man sich darauf geeinigt, dass der B-Plan Nr. 28 „Ovelgönne“ die gleichen Festsetzungen in seinem westlichen Bereich erhält, wie der B-Plan Nr. 7.1 „Am Markt“. D. h., dass der B-Plan Nr. 28 „Ovelgönne“ in seinem westlichen Bereich die Festsetzungen erhält: 2-geschossig offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,8 und als Mischgebiet ausgewiesen wird.</p> <p>Mit Einwendung vom 05.11.2018 hatten wir einen Plan überreicht, aus dem sich die Abgrenzung ergibt, für den der B-Plan Nr. 28 „Ovelgönne“ die Festsetzungen erhalten soll, die sich aus dem B-Plan Nr. 7.1 „Am Markt“ ergeben.</p> <p>Als Ergebnis bleibt dann festzuhalten, dass [REDACTED] für seine Eigentumsflächen im Bereich des B-Plans Nr. 7.1 „Am Markt“ und im Bereich des B-Plans Nr. 28 „Ovelgönne“ gleiche Festsetzungen erhält und sein Eigentum gleichmäßig bebauen kann.</p> <p>Es wird darum gebeten, unserem Mandanten zu unseren Händen den geänderten Entwurf des B-Plans zur Kenntnis zu geben, bevor der Plan in die Beschlussgremien gegeben wird.</p>
Beschlussempfehlung	Das entsprechende Grundstück wird als Mischgebiet mit 2-geschossiger offener Bauweise, einer GRZ 0,4 und einer GFZ 0,8 festgesetzt. Aus dieser Änderung ergibt sich keine Betroffenheit für umliegende Eigentümer und Nutzungen.
Auswirkung	Anpassung der Planzeichnung und der Begründung

**Bürger 3, 25.08.2018**

Eingabe	<p>Hiermit lege ich gegen den im Internet aufgeführten Bebauungsplan Widerspruch ein.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Auf dem Ratsbeschluss am 23.08.2018 um 17.00 wurde die Bebauung für künftige Gebäude auf 2 Wohneinheiten festgelegt. In der Vorlage [Internet] stehen 3 Wohneinheiten je Gebäude. Somit steht das im Widerspruch zu dem Ratsbeschluss.2. Die maximale Gebäudehöhe im First von 9m ist für ein neues Bauvorhaben in erster Reihe denkbar, jedoch für ein Bauvorhaben in 2. Reihe inakzeptabel. Eine Gebäudehöhe von max. 7,50 m im First wäre hier durchaus ausreichend, wobei die Wohnqualität der Nachbarn bereits stark gemindert wird. Wenn ein bereits bestehendes Gebäude in erster Reihe kleiner ist als das Haus in 2. Reihe, wird das Stadtbild dadurch nicht ansehnlicher.3. Um den bestehenden Garten, den die meisten Anwohner der Straße besitzen, weiterhin als Rückzugs- und Erholungsraum, sowie mit einer gewissen Privatsphäre nutzen und genießen zu können, sollte die Baugrenze von 5 Metern seitlich als auch 3 Meter nach hinten eingehalten werden.
Beschlussempfehlung	<p>Zu 1) Im Entwurf, der sich vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 in der Auslegung befand, sind in den allgemeinen Wohngebieten 2 Wohneinheiten und nur in bereits heute eng bebauten Bereichen 4 Wohneinheiten festgesetzt. Somit besteht kein Widerspruch.</p> <p>Zu 2) Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m könnte kaum noch ein zweigeschossiges Gebäude mit geneigtem Dach errichtet werden, wodurch voraussichtlich mehr Flachdachgebäude entstehen würden, was von den Anliegern auch nicht gewollt ist.</p> <p>Da die Stadt dennoch dem genannten Regelungserfordernis zugestimmt, wird eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt.</p> <p>Zu 3) Es werden fast durchgängig in den allgemeinen Wohngebieten Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zu dem Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Entsprechend des § 5 NBauO müssen zu den sonstigen Grenzen der Baugrundstücke 0,5 H Abstand gehalten werden, aber mindestens 3 m. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 muss zudem zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen 1 H zurückgeblieben werden.</p>
Auswirkung	Anpassung in der Planzeichnung und der Begründung

Bürger 4-8, 07-15.11.2018

Eingabe	<p>Bei steigender Einwohnerzahl und steigendem Bedarf an Wohnungen ist es richtig mit einer verdichteten Bebauung zu reagieren, um den Flächenbedarf einzuschränken. Ich finde es vernünftig, dass für die Ovelgönne ein neuer Bebauungsplan erstellt wird, um „Fehler“ und „Bausünden“, wie sie in der Vergangenheit (z.B. Ovelgönne 23, Flurstück 112/2) geschehen sind, zu vermeiden. Dies hat man in dem Entwurf des B-Plans „Ovelgönne“ im Wesentlichen berücksichtigt.</p> <p>Dennoch möchte ich zu einem Teil des B-Plans wie folgt Stellung nehmen: Im Entwurf des B-Plans ist eine Bebauung in erster und zweiter Reihe (Gärten) vorgese-</p>
---------	--



	<p>hen, um eine Bauverdichtung zu ermöglichen. Pro Haus sind maximal 2 Wohneinheiten möglich. Die Firsthöhe beträgt für alle Häuser max. 9 mtr, maximal 2 Vollgeschosse, darüber keine Aufenthaltsräume.</p> <p>Ich bin der Meinung, dass die Firsthöhe in der 1. Reihe (Straße), wie geplant, 9 mtr. maximal betragen sollte. In der zweiten Reihe (Gärten) sollte sie aber maximal 7,5 mtr. betragen.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Durch die Möglichkeit die 2. Reihe (Gärten) zu bebauen, wird die Wohnqualität der Eigentümer/Bewohner der vorhandenen Häuser bei einem evtl. Bau auf einem Nachbargrundstück erheblich verschlechtert. Die Privatsphäre in den Gärten und auf den Terrassen ist bei einer erfolgten Bebauung nicht mehr gegeben bzw. eingeschränkt.2. Bei einer Bebauung mit 9 mtr. maximaler Firsthöhe in der 2. Reihe würde im Sichtfeld der Terrassen und Gärten ein „Bauklotz“ entstehen und die Sonneneinstrahlung in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten verhindern.3. Eine Begrenzung der Firsthöhe auf max. 7,50 mtr. würde die Einschränkungen, die zwangsläufig durch die Bebauung in den Gärten entstehen, abmildern. Sie würde dennoch eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen, wie geplant, zulassen. Es würden öffentliche und private Belange damit gerecht abgewogen (siehe Seite 11 des B-Plan Entwurfs).4. Die vorhandenen Häuser sind im Gebiet des B-Plans in der ersten Reihe in der Regel zwischen 6,50 mtr. und 7,50 mtr. hoch. Eine Bebauung mit einer Firsthöhe von 9 mtr. in der zweiten Reihe würde nicht in das Bild der Straße Ovelgönne passen (Häuser im rückwärtigen Raum höher als an der Straße). Ziel des B-Plans ist, das typische Ortsbild des Siedlungsbereichs durch die Neuplanung nicht nachteilig zu verändern (siehe Seite 13 der Neufassung).5. Zum anderen würde eine Begrenzung auf 7,50 mtr. Firsthöhe im hinteren Bereich ausschließen, dass oberhalb des 2. Vollgeschosses später einmal „unbemerkt“ Wohnraum entsteht.6. Die Bebauung sollte generell in einer Form erfolgen, die an die vorhandene Bauweise in der Dachform angepasst ist und die der langjährig entstandenen Umgebung gerecht wird. Stichwort: Optische Verträglichkeit (Siehe Ausführungen zum Ortsbild des Siedlungsbereichs im B-Plan). <p>Ich stelle hiermit den Antrag, die Bauhöhe in der 2. Reihe (Gärten) auf 7,50 mtr. zu begrenzen und festzuschreiben, dass die Dachform, an die Umgebung angepasst, erstellt wird (Optische Verträglichkeit).</p> <p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplans für die Ovelgönne sollte mit obigen Änderungen/Ergänzungen kurzfristig beschlossen werden.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m könnte kaum noch ein zweigeschossiges Gebäude mit geneigtem Dach errichtet werden, wodurch voraussichtlich mehr Flachdachgebäude entstehen würden, was von den Anliegern auch nicht gewollt ist.</p> <p>Da die Stadt dennoch dem genannten Regelungserfordernis zugestimmt, wird eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt.</p> <p>Eine Regelung der Dachform wird nicht vorgenommen, um eine gewissen Baufreiheit zu gewährleisten.</p>
Auswirkung	Anpassung in der Planzeichnung und der Begründung

**Bürger 9, 12.11.2018**

Eingabe	<p>Ich bin Eigentümer des Grundstücks Ovelgönne 20, Flur 39 Flurstück 122/1 und möchte zu der Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans Ovelgönne Nr. 28 wie folgt Stellung nehmen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Grundsätzlich finde ich es richtig, klare Richtlinien für die Bebaubarkeit eines Wohngebietes festzulegen. Auch ist mir klar, dass Wohnraum für Bauwillige in unserer Stadt geschaffen werden muss.2. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll bei den Grundstücken südlich der Straße Ovelgönne ein Grenzabstand zu den Grundstücken zur Burgstraße von 5 Meter festgelegt werden. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) soll max. für den vorderen und hinteren Bereich 9 Meter betragen.3. Gegen die Gebäudehöhe von 9 Meter, zumindest bei dem rückwärtigen Bereich möchte ich Einspruch erheben. Diese darf meiner Meinung nach maximal 7,5 Meter betragen. In diesem Fall könnte eine 2-geschossige Bauweise mit einem flachen Dach akzeptiert werden können.4. Sicherlich werden nicht alle Grundstücke im Gartenbereich bebaut werden. Gerade für diese ist es nicht zumutbar, dass der Baunachbar an westlicher Seite ihm durch sein Haus die Nachmittagssonne wegnimmt. <p>Ich möchte Sie bitten, die angegebenen Punkte noch einmal zu überdenken und würde mich über eine positive Rückmeldung freuen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Zu 1) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 2) Sowohl die genannten Grenzabstände als auch die maximale Firsthöhe von 9 m sind im Bebauungsplan bereits festgesetzt.</p> <p>Zu 3) Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m könnte kaum noch ein zweigeschossiges Gebäude mit geneigtem Dach errichtet werden, wodurch voraussichtlich mehr Flachdachgebäude entstehen würden, was von den Anliegern auch nicht gewollt ist.</p> <p>Da die Stadt dennoch dem genannten Regelungserfordernis zugestimmt, wird eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt.</p> <p>Zu 4) Mit diesem Bebauungsplan soll aus Gründen der Nachhaltigkeit für einen innerstädtischen Bereich die Möglichkeit einer Nachverdichtung geschaffen werden, um eine Inanspruchnahme von schlecht erschlossenen und wertvolleren Flächen im Außenbereich zu verringern.</p> <p>Darüber hinaus können auch nach derzeitigem Baurecht Gebäude weiter entfernt von der Straßenparzelle errichtet werden, wie es auch auf einigen Grundstücken bereits geschehen ist. Über die Verschärfung der Grenzabstände nach der NBauO im rückwärtigen Bereich auf 1H anstatt 0,5H werden zudem nachbarschaftliche Beeinträchtigungen verringert.</p>
Auswirkung	Anpassung in der Planzeichnung und der Begründung

Bürger 10, 12.11.2018

Eingabe	<p>Bei steigender Einwohnerzahl und steigendem Bedarf an Wohnungen ist es richtig mit einer verdichteten Bebauung zu reagieren, um den Flächenbedarf einzuschränken. Deshalb finde ich es vernünftig, dass für die Ovelgönne ein neuer Bebauungsplan erstellt wird, um „Fehler“ und „Bausünden“, wie sie in der Vergangenheit (z.B. Ovelgönne 23, Flurstück 112/2) geschehen sind, zu vermeiden. Dies hat man in dem Entwurf des B-Plans „Ovelgönne“ im Wesentlichen berücksichtigt.</p>
---------	--



	<p>Dennoch möchte ich zu einem Teil des B-Plans wie folgt Stellung nehmen: Im Entwurf des B-Plans ist eine Bebauung in erster und zweiter Reihe (Gärten) vorgesehen, um eine Bauverdichtung zu ermöglichen. Pro Haus sind maximal 2 Wohneinheiten möglich. Die Firsthöhe beträgt für alle Häuser max. 9 mtr.</p> <p>Ich bin der Meinung, dass die Firsthöhe in der 1. Reihe (Straße), wie geplant, 9 mtr. maximal betragen sollte. In der zweiten Reihe (Gärten) sollte sie aber maximal 7,5 mtr. betragen.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Durch die Möglichkeit die 2. Reihe (Gärten) zu bebauen, wird die Wohnqualität der Eigentümer/Bewohner der vorhandenen Häuser bei einem evtl. Bau auf einem Nachbargrundstück erheblich verschlechtert. Die Privatsphäre in den Gärten und auf den Terrassen ist bei einer erfolgten Bebauung nicht mehr gegeben bzw. eingeschränkt.2. Bei einer Bebauung mit 9 mtr. maximaler Firsthöhe in der 2. Reihe würde im Sichtfeld der Terrassen und Gärten ein „Bauklotz“ entstehen und die Sonneneinstrahlung in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten verhindern.3. Eine Begrenzung der Firsthöhe auf max. 7,50 mtr. würde die Einschränkungen, die zwangsläufig durch die Bebauung in den Gärten entstehen, abmildern. Sie würde dennoch eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen, wie geplant, zulassen. Es würden öffentliche und private Belange damit gerecht abgewogen (siehe Seite 11 des B-Plan Entwurfs).4. Die vorhandenen Häuser sind im Gebiet des B-Plans in der ersten Reihe in der Regel zwischen 6,50 mtr. und 7,50 mtr. hoch. Eine Bebauung mit einer Firsthöhe von 9 mtr. in der zweiten Reihe würde nicht in das Bild der Straße Ovelgönne passen (Häuser im rückwärtigen Raum höher als an der Straße). Ziel des B-Plans ist, das typische Ortsbild des Siedlungsbereichs durch die Neuplanung nicht nachteilig zu verändern (siehe Seite 13 der Neufassung).5. Zum anderen würde eine Begrenzung auf 7,50 mtr. Firsthöhe im hinteren Bereich ausschließen, dass oberhalb des 2. Vollgeschosses später einmal „unbemerkt“ Wohnraum entsteht. <p>Als Eigentümerin und unmittelbare Nachbarin konnte ich den Bauantrag [REDACTED] der für Ovelgönne 5 im hinteren Bereich beantragt ist einsehen. Hier stellt sich für mich die Frage, wieso ein Balkon auf dem „Hobbyraum“ geplant wurde. Da beide Wohneinheiten eine Terrasse besitzen, sehe ich keinen Grund noch einen Balkon zuzulassen. Diese liegt genau zwischen dem bestehenden Haus und dem geplanten Neubau und würde den Mietern einen noch besseren Blick in die anliegenden Gärten zu beiden Seiten bieten, wobei die Privatsphäre noch mehr gestört werden würde.</p> <p>Fraglich ist auch, dass das neu geplante Haus am bestehenden Haus angebaut wird. Soll da vielleicht in ein paar Jahren eine weitere (unerlaubte) Wohneinheit entstehen?</p> <p>Ich stelle hiermit den Antrag, die Bauhöhe in der 2. Reihe (Gärten) auf 7,50 mtr. zu begrenzen und den geplanten Balkon nicht zu genehmigen.</p> <p>Ansonsten bin ich der Auffassung, dass der B-Plan, wie in der Neuaufstellung dargestellt, kurzfristig beschlossen werden sollte, um oben genannte „Fehler“ zu vermeiden.</p>
Beschlussempfehlung	Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m könnte kaum noch ein zweigeschossiges Gebäude mit geneigtem Dach errichtet werden, wodurch



	<p>voraussichtlich mehr Flachdachgebäude entstehen würden, was von den Anliegern auch nicht gewollt ist.</p> <p>Da die Stadt dennoch dem genannten Regelungserfordernis zugestimmt wird, wird eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt.</p> <p>Der genannte Balkon sowie eventuelle weitere Vorhaben werden entsprechend des bestehenden Baurechts geprüft.</p>
Auswirkung	Anpassung in der Planzeichnung und der Begründung

Bürger 11, 08.11.2018

Eingabe	<p>Als Eigentümer des Gebäudes Ovelgönne 5a habe ich den neu aufgestellten Bebauungsplan für die Ovelgönne mit Interesse studiert und kann das Allermeiste nachvollziehen und unterstützen. Eine Verdichtung der Bebauung gerade auch in Zentrumsnähe ist wichtig für die Zukunft von Dinklage und den Erhalt der Vitalität der Kernstadt.</p> <p>In einem Punkt kann ich Ihnen bzw. den Planverfassern allerdings nicht zustimmen und möchte deutlich meine Bedenken zum Ausdruck bringen:</p> <p>Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und das Weglassen einer hinteren Bebauungsgrenze sollen konkrete Möglichkeiten gegeben werden, die hinteren Grundstückshälften zu bebauen. So weit so gut. Allerdings sollte die maximale Firsthöhe, insbesondere bei den Hinterbebauungen, nicht höher als 7,5m erlaubt werden. Eine, wie vorgesehen, maximale Firsthöhe von 9m würde, insbesondere unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung die Maßstäblichkeit verlieren. Es wäre allzu leicht möglich höhere, ‚erdrückend‘ wirkende Gebäude in den jetzigen Gärten zu erstellen.</p> <p>Für das Ziel des Bebauungsplanes, eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen, wäre eine Firsthöhe von 7,5m voll ausreichend. Daher wäre es meines Erachtens nicht sinnvoll in den hinteren Grundstückshälften eine Firsthöhe von 9m zuzulassen.</p> <p>Entsprechend stelle ich hiermit den Antrag, die Firsthöhe bei Gebäuden in der hinteren Grundstückshälfte auf max. 7,5 zu begrenzen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m könnte kaum noch ein zweigeschossiges Gebäude mit geneigtem Dach errichtet werden, wodurch voraussichtlich mehr Flachdachgebäude entstehen würden, was von den Anliegern auch nicht gewollt ist.</p> <p>Da die Stadt dennoch dem genannten Regelungserfordernis zugestimmt wird, wird eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt.</p>
Auswirkung	Anpassung in der Planzeichnung und der Begründung

B)	Träger öffentlicher Belange, die <u>keine Hinweise und Anregungen haben</u>:	Verfahren: § 4 (2) BauGB
	• Vodafone GmbH	15.11.2018
	• Telekom Deutschland GmbH	15.11.2018
	• Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	16.11.2018

Kenntnisnahme



C)

Träger öffentlicher Belange, die Hinweise und Anregungen gegeben haben:
(alphabetisch, Anregung im Originaltext vorweg):

Verfahren: § 4 (2) BauGB

Deutsche Telekom Technik GmbH, 10.10.2018

Eingabe	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen</p>
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme
Auswirkung	-

EWE NETZ GmbH, 05.11.2018

Eingabe	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens</p>
---------	---



	zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können – damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen .
Beschlussempfehlung	Die Hinweise werden im Zuge konkreter Ausbauplanungen berücksichtigt.
Auswirkung	-

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 09.11.2018

Eingabe	<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Untergrund des Planungsgebietes sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im nordöstlichen Teil der Planungsfläche setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente).</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind für die geotechnische Erkundung des Baugrundes die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>
Beschlussempfehlung	Das Plangebiet ist im betreffenden Bereich bereits dicht bebaut. Sollten weitere Vorhaben geplant werden, werden die genannten Vorgaben im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt.
Auswirkung	-

**Landkreis Vechta, 20.11.2018**

Eingabe	<p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Im Plangebiet sind mehrere Grabenabschnitte aufgehoben worden, so dass das Niederschlagswasser nur bedingt abgeführt wird. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht rege ich an, bei weiteren befestigten Flächen insbesondere im Bereich der Gewerbe- und Mischgebiete eine Rückhaltung auf den Grundstücken vorzusehen.</p> <p><u>Hinweis</u></p> <p>Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) vom Februar 2008. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1 mal 800 Liter/Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn drei 800 mm U-Hydranten im nördlichen und südlichen Plangebiet installiert werden. Die genauen Standorte sind mit der Feuerwehr Dinklage abzustimmen.</p>
Beschlussempfehlung	<p><u>Zur Wasserwirtschaft</u></p> <p>Eine Festsetzung zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird nicht in den Plan eingefügt. Die Oberflächenentwässerung wird beim konkreten Vorhaben in der Baugenehmigung geprüft.</p> <p><u>Zum Hinweis</u></p> <p>Die Löschwasserversorgung wird im Weiteren von der Stadt Dinklage sichergestellt, indem die notwendigen Abstimmungen und Maßnahmen getroffen werden.</p>
Auswirkung	-

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 06.11.2018

Eingabe	<p>Zu der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ovelgönne“ nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o. a. Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Das von hier betreute Straßennetz ist nicht direkt betroffen.</p> <p>Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich im Bebauungsplanes Nr. 28 „Ovelgönne“ – Neuaufstellung – mit aufzunehmen: Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p> <p>Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigefügt. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.</p>
Beschlussempfehlung	Der Hinweis wird neu in die Planzeichnung eingefügt.
Auswirkung	Ergänzung in der Planzeichnung

**Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 13.11.2018**

Eingabe	<p>Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken – ausgenommen an den Kreuzungsstellen – überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Zu den Entsorgungsleitungen sind ebenfalls Sicherheitsabstände einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Arkenau von unserer Betriebsstelle in Holdorf, 05494 / 9952011, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird als nicht erforderlich erachtet.</p> <p>Die Hinweise werden im Zuge konkreter Ausbauplanungen berücksichtigt.</p>
Auswirkung	-

**Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 15.11.2018**

Eingabe	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.10.2018.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland
Beschlussempfehlung	Kenntnisnahme
Auswirkung	-

Staatliches Baumanagement Oldenburg, 16.11.2018

Eingabe	<p>Folgende Liegenschaft ist in ein öffentlich rechtliches Planungsverfahren einbezogen worden:</p> <p>Polizeistation Dinklage</p> <p>In der Bauleitplanung der Stadt Dinklage ist im Nahbereich der v.g. Liegenschaft der Bebauungsplan Nr. 28 neu aufgestellt.</p> <p>In der vorgelegten Begründung gibt es keinen Hinweis auf nachteilig ausgehende Immissionen, insbesondere der entstehende Lärm bei Einsatzfahrzeugen mit eingeschaltetem Martinshorn. Es handelt sich dabei um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung, mit diesen Nachteilen ist zu rechnen und gegen die Polizei kann diesbez. keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.</p> <p>Ich möchte Sie bitten, diese Anregungen zu berücksichtigen. Weitere Anregungen und Bedenken werden nicht erhoben.</p>
Beschlussempfehlung	In der Begründung wird kurz auf die im Plangebiet liegende Polizeistation eingegangen.
Auswirkung	Ergänzung in der Begründung

D) Eigene Änderungsvorschläge (Verwaltung / Planer)

- Keine -

E) Zusammenfassung der Auswirkungen infolge aller Eingaben

Ein Hinweis wird neu in die Planzeichnung eingefügt. Die Firsthöhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird neu eingefügt und ein Mischgebiet wird festgesetzt.