

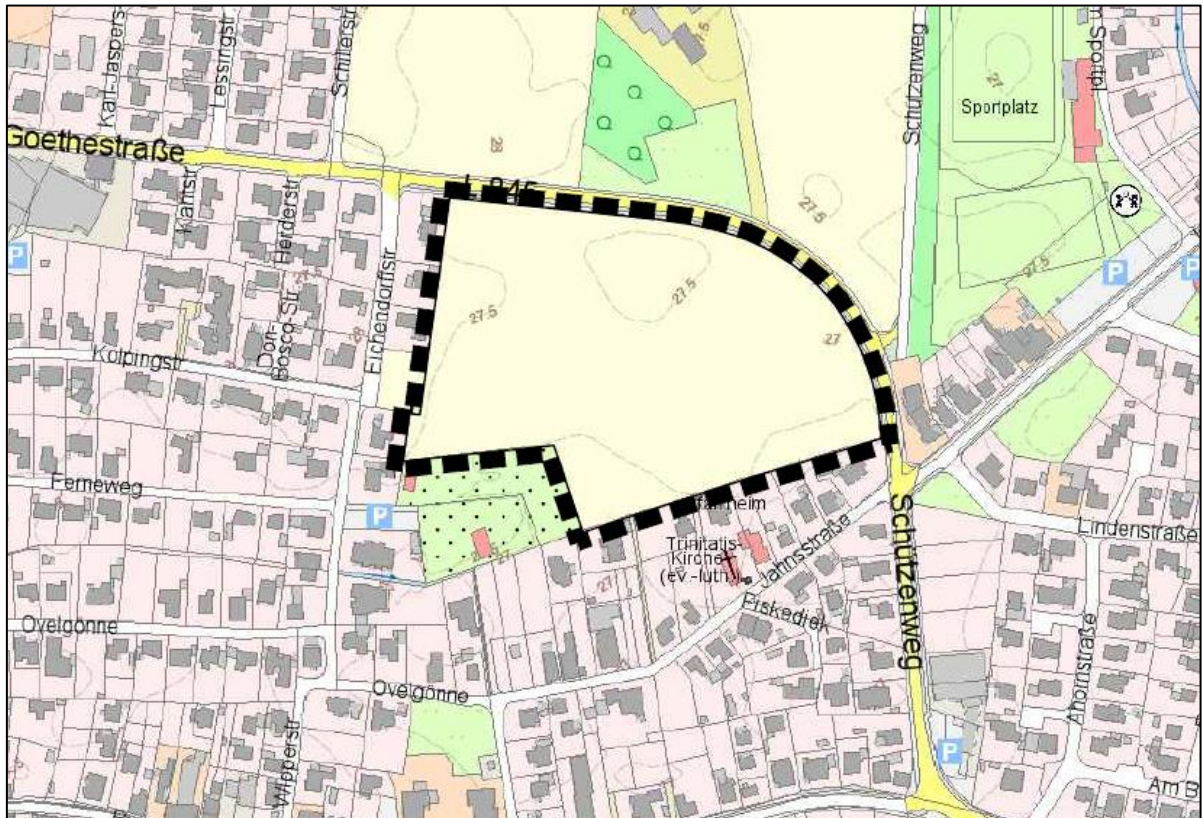
STADT DINKLAGE

Bebauungsplan Nr. 48

„Staggenborg“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax -99

E-Mail: info@plankontor-staedtebau.de

www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf zum Satzungs- beschluss	URSCHRIFT
----------------	------------	------------------------------------	------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	3
	A.4 Planungsvorgaben	3
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
	B.1 Bauliche Nutzung	8
	B.2 Grünordnerische Festsetzungen	9
	B.3 Verkehr	10
	B.4 Immissionsschutz	11
	B.5 Natur und Landschaft	14
	B.5.1 Vorhandene Situation	14
	B.5.2 Planerische Auswirkungen	15
	B.5.3 Artenschutz	16
	B.6 Infrastruktur	17
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	18
D	DATEN	19
	D.1 Städtebauliche Werte	19
	D.2 Verfahrensvermerke	19

Anhang

- Schallberechnung

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Dinklage besteht weiter eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken und zwar überwiegend für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser. Die Stadt Dinklage ist aber auch bestrebt, Möglichkeiten für kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, in dem neben dem Ein- bis Zweifamilienhäusern auch Gebäude mit kleineren Wohnungen mit einer stärkeren baulichen Verdichtung gebaut werden können. Entsprechend des Verdichtungskonzeptes der Stadt Dinklage wird daher in einem definierten Bereich Flächen ausgewiesen, auf denen Gebäude mit bis zu 4 Wohnungen entstehen können.

Die Goethestraße soll in diesem Abschnitt anbaufrei bleiben, so dass die Erschließung insgesamt durch nun Planstraßen erfolgen muss. Dazu sind ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen.

Als weitere Einrichtungen der Infrastruktur soll im Plangebiet die Regenwasserrückhaltung geregelt werden und ein Spielplatz angelegt werden.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 48 dient der Innenentwicklung von Dinklage in einem innerörtlichen Bereich an der Goethestraße der bisher in der Ortslage nicht für eine Bebauung zu Verfügung stand. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

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

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 48	Festgesetzte Grundfläche WA 1-3 3,5 ha x GRZ 0,4 = 1,41 ha Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht im vereinfachten Verfahren aufgestellt oder geändert.
Bedingung erfüllt	ja, da Größe der Grundfläche 14.121 qm also < 20.000 qm

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 48	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 48	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt etwa 500 m nordöstlich des Zentrums von Dinklage südlich der Goethestraße L 845, die hier in einem Bogen verläuft. Das Plangebiet liegt östlich der Bebauung an der Eichendorffstraße sowie nördlich der Bebauung an der Jahnstraße. Ein Friedhof liegt südwestlich des Plangebietes.

Die Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Süden verläuft ein Graben.

Insgesamt gesehen handelt es sich bei dem eigentlich innerstädtischen Plangebiet um einen Bereich, der in diesem Abschnitt der Goethestraße bisher wenig von Bebauung geprägt ist, so sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wald und Sportanlagen hier die prägenden Elemente.

A.4 Planungsvorgaben**A.4.1 Raumordnung**

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

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

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

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

Durch die benachbarten Baugebiete und die Straßenführung ist das Plangebiet bereits baulich geprägt und bietet sich als Fläche zur Weiterentwicklung der Siedlung an.

A.4.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Aus dieser Darstellung können die Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

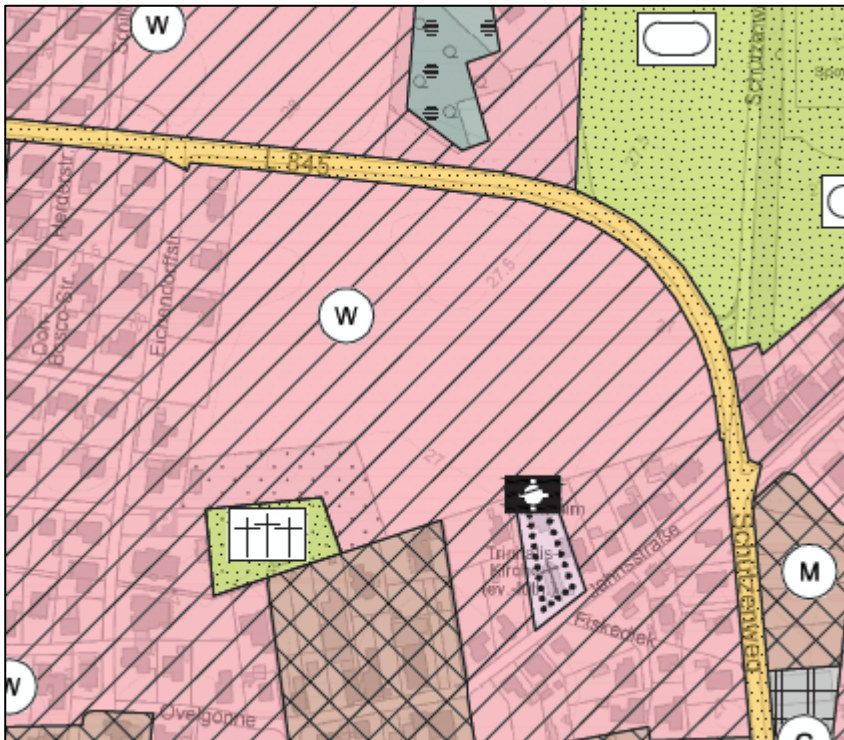


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP (Entwurf der Neuzeichnung) (ohne Maßstab)

A.4.3 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 48 sind bislang nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden. In der westlichen und südlichen Umgebung gelten drei Bebauungspläne.

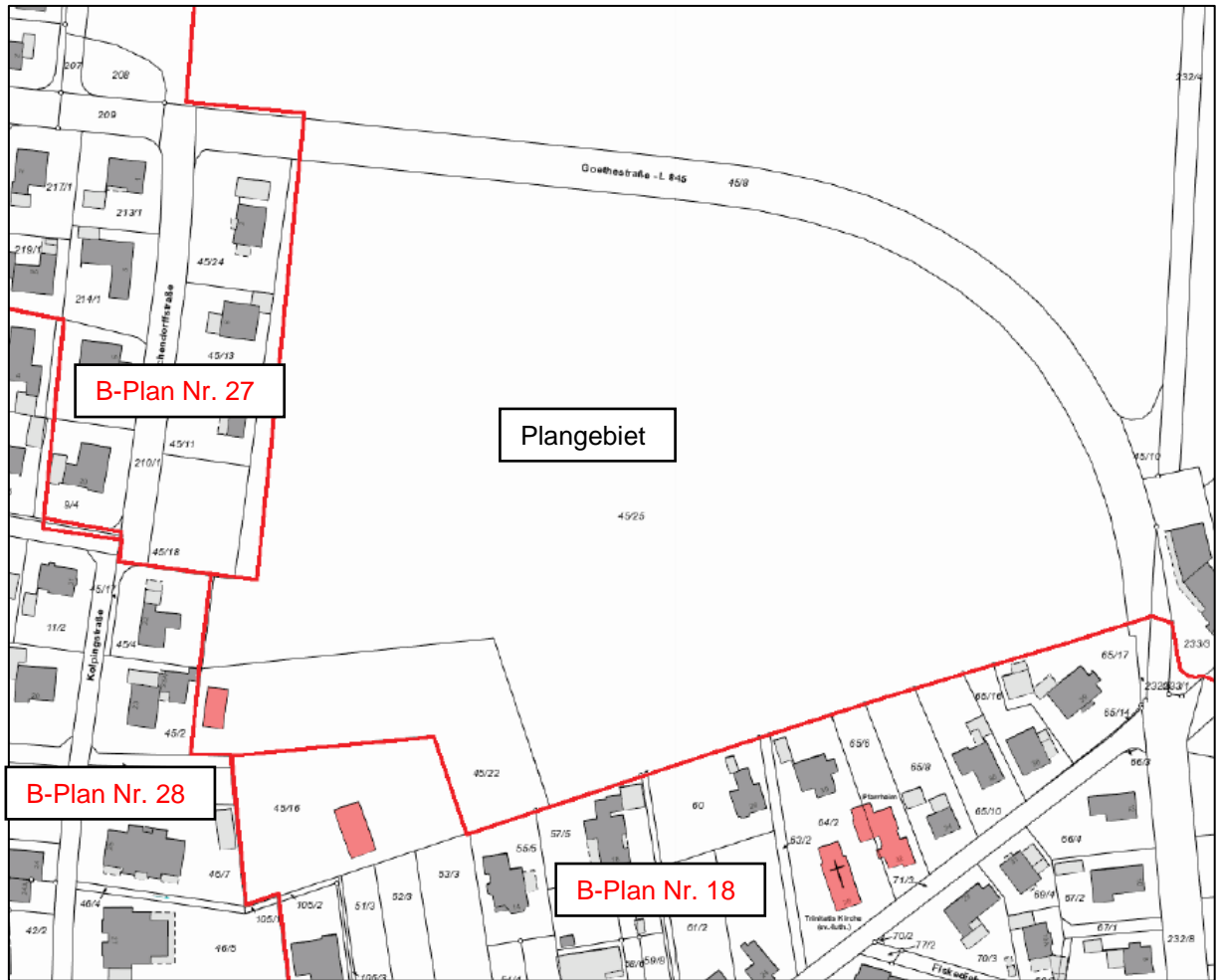


Abb.: Übersicht über benachbarte Bebauungspläne

	B27 (1974)	B28 (2018)	B18 (1993)
Art der Nutzung	WA	WA1	WA / MI Fl. für Gemeinbedarf Kirche
max. Zahl der Vollgeschosse	II	II	II
GRZ/GFZ	0,4 / 0,8	--	0,4 / 0,8
max. Trauf-/Firsthöhe	--	9 m (8 m)	--
max. Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	--	2	--
	--	nur Einzel- und Doppelhäuser	--

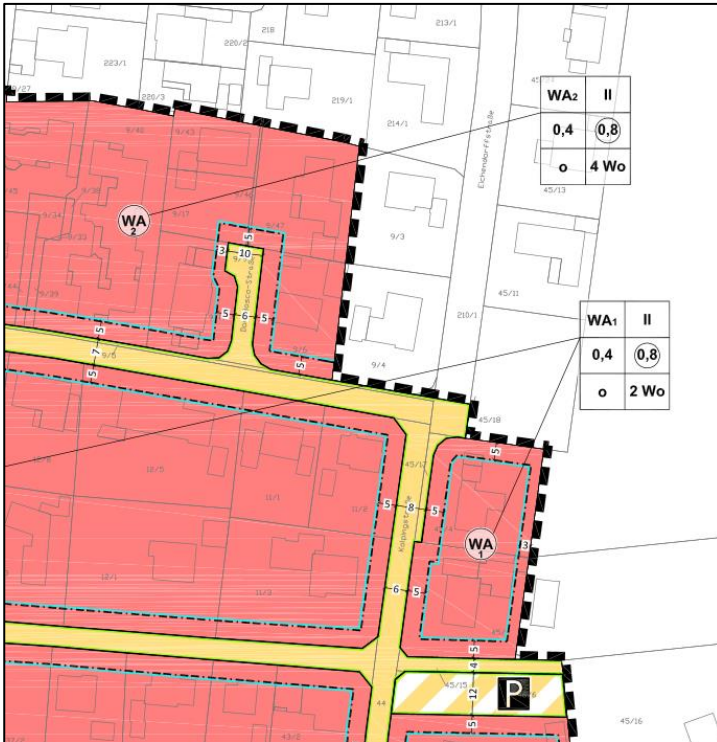
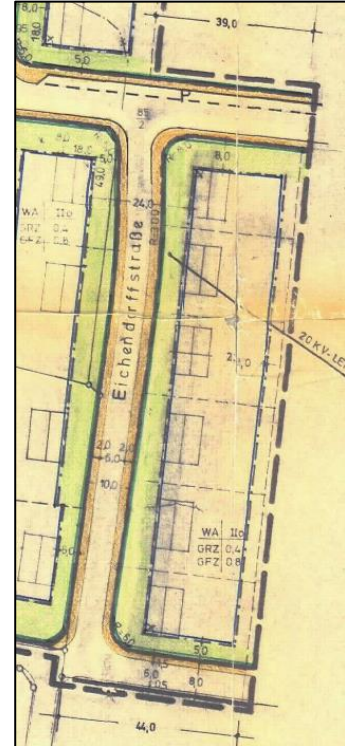


Abb.: Bebauungsplan Nr. 28



B-Plan Nr. 27

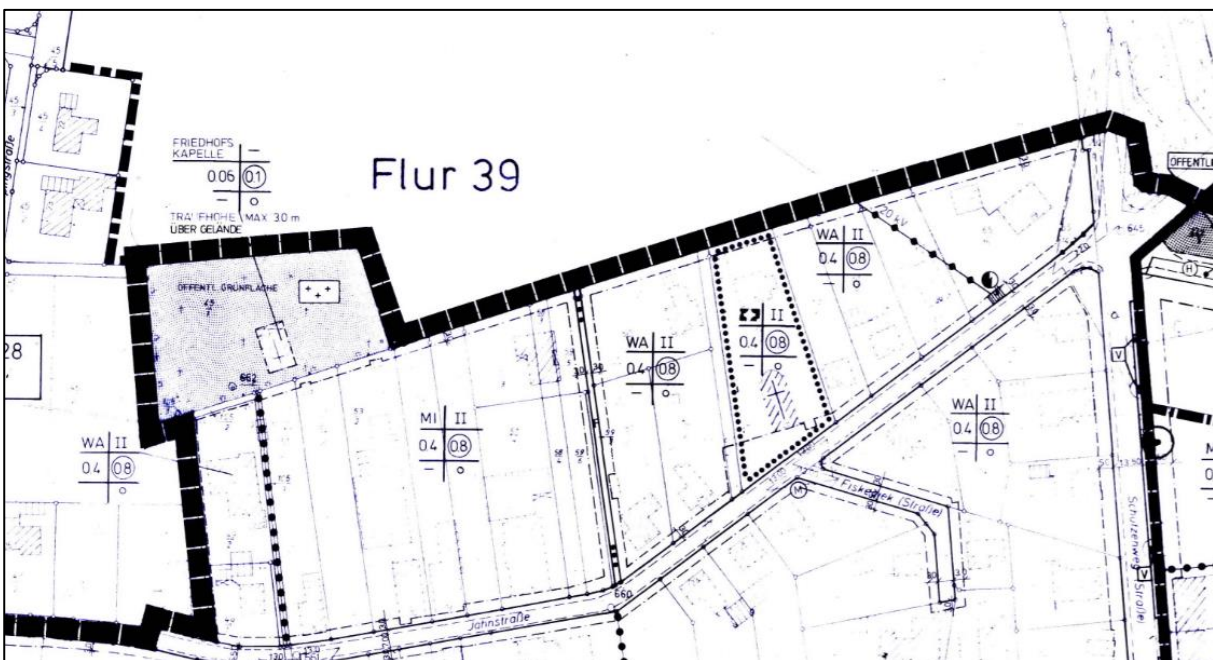


Abb.: Bebauungsplan Nr. 18

A.4.4 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

Nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Stadt in ihre Abwägung über die öffentlichen und privaten Belange die Grundsätze der vorrangigen Innenentwicklung sowie die Begrenzung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche einzustellen.

Bei der vorliegenden Planung werden ca. 4,3 ha bisher intensiv genutzte Ackerflächen der Bewirtschaftung entzogen, um darauf ein Wohngebiet zu entwickeln.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lage herrscht zur Zeit eine große Baulandnachfrage. Die Nachfrage in dem von starker Wirtschaftskraft geprägten Landkreis Vechta ist erheblich. Dies zeigen auch in der Stadt Dinklage die Nachfrage und der Verkauf nach Baugrundstücken in den zuletzt entwickelten Baugebieten.

Umnutzungsmöglichkeiten von Brachen aus Gewerbe, Infrastruktur oder andere Konversionsflächen sind in der Stadt in größerem Umfang nicht gegeben. Ggfs. vorhandene Baulücken stehen dem freien Markt oft nicht zur Verfügung und können so kaum als Entwicklungspotential angesprochen werden.

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

Der Entwicklung des Plangebietes liegt die grundsätzliche Zielsetzung zur Schaffung von Wohnbauland zugrunde. Insbesondere der Hauptnachfrage nach Einfamilienhäusern soll ein Angebot entgegengestellt werden. Da aber auch Bedarf an Wohnungen besteht, sollen hierfür Teile des Plangebietes vorgesehen werden.

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung werden im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung Wohnnutzung im Gebiet erfolgen. Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, da das in einem Hausgarten freistehende Gebäude der typischen Siedlungsstruktur entspricht, während längere Gebäudezeilen wie bei Reihenhäusern mit schmalen Gärten nicht bevorzugt werden.

	WA1	WA2	WA3
GRZ	0,4	0,4	0,4
Max. Zahl der Vollgeschosse	I	II	II
Max. Gebäudehöhe	9 m	9 m	9 m
Max. Traufhöhe	4,5 m	--	--
Max. Anzahl der Wohnungen	2	2	4
Mindestgrundstücksgröße	1 WE / 250 qm		1 WE / 250 qm

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,4 hat sich bei den Festsetzungen für Neubaugebiete in der Stadt Dinklage bewährt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird gewährt, da vielfach größere Garagen oder Nebenanlagen z.B. für Gartengeräte gebaut werden. Insbesondere bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen sollen die Grundstücke eine gewisse Mindestgröße nicht unterschreiten, sondern es soll auch dann noch ein Grünanteil auf dem Grundstück hergestellt werden können. Daher wird je Wohneinheit eine Mindestgröße von 250 qm festgesetzt.

Es wird festgesetzt, so dass die Gebäudehöhe 9 m nicht überschritten werden darf. Dies entspricht der Höhenentwicklung in neueren Baugebieten in der Stadt Dinklage, in denen auch sog. „Bauhäuser“ und Gebäude mit Staffelgeschossen errichtet werden. Dies ermöglicht auch energetisch optimale Gebäudeformen als einfache Kuben mit mehreren Geschossen. Im größten Teil des Baugebietes sind dabei bis zu zwei Vollgeschoss zulässig, d.h. es kann eine dritte Ebene als Nicht-Vollgeschoss hergestellt

werden. In dem westlichen Teil des Plangebietes, dass sich direkt an die vorhandene Bebauung der Eichendorffstraße anschließt, werden allerdings Einschränkungen in der Höhenentwicklung vorgesehen, in dem nur eingeschossige Bebauung zulässig ist. Aufgrund der ebenfalls festgesetzten max. Traufhöhe von 4,5 m ist ein 1. OG nur in einem Dachgeschoss unter einem geneigten Dach möglich. Die relativ enge bauliche Situation an der Eichendorffstraße wird damit für die direkt benachbarte Neubebauung berücksichtigt (WA1).

Der größte Teil des Geltungsbereiches soll als typisches Ein- bis Zweifamilienhausgebiet entwickelt werden. In den so festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird daher die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen in einem Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

In einem Teil des Plangebiets soll aber auch die Einrichtung von anderen Wohnformen in einer der Ortsentwicklung angemessenen Weise ermöglicht werden. Die Bereiche, in denen auch Geschosswohnungen gebaut werden können, wurden entsprechend der Grundsatzentscheidung der Stadt entwickelt. Die zulässige Anzahl der jeweiligen Wohneinheiten soll sich dabei an der jeweiligen Erschließungssituation orientieren. Da die Goethestraße hier anbaufrei bleibt, erfolgt die Erschließung über eine neue Anliegerstraße ohne innerstädtische Verbindungsfunktion. Hier sollen überschaubare Nachbarschaften gesichert werden oder, wie im vorliegenden Fall, entstehen, so dass die Anzahl der Wohnungen dem anzupassen ist. Dazu wird im Norden des Plangebietes das WA3 festgesetzt, in dem bis zu 4 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig sind. Solcher Geschosswohnungsbau bietet überschaubare Einheiten, was insbesondere für eine Nachbarschaftsbildung an der hier geplanten Stichstraße von Vorteil ist.

B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Zu den relativ schmal geplanten Erschließungsstraßen werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Dort sollen auch die Vorgärten zur Straßenraumgestaltung beitragen, so dass die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden hier beschränkt wird und ein Bereich von mind. 3m von solchen Anlagen freigehalten wird. Entlang der Goethestraße gilt dies für einen 5 m breiten Bereich.

Zu der benachbarten Bebauung an der Eichendorffstraße wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt, so wie es an der gemeinsamen Grenze auch im Bebauungsplan Nr. 27 der Fall ist.

Aus Gründen des Schallschutzes wird die nördliche Baugrenze entlang der Goethestraße in 10 m Entfernung zur Straßengrenze festgesetzt (siehe Kap. B.4).

B.2 Grünordnerische Festsetzungen

Da sich in der Umgebung des Plangebietes keine Spielmöglichkeiten für Kinder befinden, wird im Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Den Kindern aus dem Baugebiet, aber auch aus der Umgebung bieten sich damit im Baugebiet Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten unabhängig von den Gärten an den Häusern. Da auch Mehrfamilienhäuser geplant werden, ist ein solches Angebot sinnvoll. Über das vorgesehene Fuß- und Radwegenetz ist der Spielplatz gut aus allen Richtungen zu erreichen.

Für die privaten Baugrundstücke werden Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, die dazu beitragen, dass das neue Wohngebiet einen durchgrünten Charakter erhält und dass dazu auch standortgerechte Gehölze verwendet werden. Die geforderten Bepflanzungen mit Hecken und Einzelbäumen bieten Lebensraum für Tiere und zeigen ein landschaftstypisches Bild. Die Gestaltungsfreiheit der Bauherren soll dabei nicht zu stark eingeengt werden, aber verschiedene moderne Entwicklungen in der vermeintlich pflegeleichten Gartengestaltung tragen nicht zu einem durchgrünten Baugebiet bei. Daher sollen je nach Größe des Grundstückes standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden, die die Gartenbereiche im Wechsel der Jahreszeiten beleben und für eine verbesserte Klimasituation in der Stadt sorgen.

In der Stadt gibt es seit einiger Zeit verschiedene Beispiele von hohen Einfriedungen durch Flechtzäune aber auch aus massivem Mauerwerk. Dies bringt eine untypische, abweisende Qualität in das Ortsbild, das sonst durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist. Eine solche in der Nachbarschaft noch größtenteils intakte Gestaltung wird nun auch für die Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzt, um so insbesondere abweisende, hohe, geschlossene Bretter- oder Plastikzäune und versiegelte Vorgärten auszuschließen. Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind daher nur als lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Lebende Einfriedungen sind aus standortheimischen Laubgehölzen (Hundsrose, Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum) anzulegen. In Verbindung damit dürfen durchsichtige Zäune (z.B. aus Maschendraht) hergestellt werden, so dass durchaus eine dichte Einfriedung (z.B. für Hunde) erreicht werden kann. Für die hinteren oder seitlichen Grundstücksgrenzen können die Einfriedungen frei gewählt werden, da diese Bereiche wenig zum Orts- und Landschaftsbild beitragen.

Aufgrund der zunehmenden Verbreitung von „naturfernen“ Gärten wird 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.

Die Festsetzungen über Einfriedungen und die Gartengestaltung werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

B.3 Verkehr

Das Plangebiet wird durch eine Planstraße an die Goethestraße L 845 erschlossen. Allerdings werden an die klassifizierte Straße insbesondere wegen des unübersichtlichen Bogenverlaufs keine direkten Grundstücksanbindungen erlaubt (Verbot der Zu- und Abfahrt), sondern die Erschließung erfolgt über Planstraßen im Gebiet mit nur einer Anbindung an die Goethestraße.

Das Plangebiet wird zukünftig über 6,5 m breite Verkehrsflächen als Stichstraßen erschlossen. Der Straßenverlauf wird stellenweise versetzt, um eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung zu erreichen. Für hinterliegenden Grundstücke werden 4 – 5 m breite Stichwege vorgesehen.

Für Fußgänger und Radfahrer wird das Baugebiet durchlässig gestaltet, in dem von den Wendeanlagen jeweils Fuß- und Radwege weitergeführt werden, zu einem Verbindungsweg entlang des südlichen Gra-

bens. Über diesen Weg kann die Bedarfsampel an der Goethestraße / Schützenweg/ Jahnstraße erreicht werden, die ein sicheres Queren der Goethestraße ermöglicht. Nach Süden wird die vorhandene Verbindung zur ev.-luth. Kirche und zur Jahnstraße bzw. ggfs. zum Friedhof aufgenommen.

Die im Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzte 5 m breite Verkehrsfläche zur Eichendorffstraße/Kolpingstraße wird im vorliegenden Bebauungsplan als Fuß- und Radweg fortgesetzt, so dass für unmotorisierte Verkehrsteilnehmer kurze Wege in diese Richtung genutzt werden können. In Notfällen, in denen die Hauptzufahrt blockiert ist, kann über diese Anbindung auch eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge erfolgen.

Diese Verbindung sowie der Weg entlang des Grabens werden mit einem Fuß- und Radweg entlang des Friedhofs zusammengeführt, so dass eine straßenunabhängige kurze Verbindung zwischen dem Bereich westlich des Plangebietes und der Goethestraße/Jahnstraße genutzt werden kann.

B.4 Immissionsschutz

B.4.1 Bestandssituation

Immissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltung

Die ehemalige Hofstelle Schützenweg 13 befindet sich ca. 120 m nördlich des Plangebietes. Die Tierhaltung wurde dort dauerhaft aufgegeben. Andere Betriebe, deren Emissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung, die geplanten Nutzungen im Plangebiet erheblich nachteilig beeinflussen könnten, sind in der Nähe nicht vorhanden. Daher wirken keine Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung auf das Plangebiet ein.

Immissionen durch Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von der Goethestraße für die zukünftigen Bewohner auf seine negative Auswirkung zu überprüfen.

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt. Die Ergebnisse der Berechnungen in Form von Lärmkarten mit Isoliniendarstellung befinden sich im Anhang der Begründung. Die Eingangsdaten für die Berechnung, wie die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Grundlage sind vorliegende Daten aus einer Verkehrszählung 2019, die für die schalltechnischen Berechnungen auf den Prognosezeitraum bis 2030 hochgerechnet wurden. Es wurde für eine freie Schallausbreitung gerechnet, d.h. zukünftig vielleicht abschirmende Gebäude wurden nicht berücksichtigt.

Datengrundlagen für die schalltechnischen Berechnungen							
Straße	DTV 2030 KFZ/24 h	zulässige Geschwindigkeit V km/h Pkw/Lkw	Korrektur für Stra- ßenoberflä- che dB(A)	maßgebli- cher Lkw Anteil P	Zuschlag für Lichtzei- chenanlage dB(A)	Steigung %	Höhe Immissi- onsort m
L 845	8633	50/50	0	7,9	0	0	8,4

Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass in Teilen des vorliegenden Gebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau im Allgemeinen Wohngebiet sowohl tags als auch nachts südlich der Landesstraße überschritten werden.

Die folgende Tabelle gibt an in welcher Entfernung die Orientierungswerte bzw. Beurteilungspegel eingehalten werden. Der höchste Wert direkt an der Straße liegt tags bei 67 dB(A). Tags werden die Orientierungswerte in einem Abstand bis ca. 90m und nachts etwa 110 m zur Straße überschritten.

Nur in südlichen Teil des Plangebietes liegt keine erhebliche Lärmbelastung vor.

Entfernung zur Fahrbahn- mitte	Orientierungswerte DIN 18005				Beurteilungspegel 16. BImSchV			
	Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete		Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
	55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts	59 dB(A) tags	49 dB(A) nachts	64 dB(A) tags	54 dB(A) nachts
L 845	80 - 95 m	95 - 118 m	40 - 45 m	48 - 54 m	48 - 50 m	42 - 46 m	20 - 22 m	25 - 28 m

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Die Stadt hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der Goethestraße erheblich durch den Lärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störepfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die Emissionsquellen heranrückt.

Andererseits hat aber die Stadt auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen in den Außenbereich tendenziell entgegenzuwirken.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Gemeinde die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten, Lösungen zur Vermeidung oder Minimierung der Belastungen zu prüfen und ggfs. einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren.

Ein Verzicht auf Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da die Fläche sonst städtebaulich gut für diese Nutzung geeignet ist. Ein Kompromiss zur sinnvollen Siedlungsentwicklung besteht bezogen auf Verkehrslärm für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 48 darin, den zukünftigen Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unverhältnismäßigen oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommen wird.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Gemeinde auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung). Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist die 16. BImSchV, die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt, beim Bau von neuen Straßen anzuwenden. Die Werte können bei der Bauleitplanung nur einen Beitrag

zur Abwägung liefern. Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, da in Mischgebieten eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist.

Die „Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm“ (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sieht die Grenze des zumutbaren Verkehrslärms in Wohngebieten bei Richtwerten (RW) von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A). Diese Werte werden im Plangebiet nicht erreicht.

Für die belasteten Bereiche zu prüfen, in wie weit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern.

Mit der Bebauung erst in einem größeren Abstand zu beginnen, würde bedeuten, innerörtliche Baulandreserven ungenutzt liegen zu lassen. Die Gebäude dürfen allerdings erst in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze (ca. 18 m zur Fahrbahnmitte) errichtet werden, so dass an der nördlichen Baugrenze Werte von ca. 65 dB(A) zu verzeichnen sein werden.

Entlang der Goethestraße scheidet die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen aus. Das Neubaugebiet soll Teil der gewachsenen Ortslage werden und nicht auf einer Länge von ca. 300 m hinter einer Lärmschutzwand verschwinden.

Aus diesen Gründen nutzt die Gemeinde die Möglichkeit zum Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden. Dafür ist das vorliegende Plangebiet gut geeignet, da Freisitze und große Fenster nach Süden zur schallabgewandten Seite im Lärmschatten des Gebäudes errichtet werden können. Die Ausrichtung der Balkone und Terrassen ist auch durch textliche Festsetzung gesichert. An der Nordseite können Räume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Werte zur Nachtzeit vertretbar ist.

Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

- A. ... Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
- B. ... Büroräume und ähnliches

Für die lärmbelasteten Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten, die den Lärmpegelbereichen II - IV (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, 07/2016) zuzuordnen sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Danach müssen die Außenbauteile von Gebäuden so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen, wobei die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II durch moderne Baumaterialien ohnehin erfüllt werden. Darüber hinaus ist bei Schlafräumen (auch Kinderzimmer) sicherzustellen, dass dieses Schalldämm-

Maß auch bei Zuführung von Frischluft gewährleistet bleibt. Bei gekippten Fenstern tritt die Dämmwirkung der Fenster nicht ein. Es müssen also schalldämmte Lüftungseinrichtungen in die Fenster eingebaut werden oder die Frischluftzufuhr ist über ein Gebäudelüftung sicherzustellen.

B.5 Natur und Landschaft

B.5.1 Vorhandene Situation

Boden / Fläche

Die Abfrage der relevanten Karten von dem NIBIS® Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie am 13. 03. 2019 ergab folgende Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaften (BGL): Talsandniederungen und Urstromtäler
- Bodenlandschaft (BL): Talsandniederungen
- Bodenregion (BR): Geest
- Bodentyp (BK50): Plaggenesch unterlagert von Podsol
- Suchraum für schutzwürdige Böden
- Höhe über NHN = ca. 27 m.
- Geländeneigung < 1 %.
- Altlasten, Altablagerungen: keine Darstellung.

Der Bodentyp Plaggenesch ist **von besonderer Bedeutung**.

Oberflächenwasser

Am Südrand des Plangebietes verläuft ein Graben, er dient der Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Für den Naturhaushalt hat der Graben aufgrund seiner Lage am Siedungsrand und der Ackerfläche eine **allgemeine Bedeutung**.

Luft/Klima

Im Süden und Westen des Plangebietes befindet sich bebautes Stadtgebiet, im Norden und Osten grenzen neben Bebauung und Straße auch landwirtschaftliche Flächen und Wald an. Das Plangebiet weist keine wesentlichen Höhenunterschiede und keine relevante Geländeneigung auf. Gravitationsbedingte Kaltluftströmungen können sich hier aufgrund fehlender Geländeneigung nicht entwickeln. Der Geltungsbereich ist von **geringer Bedeutung** für dieses Schutzgut.

Arten und Lebensgemeinschaften

Fast der gesamte Geltungsbereich ist dem Biotoptyp sonstiger Acker (A) zuzuordnen. Im Süden ist auf verläuft ein Graben (FGZ) und ist demnach von **geringer bis allgemeiner Bedeutung**.

Landschaft

Es handelt sich um den südlichen Teil einer größeren innerstädtischen Freifläche, die teilweise landwirtschaftlich genutzt wird. Eingestreut ist eine Hofstelle mit altem Hofgehölz. Daneben befinden sich Sportanlagen. Das Plangebiet selbst ist aber stark von der südlichen und westlichen Bebauung und der Goethestraße geprägt und weist selbst keine besonderen Landschaftselemente auf. **Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild.**

In der Querschnittsbetrachtung ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Biotope.

B.5.2 Planerische Auswirkungen

Boden / Fläche

Der anstehende Boden wird bei Durchführung der Planung erhebliche Veränderungen erfahren. Durch Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen können Flächen in einem Umfang von bis zu 60 % versiegelt. Bei den Verkehrsflächen ist eine vollständige Versiegelung anzunehmen. Innerhalb des Plangebietes können somit nach vollständiger Umsetzung der Planung ca. 2,65 ha versiegelt sein. (Flächenverbrauch).

Die Funktionen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und u.a. seine Filterfunktion werden durch das Vorhaben **erheblich beeinträchtigt**.

Durch die Überbauung und die Anlage von Gärten geht auf der gesamten Fläche das Zeugnis der ehemaligen Bewirtschaftung verloren (Plaggenesch). Bodenversiegelung und Überformung des vorliegenden Plaggenesch führen zu **erheblichen Beeinträchtigungen**.

Die Stadt Dinklage steht bei dieser Planung vor der Aufgabe einerseits städtebaulich sinnvoll gelegene Wohnbauflächen auszuweisen, andererseits den besonderen Bodentyp Plaggenesch zu sichern. Aus seiner Entstehungsgeschichte liegt Plaggenesch in den meisten Fällen im Ort bzw. ortsnah, also genau dort wo die Ortsentwicklung aus städtebaulichen Gesichtspunkten stattfinden sollte. Der Bedarf an Bauland besteht aber und die Fläche ist seit langem als Baufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die nun in Anspruch genommene Fläche hat auch keine herausragende Qualität, in dem z.B. eine Ackerwölbung oder Eschkanten ersichtlich ist. In der Abwägung wird daher die Bereitstellung von Wohnbauland vor den Schutz des besonderen Bodens mit kulturgeschichtlicher Bedeutung gestellt.

Grundwasser

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann nicht dezentral im Gebiet zur Versickerung gebracht werden. Es ist vorgesehen, das Plangebiet über eine Regenwasserkanalisation zu entwässern. Dadurch kann die Grundwasserneubildung **beeinträchtigt** werden.

Oberflächenwasser

Der südlich verlaufende Graben soll so aufgeweitet werden, dass das im Plangebiet anfallende Regenwasser eingeleitet und gestaut werden kann. Dazu ist eine 12 m breite Fläche im Plan festgesetzt worden. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme ist **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Gewässers verbunden**.

Luft/Klima

Mit der Versiegelung von Grundflächen mit Gebäuden und Straßen und der Beheizung von Gebäuden können zu erheblichen Beeinträchtigungen von Luft und Klima verbunden sein. Allein schon aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zur Energieeinsparung werden die Gebäude energetisch

optimiert errichtet. Somit wird durch die Gebäudeheizung die Luft nur in relativ geringem Umfang beeinträchtigt. Eine gewisse Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas in der Weise, das auf den versiegelten Flächen größere Temperaturschwankungen auftreten als dies auf den derzeit vorhandenen Vegetationsflächen der Fall ist, muss in Rechnung gestellt werden. Allerdings sind Ackerflächen im Winter durchaus auch Temperaturextremen ausgesetzt. Die neu entstehenden Gärten wirken ausgleichend auf das Klima. Insgesamt werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima als **unterhalb der Erheblichkeitsschwelle** eingestuft.

Arten und Lebensgemeinschaften

Fast das gesamte Plangebiet 4,3 ha wird bislang als Acker genutzt. Diese Bereiche haben nur eine geringe, Bedeutung für wildlebende Pflanzen und Tiere.

Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere bei der Umsetzung der Planung sind nicht erheblich.

Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung sind **keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung** des Landschaftsbildes verbunden.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Für die Gestaltung der Gärten wird vorgeschrieben, dass mind. 1 Laubbaum je Grundstück zu pflanzen ist. Entlang der Verkehrsflächen sind als Einfriedungen Heckenpflanzungen vorzunehmen. Beides trägt zur standortgerechten Durchgrünung des Plangebietes bei.

Die Höhe der Bauwerke wird auf 9 m begrenzt, damit wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung harmonisch in die Stadtansicht integriert.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften werden vermieden, indem keine hochwertigen Biotope von der Bebauung in Anspruch genommen werden.

B.5.3 Artenschutz

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 im Rahmen der nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gebotenen Erforderlichkeitsprüfung daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

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

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

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

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.

- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren
- Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

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

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine intensiv genutzte, innerörtliche Ackerfläche, an die sich an den West- und Südgrenzen Gärten, der Friedhof und Reste einer Wallhecke anschließen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gehölze oder andere natürliche Strukturen, die als Bruträume für Vögel in Frage kommen. Die Fläche ist aufgrund der Nutzung und Lage auch nicht als Revier für Offenlandarten geeignet. Da bei der Umsetzung der Planung nicht mit der Entfernung von Gehölzen oder anderen Brutstätten zu rechnen, steht der Artenschutz der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

Aufgrund dieser Nutzungsstrukturen ist auch das Vorhandensein von anderer geschützter Arten, die der Realisierung der Bauleitplanung nach den o.g. Verbotstatbeständen entgegenstehen würden, unwahrscheinlich.

B.6 Infrastruktur

leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen in das Gebiet verlängert werden. Die Löschwasserversorgung kann über durch Unterflurhydranten über die geplante Wasserversorgung erfolgen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken erfasst und wird in ein Kanalnetz eingeleitet, da die bestehenden Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen. Über das Kanalnetz wird das Wasser zur Drosselung des Abflusses vor Einleitung in den Vorfluter in den erweiterten Graben als Regenrückhalteanlage im südlichen Bereich des Bebauungsplanes eingeleitet.

Abfallentsorgung

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

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die privaten Baugrundstücke werden Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, die dazu beitragen, dass das neue Wohngebiet einen durchgrüntem Charakter erhält und dass dazu auch standortgerechte Gehölze verwendet werden. Die geforderten Bepflanzungen mit Hecken und Einzelbäumen bieten Lebensraum für Tiere und zeigen ein landschaftstypisches Bild. Die Gestaltungsfreiheit der Bauherren soll dabei nicht zu stark eingeengt werden, aber verschiedene moderne Entwicklungen in der vermeintlich pflegeleichten Gartengestaltung tragen nicht zu einem durchgrüntem Baugebiet bei. Daher sollen je nach Größe des Grundstückes standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden, die die Gartenbereiche im Wechsel der Jahreszeiten beleben und für eine verbesserte Klimasituation in der Stadt sorgen.

In der Stadt gibt es seit einiger Zeit verschiedene Beispiele von hohen Einfriedungen durch Flechtzäune aber auch aus massivem Mauerwerk. Dies bringt eine untypische, abweisende Qualität in das Ortsbild, das sonst durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist. Eine solche in der Nachbarschaft noch größtenteils intakte Gestaltung wird nun auch für die Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzt, um so insbesondere abweisende, hohe, geschlossene Bretter- oder Plastikzäune und versiegelte Vorgärten auszuschließen. Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind daher nur als lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Lebende Einfriedungen sind aus standortheimischen Laubgehölzen (Hundsrose, Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum) anzulegen. In Verbindung damit dürfen durchsichtige Zäune (z.B. aus Maschendraht) hergestellt werden, so dass durchaus eine dichte Einfriedung (z.B. für Hunde) erreicht werden kann. Für die hinteren oder seitlichen Grundstücksgrenzen können die Einfriedungen frei gewählt werden, da diese Bereiche wenig zum Orts- und Landschaftsbild beitragen.

Aufgrund der zunehmenden Verbreitung von „naturfernen“ Gärten wird 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.

Die Festsetzungen über Einfriedungen und die Gartengestaltung werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	5.867
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	18.507
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	10.927
Straßenverkehrsfläche	3.975
Fuß- und Radwege	1.318
Versorgungsfläche - Regenwasserrückhaltung	2.368
Grünfläche „Spielplatz“	630
Σ	43.592

D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 48 öffentlich in der Zeit vom 18.11.2019 bis zum 19.12.2019 ausgelegen.

Dinklage, den

.....
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 48 in der Sitzung am 06.04.2020 beschlossen.

Dinklage, den

.....
Bürgermeister

Anhang – Karten mit Isolinien - Verkehrslärm

