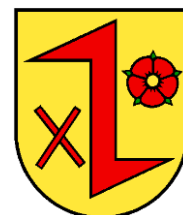


Stadt Dinklage

Landkreis Vechta

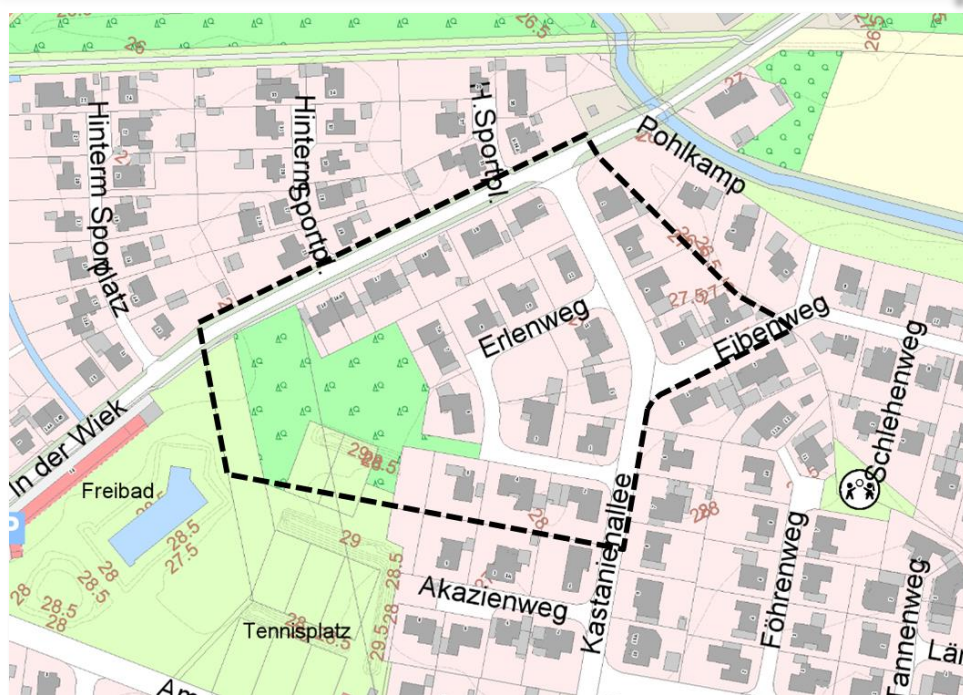


Begründung

Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“

3. Änderung

- Verfahren nach § 13a BauGB -



Bildquelle: LGLN 2019

Urschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

Begründung	3
1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	8
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	10
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	10
3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	11
3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	11
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	12
3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)	13
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	13
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	18
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	20
3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	20
3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	21
3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	21
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	21
4 Inhalte des Bebauungsplanes	21
4.1 Flächennutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen	21
4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick.....	23
4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	24
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	25

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Stadt Dinklage verzeichnet seit mehreren Jahren eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Die Einwohnerzahlen weisen dauerhaft ein leichtes Wachstum auf, das vor allem durch Zuzüge von außerhalb bedingt ist. Die allgemeine demografische Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsgrößen und geänderte Ansprüche an Wohnungen (z. B. barrierefreies Wohnen, preisgünstiger Mietwohnungsbau usw.) bestärken den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen weiter. In Folge dieser Entwicklungen müssen auch mehr Wohnfolgeeinrichtungen, wie beispielsweise Kindertagesstätten, vorgehalten werden.

Konkret ist für die weitere Entwicklung des Wohnstandorts Dinklage kurzfristig der Bau einer zusätzlichen Kindertagesstätte erforderlich. Auch wenn in jüngerer Vergangenheit neue Gruppen entstanden sind, zeigt sich in der gesamtgemeindlichen Betrachtung, dass die heutigen Angebote noch nicht ausreichend sind, um der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden.

Die Stadt hat hierfür die an der Straße *In der Wiek* in Nachbarschaft des Freibads gelegene Fläche als geeigneten Standorten identifiziert, die bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt ist. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um hier eine Kita zu errichten.

Daneben wird derzeit in der Stadt Dinklage ein Nachverdichtungskonzept aufgestellt, in welchem Vorgaben für die Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten getroffen werden. Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 31 beschränkt diese Zahl nicht, sodass eine unverhältnismäßige Bebauung entstehen kann. Somit sollen durch die 3. Änderung die Vorgaben für bereits bebaute Wohngebiete an die tatsächlichen Gegebenheiten und an das Nachverdichtungskonzept angepasst werden.

Ziel

Die Stadt Dinklage ist bestrebt, bestehende Strukturen vor Fehlentwicklungen zu schützen sowie die Errichtung von benötigten Wohnfolgeeinrichtungen zu ermöglichen. Im Planfall soll für eine verträgliche und zeitgemäße Nutzung entsprechend des Nachverdichtungskonzeptes die planungsrechtlichen Ausweisungen im Geltungsbereich der Änderung angepasst werden. Den städtebaulichen Gegebenheiten der bereits langjährig bebauten Umgebung ist dabei gerecht zu werden. Die Beibehaltung der bislang festgesetzten allgemeinen Wohngebiete stellt sicher, dass die städtische Struktur konfliktfrei weiterentwickelt werden kann. Daneben wird eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Planerfordernis

Zurzeit wird die Ausnutzbarkeit der Flächen (Zahl der Wohneinheiten) nicht begrenzt, wodurch an diesem Standort durch Abriss und Neubau unverhältnismäßige Strukturen entstehen können. Zudem ist im derzeitigen Baurecht die Errichtung einer Kindertagesstätte nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat am 18.06.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“ beschlossen.

Lage und Größe

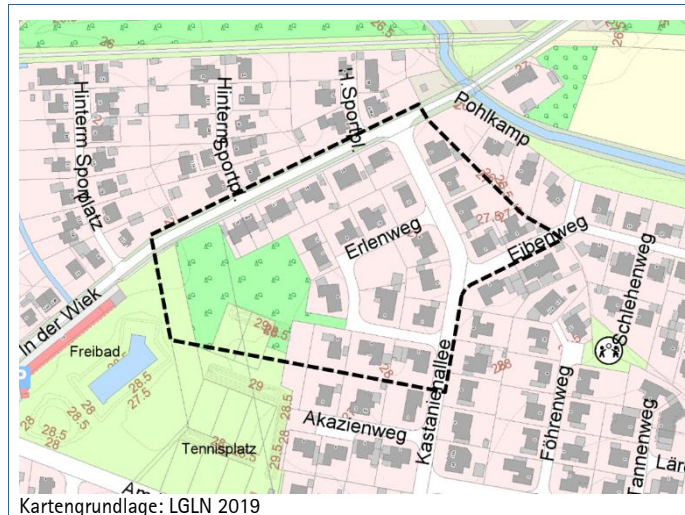
Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Dinklage. Es grenzt im Südwesten an das städtische Freibad und die Anlage des Tennisclubs. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen *In der Wiek*, *Kastanienallee* und den *Eibenweg*, welche zum Teil auch innerhalb des Plangebietes liegen.

Das Plangebiet ist insgesamt 34.060 m² groß und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 231/1 (*In der Wiek*) im Bereich von der nördlichsten Ecke (östliche Ecke des Flurstücks 285/1) in Richtung Südwesten auf einer Länge von rd. 212 m;

- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1, 2, 3, 4 und 6, zudem durch die östliche Grenze des Flurstücks 65 (*Kastaniallee*) ausgehend vom *Eibenweg* in Richtung Süden in einer Länge von rd. 67 m;
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 57/5, 68, 67 und 66 sowie eine Weiterführung der Linie durch die Flurstücke 65 (in Richtung Osten), 57/9 und 121/2 (in Richtung Westen);
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 121/2 sowie durch eine Linie in Weiterführung durch das Flurstück 231/1.

Abb. 1 Übersichtsplan – Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Im Einzelnen sind die Flurstücke Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 231/1 (tlw.), 121/2 (tlw.), 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56/2, 56/1, 57/4, 57/5, 57/9 (tlw.), 58/1, 58/2, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 (tlw.), 66, 67, 68 der Gemarkung Dinklage, Flur 21 umfasst.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Land – LROP

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, wo die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt ist. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

Mit der geplanten Anpassung von allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie einer Gemeinbedarfsfläche im östlichen Stadtgebiet von Dinklage mit dem Ziel, eine neue Kindertagesstätte zu errichten, werden die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung berücksichtigt.

Kreis – RROP

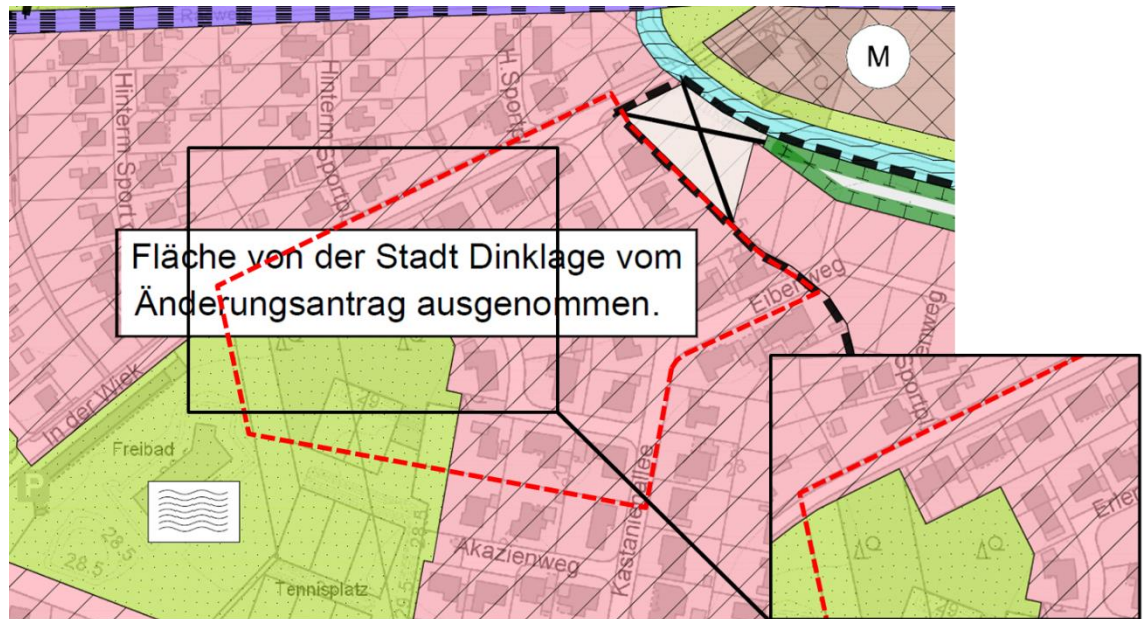
Das **Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Vechta** hat durch Zeitablauf seine Gültigkeit verloren. Eine Neuaufstellung befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Stadt – FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz, Freibad dar. Im Bereich der Grünfläche wird im Rahmen dieser Änderung eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, sodass die Planung dem Flächennutzungsplan widerspricht. Im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2017

Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage



Gültiges Baurecht

Abb. 3 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 31



Innerhalb des Plangebietes wird das Baurecht über den Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ aus dem Jahr 1975 bestimmt. Der Bebauungsplan setzt vorwiegend allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, offene Bauweise, GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8) fest. Die überbaubaren Bereiche werden dabei durch Baugrenzen bestimmt, die zumeist einen Abstand von 5 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen halten. Im Südwesten wird zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

Angrenzende
Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich rechtswirksame Bebauungspläne. Die vorliegende Planung ist mit den angrenzenden baurechtlichen Regelungen abgestimmt.

Abb. 4 Angrenzende Bebauungspläne

Übersicht	
	<p>Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 31 an das Plangebiet, welcher zum Teil mit dieser Planung geändert wird. Im Osten befindet sich der Bebauungsplan Nr. 100 und im Norden und Westen der Bebauungsplan Nr. 34.</p>
Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ (1975)	
	<p>Im Bebauungsplan Nr. 31 werden außerhalb des Plangebietes der 3. Änderung allgemeine Wohngebiete (WA, II- / II-III-geschossig, GRZ von 0,4 / 0,45, GFZ von 0,8, offene Bauweise) festgesetzt. Einige Bereiche sind bereits durch eine 1. und 2. Änderung überplant worden. Diese grenzen jedoch nicht an die 3. Änderung an. Für die verkehrliche Erschließung werden einige Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Baugrenzen halten zumeist einen Abstand von 5 m zu diesen. Innerhalb des Geltungsbereichs werden darüber hinaus Grünflächen (insbesondere im Süden) ausgewiesen. Ihnen wird die Zweckbestimmung Kinderspielplatz sowie Parkanlage zugewiesen.</p>

Bebauungsplan Nr. 100 „Pohlkamp“ (2015)



Der im Osten angrenzende Bauungsplan Nr. 100 weist allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,3, Gebäudehöhe von 9 m, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sowie maximal 2 Wohneinheiten zulässig). Die Baugebiete werden durch festgesetzte Straßenverkehrsflächen erschlossen, die z.T. als Stichstraßen ausgebildet sind. Baugrenzen in einem Abstand von 3 bis 5 m zu diesen definieren die überbaubaren Bereiche. Entlang des Hopener Mühlenbaches im Norden wird eine 20 m breite Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 35 „Hinterm Sportplatz“ (1990)



Der Bauungsplan Nr. 35 setzt ebenfalls allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise) fest. Diese werden über festgesetzte (Stich-) Straßen erschlossen. Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen in Abständen von 4 bis 5 m zu den Straßenverkehrsflächen bestimmt. Im Norden wird eine Fläche für Bahnanlagen und im Süden eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad (I-geschossig, GRZ von 0,2, GFZ von 0,2, offene Bauweise) ausgewiesen.

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bauungsplan wird nach dem Verfahren § 13a BauGB durchgeführt. Eine Durchführung der Planaufstellung nach § 13a BauGB ist zulässig:

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Der Bauungsplan setzt eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² fest (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB). Die in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO beträgt bei einer GRZ von 0,4 rd. 7.590 m² und die auf der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von ebenfalls 0,4 rd. 1.860 m². Zusammen ergibt das eine Grundfläche von rd. 9.450 m² und liegt damit unter dem zu beachtenden Wert.

- Grundsätzlich sind auch die Grundflächen von Bauungsplänen mit zu berücksichtigen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Eine Kumulation verschiedener Pläne ist nicht gegeben.

- Es werden mit der Planung keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).

Geplant sind die Änderung bestehender allgemeiner Wohngebiete sowie die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten. Demnach besteht keine UVP-Pflicht, womit die Voraussetzungen erfüllt werden.

- Es müssen mit der Planung auch die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet werden (§ 13a (1) Satz 5 BauGB).

Die Pflichten werden beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle sind nicht zu erwarten.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a (1) letzter Absatz).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Mit der Planaufstellung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet an heutige Gegebenheiten und das Nachverdichtungskonzept angepasst, um Fehlentwicklungen vorzubeugen und eine zeitgemäße Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes zu ermöglichen. Daneben wird die Errichtung eines Kindergartens ermöglicht. Hierdurch wird zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Die Prüfung zeigt, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB für das Planverfahren zulässig ist.

- Die Pflicht zur Durchführung einer gesonderten Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 Halbsatz 2 BauGB, entfallen gemäß § 13 (3) BauGB i. V. m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB.
- Eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB ist nicht erforderlich.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet. Vornehmlich prägen die kleinteiligen Strukturen von Wohnnutzungen das Plangebiet und auch Teile der unmittelbaren Umgebung, die vor allem in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern ausgeprägt sind. Im westlichen Plangebiet finden sich ein Gehölzbestand und ein Tennisplatz. Ebenfalls angrenzend sind die Sportanlagen des Tennisclubs vorhanden. Zudem sind im Westen das städtische Freibad und ein weiterer Sportverein ansässig. Nördlich befindet sich der Schützenplatz der Stadt Dinklage.

Abb. 5 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle Luftbild: LGLN)



Planung / Vorhaben

Es ist vorgesehen, weiterhin allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Die Festsetzungen bezüglich der Baugebiete werden zum Großteil beibehalten (Geschossigkeit, Bauweise, GRZ, GFZ). Für eine auch weiterhin verträgliche Bebauung werden jedoch weitere Vorgaben getroffen. So wird entsprechend des in Aufstellung befindlichen Nachverdichtungskonzeptes die maximale Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Zudem werden eine Firsthöhe, ein erhöhter Abstand zu rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie ein Ausschluss von Aufenthaltsräumen oberhalb des 2. Geschosses mit in die Änderung aufgenommen. Damit sollen Fehlentwicklungen bei Verdichtungen entgegengewirkt werden.

Daneben soll auf einer derzeitigen öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) eine Kindertagesstätte errichtet werden, weshalb eine Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen wird.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen berührt.

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange (BauGB)

Baurecht	Begriff des Baurechts	Ergebnis
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes - Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (1) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden / ihrer Unterbringung	Belange nicht berührt

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen /
Verkehr

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits seit langem bestehendes Wohngebiet, indem es auch in der Vergangenheit zu keinen Beeinträchtigungen durch Straßenlärm gekommen ist. Das Gebiet wird durch eine innerörtliche Haupterschließungsstraße (*In der Wieck*) und mehrere Anliegerstraßen (*Erlenweg, Kastanienallee* und *Eibenweg*) erschlossen, von welchen keine relevanten Lärmimmissionen ausgehen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Verkehrsimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem durchgängig von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Der *Dinklager Ring* liegt in einer Entfernung von mindestens 200 m in nordöstlicher Richtung. Bereits in dem näher gelegenen Bebauungsplan Nr. 100 werden die Einwirkungen auf dieses Gebiet als untergeordnet betrachtet.

Somit sind auch weiterhin keine Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr zu erwarten.

Immissionen /
Sportanlagen

Auch Sportflächen (in diesem Fall das städtische Freibad und die Anlagen des Tennisclubs) können Emissionsquellen darstellen und sind entsprechend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sowohl die genannten Sportanlagen, als auch die im Plangebiet vorkommende Wohnbebauung bestehen bereits seit langem nebeneinander. Konflikte sind nicht bekannt. Ein weiterhin konfliktfreies Nebeneinander der Nutzungen ist auch ohne eine gesonderte schalltechnische Untersuchung gewährleistet. Es besteht kein weiteres Regelungserfordernis. Die Nutzungen sind weiterhin vereinbar.

Emissionen /
Plangebiet

Von der Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass übliche Aktivitäten in den Wohnaußenbereichen (Gartennutzung, Erholung, Freizeit) und Verkehrsimmissionen des Anwohnerverkehrs zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Neben der bestehenden Wohnbebauung wird mit dieser Änderung die Errichtung eines Kindergartens ermöglicht, welcher Emissionen erzeugt. Allerdings geht die aktuelle Rechtsprechung mehrheitlich davon aus, dass „Kinderlärm“ (Schulen, Spielplätze etc.) von Anwohnern hinzunehmen ist, da er eine selbstverständliche Begleit- und Ausdrucksform des kindlichen Lernens und Spielens darstellt.

Mit der Planung werden keine neuen Emissionsquellen geschaffen, die zu erheblichen Veränderungen der Bestandssituation führen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Nachfrage nach Wohnraum stieg in Dinklage in den vergangenen Jahren merklich an. Dies stellt die Stadt vor einige Herausforderungen. Einerseits soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen und der Flächenverbrauch reduziert werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen der Innentwicklungen Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen im derzeitigen Außenbereich zu geben. Andererseits sind die Interessen aller Betroffenen in Einklang zu bringen. Insbesondere eine ungesteuerte Verdichtung kann in vielen Bereichen zu Konflikten führen. Der Wohnungsdruck führt dazu, dass bei abgängiger Substanz und anschließendem Neubau häufig alle Möglichkeiten der bestehenden Bauleitplanung ausgenutzt werden, auch wenn der Bestand sich in kleineren Strukturen entwickelt hat. Dies hat häufig Einschränkungen der Wohnqualität der langjährigen Anwohner zur Folge.

Aus diesem Grund stellt die Stadt Dinklage derzeit ein Nachverdichtungskonzept² auf. Entsprechend der dort getroffenen Vorgaben in Bezug auf die Zahl der Wohneinheiten sollen mit dieser Änderung eine Weiterentwicklung des Gebietes in verträgliche Bahnen gelenkt werden. Neben der Zahl der

2 Stadt Dinklage: Grundlagen des Nachverdichtungskonzeptes der Stadt Dinklage, 17.02.2018

Wohneinheiten werden weitere Vorgaben getroffen, die eine verträgliche Entwicklung gewährleisten.

Die Belange werden berücksichtigt.

3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

In der Stadt Dinklage stehen derzeit 5 Kindertageseinrichtungen zur Verfügung, die insgesamt 27 Gruppen bzw. 509 Betreuungsplätze bieten. Erweiterungen sind bereits bis zum Jahr 2020/21 geplant.

Der Landkreis Vechta hat einen Kindertagesstättenbedarfsplan³ in Auftrag gegeben, welcher bereits fortgeschrieben wurde⁴. Es wird davon ausgegangen, dass in Zukunft mehr Kinder im Alter unter 3 Jahren eine Kindertagesstätte besuchen. Derzeit besteht ein Bedarf von 31 % dieser Altersgruppe, der bis zum Jahr 2036 auf 50 % ansteigen wird. In der Altersgruppe der 3- bis 6,5-Jährigen bleibt ein Bedarf von 89 %. Daneben besteht in der Stadt Dinklage ein Bevölkerungswachstum, welches auch weiterhin anhalten wird. So wird ein Anstieg der Bevölkerung von 13.456 (2016) auf 15.188 (2036) prognostiziert. Dementsprechend werden in der Zukunft weitere Betreuungsplätze benötigt. Das Platzdefizit (inkl. Großtages-/Tagesbetreuung) steigt in den nächsten Jahren auf bis zu 132 Plätzen an.

Schon um dem Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz für jedes Kind zu genügen, sollen daher weitere Kapazitäten geschaffen werden. Für die Stadt ist es jedoch auch darüber hinaus von hoher Wichtigkeit, in den einzelnen Ortsteilen wohnortnah eine gute soziale Versorgung anzubieten.

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf weist die Stadt ein geeignetes Baugebiet aus, um eine neue Kindertagesstätte errichten zu können. Im Plangebiet steht der Stadt eine Fläche zur Verfügung, die sowohl von ihrer Größe als auch der Lage eine gute Standorteignung aufweist.

Der Versiegelungsgrad der Fläche wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt, sodass hier 40 % der Fläche mit Hauptgebäuden überbaut und bis zu 20 % zusätzlich von Zufahrten, Stellplätze usw. versiegelt werden dürfen. Für die Fläche besteht damit hinsichtlich der möglichen Bebauung eine vergleichsweise große Umsetzungsfreiheit. Um langfristig flexibel auf die sich ggf. ändernden Anforderungen reagieren zu können, wird für die öffentliche und dem Gemeinwohl dienende Nutzung genau dies angestrebt.

Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse finden in der Planung Berücksichtigung.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit langem planungsrechtlich gesicherten Bereich, der innerhalb der festgesetzten Baugebiete vollständig bebaut ist.

Mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf im westlichen Plangebiet wird auf einer derzeitigen Grünfläche das Entstehen einer Kinderbetreuungseinrichtung vorbereitet. Südlich an diese Fläche angrenzend bleibt die Grünfläche erhalten, die Zweckbestimmung wird jedoch entsprechend der bestehenden Nutzung von einer Parkanlage in eine Sportanlage geändert. Kindergärten und -tagesstätten sind als Wohnfolgeeinrichtungen regelmäßig in Nachbarschaft zu Wohnbebauung vorzufinden und in der Regel sogar innerhalb allgemeiner Wohngebiete selbst zulässig. Der Standort wurde von der Gemeinde ausgewählt, um eine gute und wohnortnahe Versorgung mit sozialen Angeboten sicherzustellen. Die getroffene Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche schafft für die Stadt eine gute Planungssicherheit, die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sichern die bauliche Einbindung in die Nachbarschaft. Mit der zu erwartenden Grün- und Freiraumgestaltung der Fläche fügt sich die Nutzung gut in den Siedlungsraum ein.

3 Biregio: Kindertagesstättenbedarfsplan Landkreis Vechta, Bedarfsplanung bis 2030 mit Ausblick um Jahr 2036, Februar 2018

4 Biregio: Kindertagesstättenbedarfsplan Landkreis Vechta, Bedarfsplanung bis 2030 mit Ausblick um Jahr 2038, Mai 2019

Das derzeit in Bearbeitung befindliche Nachverdichtungskonzept⁵ trifft insbesondere Vorgaben zu der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude. In den konzeptionellen Überlegungen werden in der direkten Innenstadt keine Begrenzungen vorgesehen, an Gemeindeverbindungsstraßen sollen maximal 6 WE / Wohngebäude zugelassen werden, an innerörtlichen Durchgangsstraßen (wie die Straße *In der Wiek*) werden 4 WE / Wohngebäude als sinnvoll erachtet und an Anliegerstraße nur 2 WE / Wohngebäude. In dem derzeit bestehenden Bebauungsplan werden keine Vorgaben bezüglich der Wohneinheiten getroffen. Mit der vorliegenden Änderung wird die Zahl der Wohneinheiten entsprechend des Konzeptes begrenzt. Demnach wird die maximale Zahl der Wohneinheiten entlang der Straße *In der Wiek* auf 4 WE / Wohngebäude und in den übrigen allgemeinen Wohngebieten auf 2 WE / Wohngebäude gesetzt. Fehlentwicklungen werden so sicher vermieden.

Daneben wird für eine verträgliche Nutzung eine maximale Firsthöhe von 9 m vorgeschrieben. Die übrigen Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete werden aus dem Bebauungsplan Nr. 31 übernommen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 schafft demnach zeitgemäße Voraussetzungen für eine Fortentwicklung und Anpassung eines Bestandgebietes und stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Denkmalschutz
Archäologischer
Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden.

Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde liegen nicht vor. Da die meisten Funde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, kann ein Vorkommen nie vollständig ausgeschlossen werden.

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Baukultur / Orts-
bild

Auch unabhängig von besonders schützenswerten Bereichen im Umfeld des Plangebiets gilt es, durch die Neuplanung das typische Ortsbild des Siedlungsbereichs nicht nachteilig zu verändern oder zu beeinträchtigen.

Im Plangebiet herrscht eine Einzelhausbebauung vor. Das umgebende Gebiet ist ebenfalls durch eine kleinteilige Bebauung von vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Zudem sind einige Sportanlagen in der Umgebung zu finden. Größere Strukturen kommen im näheren Umfeld nicht vor.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit und begrenzten Firsthöhe gewährleisten die Verträglichkeit mit dem Ortsbild. Die Geschossigkeit wird dabei wie im derzeitigen gebietsinternen und umgebenden Planungsrecht auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Wie bisher werden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Damit wird den Vorgaben der BauNVO entsprochen. Daneben werden die durch die Niedersächsische Bauordnung vorgegebenen Grenzabstände in einigen rückwärtigen Bereichen erhöht sowie keine Aufenthaltsräume in den Obergeschossen zugelassen. Die Zahl der Wohneinheiten wird entsprechend des in Aufstellung befindlichen Nachverdichtungskonzeptes begrenzt. Damit wird gewährleistet, dass sich neue Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und die bestehende Nachbarschaft geschützt wird.

Eine Einbindung in die bestehenden Strukturen wird sichergestellt. Die Belange des Ortsbildes werden berücksichtigt.

5 Stadt Dinklage: Grundlagen des Nachverdichtungskonzeptes der Stadt Dinklage, 17.02.2018

3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Ein Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Tiere / Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits zum Großteil als allgemeines Wohngebiet mitsamt Verkehrsflächen ausgewiesen und auch dementsprechend bebaut und versiegelt. Dabei handelt es sich um ein anthropogen überformtes Gebiet der Stadt Dinklage. Unbebaute, bewachsene Freiflächen treten hier nur in Form von Hausgärten auf, die ökologischen Funktionen sind seit langem eingeschränkt. Aufgrund der intensiven Bebauung ist allenfalls vom Vorhandensein weitverbreiteter Tierarten, insbesondere Vogelarten, des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Im Westen, zwischen Schwimmbad und Wohnbebauung, besteht eine ökologisch bedeutsamere Fläche. Es handelt sich hierbei um ein Siedlungsgehölz aus vorwiegend einheimischen Arten, dass von kleineren Wegen und Freiflächen durchzogen ist, die im Wesentlichen von halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte eingenommen werden. An Gehölzarten sind vorwiegend Grauerlen und Ahorn zu finden, vereinzelt auch Weiden, Birken und Eichen – letztere nur an der Straße *In der Wiek*. Einige der Bäume sind abgängig. Ursache sind vor allem starke Rückschnitte durch Anwohner. Daneben sind auch einige Straucharten vorhanden (insbesondere ältere, mehrstämmige Haselnuss- und Holundersträucher sowie Hartriegel), wobei entlang der Straße *In der Wiek* vorwiegend Efeu und im Bereich der Freiflächen nahe der vorhandenen Bebauung Giersch und Brennnessel zu finden sind.

Einschränkungen der ökologischen Wertigkeit der Fläche ergeben sich aus Ablagerungen von Müll, Gartenschnittgut und einer gärtnerischen Nutzung im Grenzbereich zur Bebauung (Bearbeitung und Ablagerungen von Holz, Regensammelbehälter, Gartenhäuser, Schuppen, Holzlagerstände).

Im Übergang zu dem südlich gelegenen Tennisplatz wurden als Begrenzung Erdwälle aufgeschüttet, die bepflanzt wurden. Daneben bestehen zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Freibad sowie im Übergang zu der östlichen Wohnbebauung dichte Strauch-Baumbestände sowie eine be-rankte Zaunanlage (Freibad).

Der Gehölzbestand und die Freiflächen unterliegen verschiedensten Störungen. Sie ergeben sich aus dem Umfeld, der teilweisen Gartennutzung, der Frequentierung durch Passanten, Hunde und Katzen, sowie akustische und visuelle Reize, die von den angrenzenden Tennisplätzen, dem Freibad und der umliegenden Wohnbebauung ausgehen. Eine fachliche Begehung des Areals hat entsprechend keine Hinweise auf das Vorkommen empfindlicher Vogelarten ergeben, erfasst werden konnten ausschließlich ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes. Gleichwohl sollten Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Brutzeiten erfolgen, um Störungen bzw. Beeinträchtigungen der Brut zu vermeiden.

Nicht auszuschließen ist, dass baumbewohnende Fledermausarten Asthöhlen und Ritzen in dem Baumbestand als Quartiere nutzen. Auch hier konnten jedoch keine Hinweise konkret festgestellt werden. Gleichwohl können Lebensstätten und Jagdgebiete für Fledermäuse im älteren Gehölzbestand möglich sein. Alle Gehölzstrukturen, die alte Bäume mit Spalten und Höhlen aufweisen, sind entsprechend artenschutzrechtlich von Bedeutung als Fortpflanzungs- und Überwinterungsstätten. Unmittelbar vor Schnitt- bzw. Fällarbeiten im Gehölzbestand ist daher eine fachgerechte Überprüfung der Gehölze auf mögliche Quartiere geboten.

Die Planung sieht vor, im Bereich der bestehenden allgemeinen Wohngebiete keine Änderungen bei der GRZ vorzunehmen. Das derzeitige Baurecht, welches sich auf die BauNVO 1968 bezieht, ermöglicht jedoch damit eine fast unbegrenzte Versiegelung durch Zufahrten und Nebenanlagen. Diese Bebauungsplanänderung bezieht sich hingegen auf die aktuelle BauNVO, welche eine Begrenzung der Versiegelung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf maximal 60 % vorsieht, wodurch es zu einer Deckelung kommt.

Im Bereich des Siedlungsgehölzes ist allerdings eine Bebauung geplant. Hier wird eine Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer Kindertagesstätte ausgewiesen, welche ebenfalls eine Versiegelung von maximal 40 %, bei Überschreitung durch Zufahrten und Nebenanlagen von 60 % vorsieht. Eine Fällung eines Großteiles der Bäume wird erforderlich.

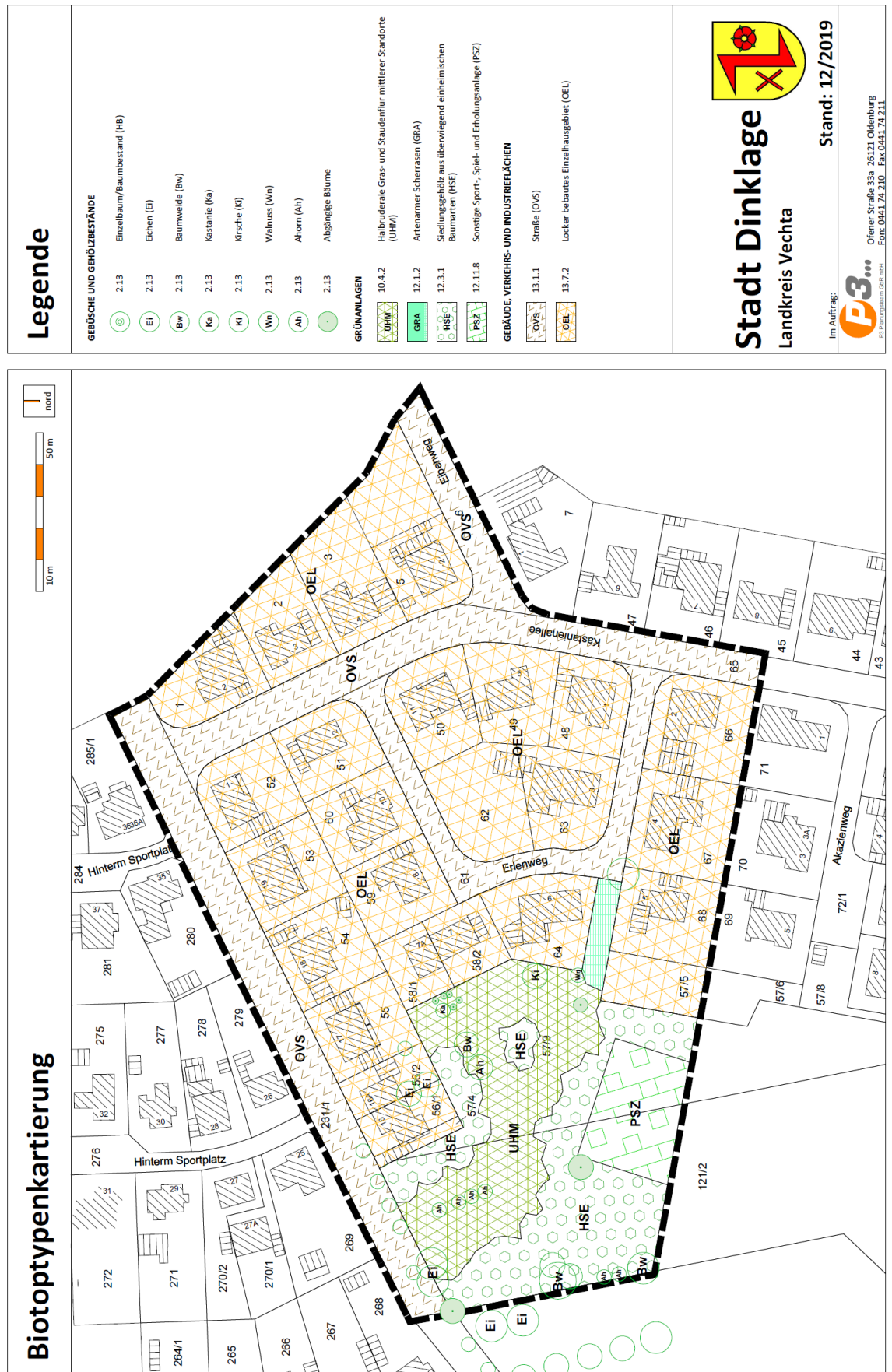
Die Überplanung des Gehölzbestandes kann zu einem Lebensraumverlust für Vögel und Fledermäuse führen. Bestandsgebäude und Bäume in der Umgebung des Plangebiets – insbesondere der südlich gelegene Burgwald – können jedoch als geeignete Ersatzhabitate dienen. Die Stadt entwickelt im Rahmen von Wegebaumaßnahmen am nahegelegenen Hopener Mühlenbach zudem neue Biotopstrukturen, die dem Ausgleich dienen.

Im Plangebiet werden die randlich prägenden Bäume (zwei Eichen, drei Baumweiden, eine Kastanie, ein Kirschbaum, ein Walnussbaum und drei Ahorn) zur Erhaltung und auch ein 5 m breiter Grünstreifen entlang der Grenze zum Freibad festgesetzt. Die GRZ wird entsprechend niedrig festgesetzt, damit – wie auch bei Kindertagesstätten üblich – ein ausreichend großer Grünbereich als Spielfläche angelegt wird. Eine umfangreiche Grüngestaltung einschließlich der Anpflanzung neuer Bäume ist beim Bau des Kindergartens vorgesehen. Zudem werden Maßnahmen nicht zuletzt für die ökologische Erziehung umgesetzt, mit denen das Habitatangebot für Vögel und Fledermäuse erweitert wird (Nisthilfen für Vögel, Anlage von Fledermausquartieren).

Das Planvorhaben orientiert sich an den umgebenden Flächen. Von einer übermäßigen und vor allem ungewöhnlichen Störung ist demnach nicht auszugehen. Daneben wird die Stadt Dinklage zum Ausgleich eine Fläche im Verhältnis 1:1 aufforsten, die ebenfalls als Ersatzhabitat dienen wird. Insofern werden keine Verbotstatbestände erfüllt.

Die Überplanung des Gebiets und die hierdurch bedingte Bebauung stellen einen Eingriff in potentielle Habitatstrukturen insbesondere für Vögel und Fledermäuse dar. Es können Störungen in Folge der Durchführung der Planungen, z.B. durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen, verursacht werden.

Abb. 7 Biootypenkartierung



Artenschutz

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis

Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten, während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

Nicht immer vollständig auszuschließen ist, dass auch später bei der Umsetzung eines Bauvorhabens kleinräumig und temporär dennoch geschützte Tierarten auftreten können. Unzulässige Eingriffe in einen Artenbestand können bei der konkreten Bauausführung im vorliegenden Planfall vermieden werden.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden damit nicht berührt.

Fläche / Boden

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler⁶. Als Bodentyp liegt hier Gley-Podsol und in einem kleinen Bereich im Nordosten Gley vor⁷. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als gering eingeschätzt⁸. Im Plangebiet liegen keine Suchräume für schutzwürdige Böden⁹ vor. In der Umgebung sind Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) ausgewiesen, welche durch die Planung jedoch nicht beeinflusst werden.

Mit Schreiben vom 14.04.2020 weist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie darauf hin, dass „im Untergrund des Planungsgebietes [...] keine löslichen Gesteine bekannt [sind]. 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 Planungsbereich verzichtet werden.

Nach den [...] vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Bereich der Planungsfläche setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.“

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird die Bebaubarkeit des Grundstückes im Wohngebiet von 40 % beibehalten, was wie zuvor erklärt zu einer Deckelung der Versiegelung führt. Daneben wird eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, auf der zuvor keine Bebauung und Versiegelung möglich war.

Die Stadt Dinklage ist um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bemüht. Da jedoch in der Stadt ein Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen vorhanden ist, wird dieses städtebauliche Ziel höher gewichtet, als eine zusätzliche Erhöhung der versiegelten Flächen. Zudem wird mit der Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen, innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegenden Fläche neuen Entwicklungen im schlechter erschlossenen planerischen Außenbereich entgegengewirkt, was wiederum zum Erhalt der Schutzgüter Fläche und Boden beiträgt.

Wasser

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei 25,0 bis 27,5 m über NN und damit weniger als 2 m unter Geländeoberfläche¹⁰. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung am Standort wird als gering beschrieben, damit ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten zum Grundwasser hoch¹¹. Die Entnahmebedingungen für Grundwasser im Plangebiet werden als gut beschrieben¹². Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld. Nordöstlich des Plangebiets fließt der

6 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Bodengroßlandschaft

7 Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Bodentypen

8 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)

9 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000

10 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Lage der Grundwasseroberfläche

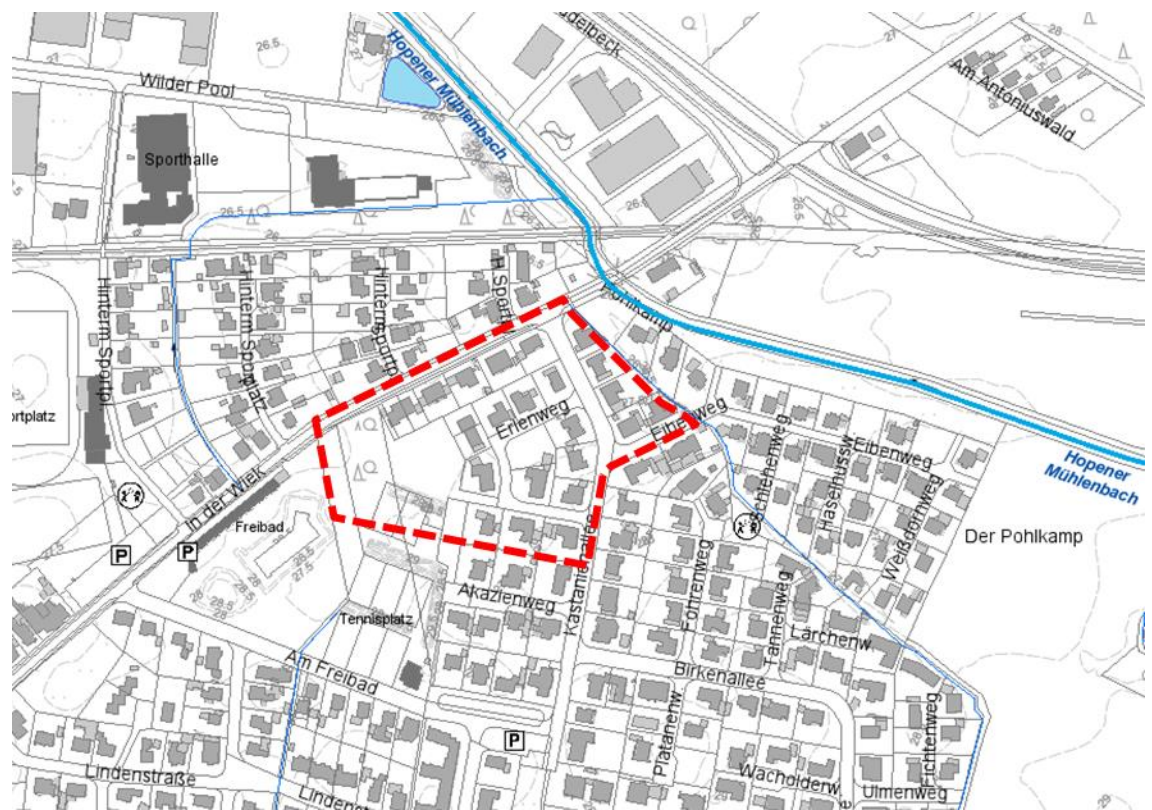
11 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung

12 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen, 1 : 500 000 – Entnahmebedingungen in grundwasserführenden Gesteinen

Hopener Mühlenbach. In der Umgebung – ebenfalls direkt angrenzend – befinden sich einige Gräben.

Die Änderung des Bebauungsplanes behält in den allgemeinen Wohngebieten die Obergrenzen zur maximale Versiegelung bei. Daneben wird die Bebauung durch einen Kindergarten auf einer derzeit unbebauten Fläche ermöglicht. Dabei handelt es sich um eine städtische Fläche. Ebenfalls die Errichtung des Kindergartens erfolgt durch die Stadt Dinklage. Die Stadt ist darum bemüht die Planung mit möglichst geringen Eingriffen in das Schutzgut Wasser durchzuführen. Aus diesem Grund soll das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Oberflächenwasser auf der Fläche zurückgehalten bzw. versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf weiterhin zugeführt werden. Die Größe der Fläche ist dafür ausreichend. Zudem sind auch Maßnahmen wie eine Dachbegrünung oder eine Zisterne denkbar. Die zusätzlichen Beeinträchtigungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser werden damit abgemildert bzw. sogar ausgeschlossen.

Abb. 8 Gewässernetz



Luft / Klima

Infolge der Planänderung ist keine relevante Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten.

Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet ist bereits bebaut bzw. kann bebaut werden. Das ursprüngliche Landschaftsbild ist seit langem nicht mehr vorhanden. Durch die Planung werden keine erheblichen Veränderungen auftreten.

Kultur-/ Sachgüter

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Sach- und Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

Eingriff

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Die Stadt setzt gleichwohl die oben aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen um. Als Ausgleich wird die Stadt Dinklage in der näheren Umgebung eine Fläche im Verhältnis 1:1 aufforsten.

- **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB)**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)**

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planaufstellung auf den Menschen ergeben sich nicht (siehe dazu auch Kapitel 3.1).
- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)**

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Der archäologische Denkmalschutz wurde durch einen allgemeinen Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfinden in den Plan aufgenommen.
- **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)**

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.
- **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)**

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.
- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)**

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.
- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.
- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)**

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.
- **Auswirkungen der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)**

Mit den getroffenen Festsetzungen (allgemeine Wohngebiete / Fläche für den Gemeinbedarf) werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- **Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB)**

Bauaktivitäten lassen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft erwarten.

- **Land- und Forstwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8b BauGB)**

Die Belange werden nicht berührt.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB)

Die Belange sind vorwiegend nur unmittelbar (Umsetzung von Bauinvestitionen) berührt. Für den Betrieb der geplanten Kindertagesstätte ist vom Entstehen neuer Arbeitsplätze auszugehen.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 (6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB)

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann sichergestellt werden. Der bereits bebaute Bereich verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Neuverlegungen und Erweiterungen des Leitungsnetzes sind nach Bedarf möglich:

- Die Wasserversorgung erfolgt durch das Netz des Wasserversorungsverbandes OOWV.
- Die notwendige Löschwasserversorgung kann voraussichtlich weiterhin über das Leitungsnetz des OOWV sichergestellt werden.
Mit Schreiben vom 06.04.2020 weist der OOWV 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.“
- Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE.
- Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der EWE.
- Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.
- Abfall kann ordnungsgemäß gesammelt und über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta entsorgt werden.
- Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der städtischen Kläranlage zugeführt.

Technische Ver- und Entsorgung

Altablagerungen

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Bei den bisher auf dem Gelände erfolgten Baumaßnahmen ergaben sich keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden daher vom Amt regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird dies auch im vorliegenden Planfall empfohlen und ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 (6) Nr. 8f BauGB)

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland¹³. Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das

¹³ Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt, es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

Rohstoffe

Das Gebiet weist keine Vorkommen auf¹⁴.

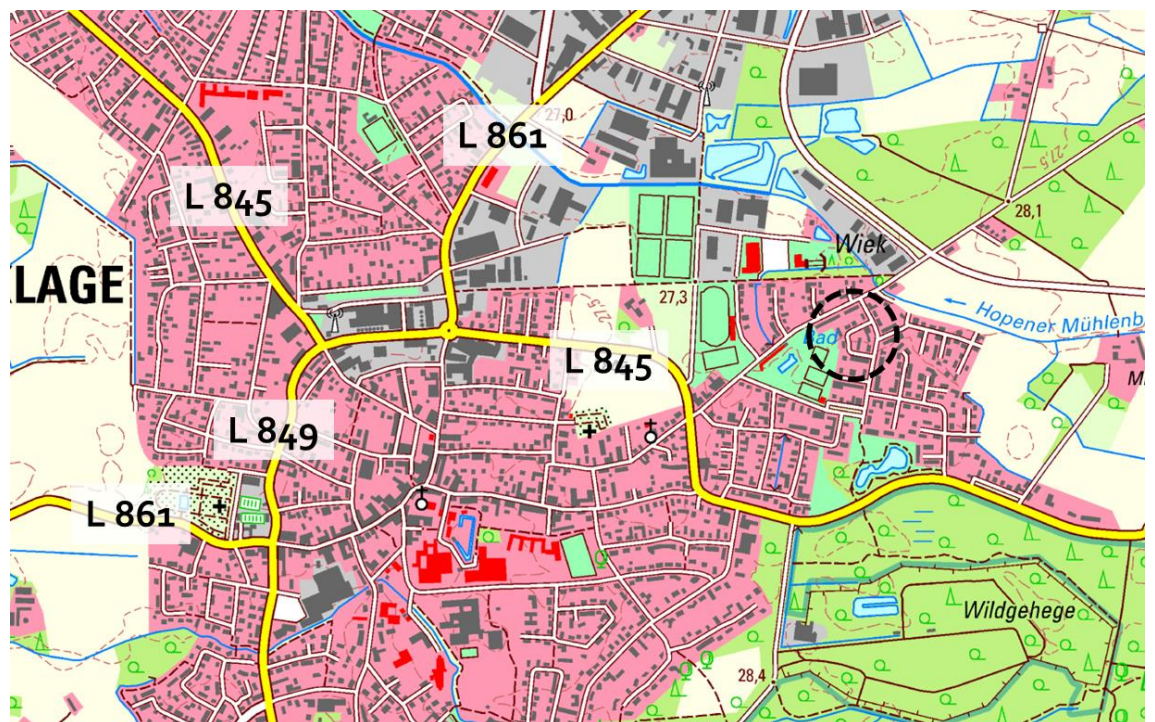
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet von Dinklage und wird durch die Straßen *In der Wiek*, *Kastanienallee* und *Eibenweg* erschlossen. Über die Straße *In der Wiek* kann die Landesstraße L 845 schnell und damit auch das überörtliche Verkehrsnetz (L 849, L 861 im Süden) problemlos erreicht werden.

Insgesamt weist das Plangebiet eine sehr gute Anbindung zu allen überörtlichen, aber auch gemeindlichen Zielen auf.

Abb. 9 Überörtliches Erschließungssystem (eigene Darstellung / Kartengrundlage LGLN 2019)

**Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden und festgesetzten Verkehrsflächen. Dies sind die Straßen *In der Wiek*, *Kastanienallee*, *Erlenweg* und der *Eibenweg*.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien mit der Haltestelle *In der Wiek* (rd. 400 m südwestlich), an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen, sodass ein ÖPNV-Anschluss des Plangebiets an das Stadtgebiet Dinklages sowie angrenzende Stadtgebiete gegeben ist.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Die Belange des Militärs und des Zivilschutzes werden mit dieser Planung nicht berührt.

14 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25:000, Rohstoffsicherung, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Von der Stadt Dinklage wird derzeit ein Nachverdichtungskonzept¹⁵ erarbeitet. In diesem werden Empfehlungen für eine verträgliche Verdichtung gegeben. Demnach soll es im direkten Innenstadtbereich keine Begrenzung der WE/Wohngebäude geben, entlang Gemeindeverbindungsstraßen sollen die Wohneinheiten auf 6 WE/Wohngebäude, an innerörtlichen Durchgangsstraßen auf 4 WE/Wohngebäude und in Bereichen von Anliegerstraßen auf 2 WE/Wohngebäude begrenzt werden.

Zudem wurden alle bestehenden Bebauungspläne analysiert, um diejenigen mit Anpassungs- bzw. Änderungsbedarf zu identifizieren. In einigen Bebauungsplänen besteht die Möglichkeit, eine (theoretisch) unbegrenzte Anzahl von Wohneinheiten zu realisieren. Für diese besteht direkter Handlungsbedarf. In den übrigen Plänen werden bislang im Regelfall 2 WE/Wohngebäude festgesetzt. Diese Bereiche sollen entsprechend dem Konzept sukzessive einer höheren Verdichtung zugeführt werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 werden in dem allgemeinen Wohngebiet entlang der Straße *In der Wiek* (innerörtliche Durchgangsstraße) die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 4 und in den übrigen allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Plangebietes auf 2 entsprechend des Konzepts begrenzt.

Damit entspricht die Planung dem Konzept.

3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Grundwasser

Nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser durch die Änderung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Oberflächenentwässerung

Die festgesetzte GRZ von 0,4 wird mit dieser Änderung beibehalten, wodurch sich keine Veränderungen für die Oberflächenentwässerung in den allgemeinen Wohngebieten ergeben. Das Plangebiet ist weiterhin an den Regenwasserkanal angeschlossen. Durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf wird eine zusätzliche Versiegelung auf einer derzeitigen Gehölzfläche ermöglicht. Dabei handelt es sich um eine städtische Fläche. Ebenfalls die Errichtung des Kindergartens erfolgt durch die Stadt Dinklage. Die Stadt ist darum bemüht die Planung mit möglichst geringen Eingriffen in den Wasserkreislauf durchzuführen. Aus diesem Grund soll das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Oberflächenwasser auf der Fläche zurückgehalten bzw. versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf weiterhin zugeführt werden. Die Größe der Fläche ist dafür ausreichend. Zudem sind auch Maßnahmen wie eine Dachbegrünung oder eine Zisterne denkbar.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

(§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden mit dieser Planung nicht berührt.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Flächennutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des derzeitigen Baurechtes des Bebauungsplanes Nr. 31 werden auch weiterhin im Großteil des Gebietes **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt.

¹⁵ Stadt Dinklage: Grundlagen des Nachverdichtungskonzeptes der Stadt Dinklage, 17.02.2018

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Gartenbaubetriebe scheinen für diesen Standort aufgrund ihrer Ansprüche nicht geeignet. Tankstellen induzieren ein hohes Verkehrsaufkommen, auch in den Nachtstunden. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden und im Plangebiet befindlichen Wohnbebauung auszuschließen, sind diese Nutzungen nicht zulässig.

Die **zulässige Anzahl von Wohneinheiten** wird in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 2) entlang der Straße *In der Wiek* auf maximal **vier Wohneinheiten (4 Wo) je Gebäude** festgesetzt. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind maximal **zwei Wohneinheiten (2 Wo) je Gebäude** zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Die Festsetzungen orientieren sich an dem in Aufstellung befindlichen Nachverdichtungskonzept der Stadt Dinklage. Mehr Wohneinheiten pro Gebäude werden zum Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs nicht zugelassen. Es wird damit ein verträgliches Einfügen in die Umgebung des Plangebietes gewährleistet.

Im westlichen Plangebiet wird eine Fläche für den **Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** festgesetzt. Entsprechend ist hier nur der Bau einer solchen Einrichtung einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen möglich. Weitere Nutzungen (z. B. Wohnen) können innerhalb der Fläche nicht zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden in den allgemeinen Wohngebieten wie nach derzeitigem Recht eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **0,8** festgesetzt. Dies sorgt dafür, dass sich Vorhaben auch weiterhin in die bestehende Struktur einfügen. Die GRZ und die GFZ entsprechen damit den Vorgaben der BauNVO.

Die **Höhe der Erdgeschossfußböden** darf maximal **0,5 m** oberhalb der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke, welches auch zu Problematiken bei der Entwässerung führen kann, ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

In den allgemeinen Wohngebieten werden maximal **II Vollgeschosse** festgesetzt. Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt **9 m** in Bezug zur zugehörigen Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Damit wird die nach derzeitigem Planungsrecht zulässige Geschossigkeit beibehalten und sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Daneben werden **Aufenthaltsräume** oberhalb des zweiten Geschosses ausgeschlossen, um den nicht gewünschten Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Somit fügt sich das Plangebiet in die Umgebung ein.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich wird durch **Baugrenzen** bestimmt. Zu den Straßenverkehrsflächen werden Abstände von 5 m gehalten, um die Offenheit der Straßen zu schützen. Zu den übrigen Bereichen wird der Abstand von zuvor 2,5 m (Bebauungsplan Nr. 31) auf 3 m erhöht. Damit entspricht er den Vorgaben des § 5 NBauO, in welchem vorgegeben ist, dass der Abstand mindestens 3 m betragen muss.

Die **Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports** ist in den nicht überbaubaren Bereichen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Hierdurch werden die Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Grenzabstände

Um in den rückwärtigen Bereichen der privaten Grundstücke eine verträgliche Bebauung zu gewährleisten und die Nachbarschaft zu schützen, werden die erforderlichen **Grenzabstände** an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen von 0,5 H (§ 5 (2) NBauO) auf 1 H erhöht (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Damit wird die Umgebungsstruktur aufgenommen, um ein Einfügen von Vorhaben im Plangebiet in die Umgebung zu garantieren.

Verkehrsflächen	Die bestehenden Straßen werden auch weiterhin als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um die Erschließung zu sichern.
Öffentliche Grünfläche	Südlich der Gemeinbedarfsfläche wird weiterhin eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Allerdings wird die Zweckbestimmung von einer Parkanlage entsprechend der bestehenden Nutzung in eine Sportanlage geändert.
Baumerhalt	Die prägenden vorhandenen Bäume sind als zu erhaltend festgesetzt worden.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten Nr. 1 (WA 1) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte je eine Wohnung zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 (WA 2) sind vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Pro Wohneinheit ist eine Grundstücksgröße bzw. ein Grundstücksanteil von mindestens 250 m² erforderlich.

Nr. 3 Erdgeschossfußbodenhöhe / Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

Nr. 4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) wird auf 9 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die zugehörige Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Nr. 5 Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen (Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche).

Nr. 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Nr. 7 Grenzabstände

Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB).

4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind in den Bebauungsplan nachrichtlich oder als Hinweis übernommen worden (§ 5 (4) BauGB).

Hinweise

1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 1799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
3. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.
4. **Bergwerkseigentum** – Das Planvorhaben befindet sich im Bergwerksfeld Münsterland der OEG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig.
5. **Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Änderung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.
6. **Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dinklage (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche	Größe
Allgemeines Wohngebiet	18.980 m ²
Gemeinbedarfsfläche	4.680 m ²
Straßenverkehrsflächen	7.130 m ²
Öffentliche Grünfläche (Sportanlage)	3.270 m ²
Gesamt	34.060 m²

Zeitlicher Über-
blick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
18.06.2018	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
09.03.2020 – 14.04.2020	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
09.03.2020 – 14.04.2020	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
07.07.2020	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der
Planungen

Die Baumaßnahmen auf der Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Plans sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung der Maßnahme auszugehen.

Im Auftrag der Stadt Dinklage ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Stadt Dinklage, den	Bürgermeister
