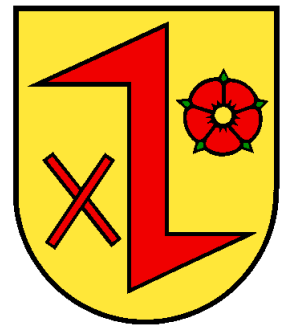


Stadt Dinklage

Landkreis Vechta

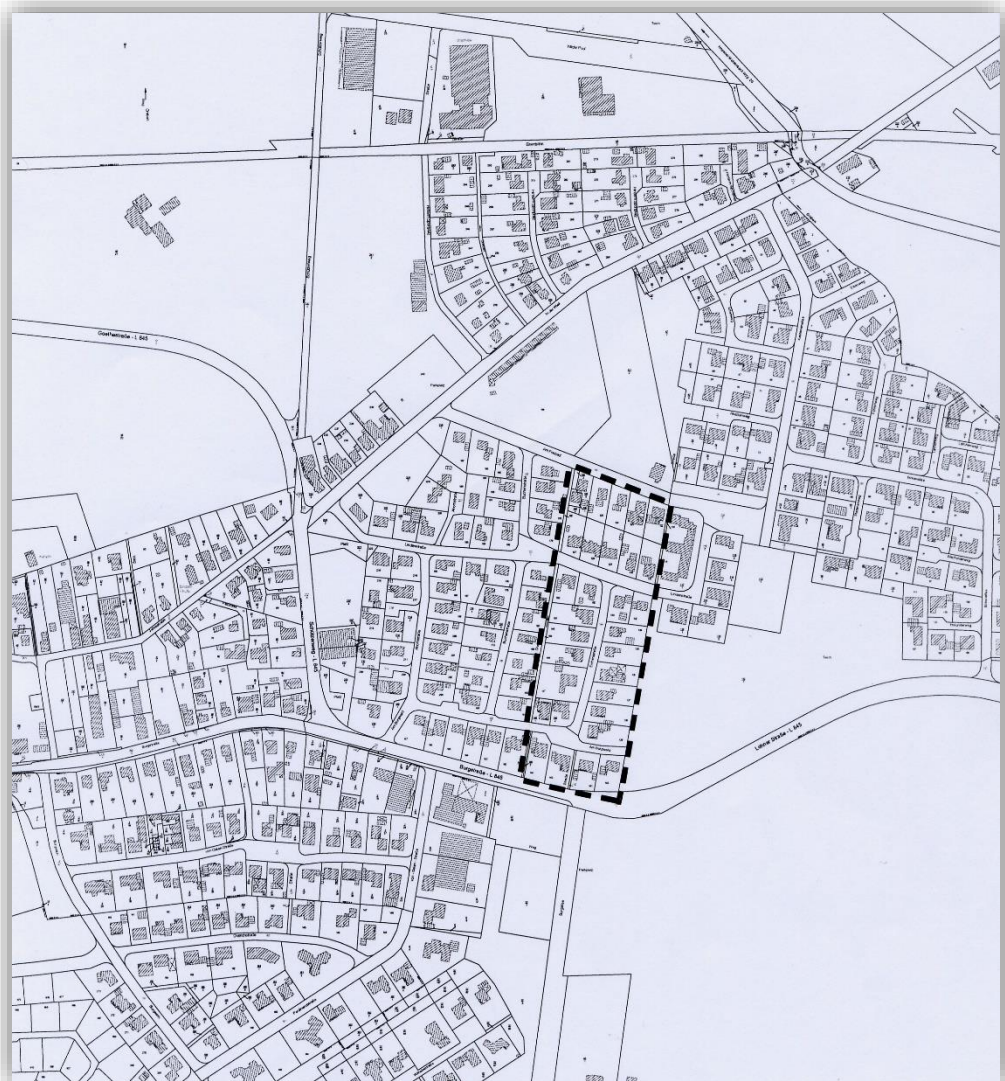


Begründung

Bebauungsplan Nr. 6

„Am Burgwald II“

2. Änderung – (§ 13 BauGB)





Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Anlass und Ziel der Planung	3
4. Verfahren	5
5. Planungsrahmenbedingungen	6
6. Örtliche Situation/Bestand	7
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
7.2 Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	10
7.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	10
7.4 Belange des Umweltschutzes	10
7.5 Belange der Wirtschaft und Versorgung	12
7.6 Belange des Verkehrs	12
7.7 Schlussfolgerung	13
8. Inhalte der Planung (textliche Festsetzungen)	13
9. Hinweise	15
10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	16
11. Daten zum Verfahrensablauf	16

1. Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind:

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

in der jeweils geltenden Fassung.

2. Geltungsbereich

Am 28.02.2004 wurde der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Burgwald II“ – 1. Änderung - rechtswirksam. Bei dieser 1. Änderung handelt es sich um eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 aus den 70er Jahren. Das ca. 3 ha große Plangebiet liegt im Osten des gewachsenen Siedlungsbereiches der Stadt Dinklage. Es wird im Osten vom Bürgerpark und der Lindenstraße begrenzt. Im Norden grenzt die Gemeindestraße „Am Freibad“ an; im Süden verläuft die L 845 „Burgstraße“. Der Westrand wird durch die Wohnbebauung der Buchenstraße gebildet.

An den Bebauungsplan Nr. 6 grenzen die Bebauungspläne Nr. 9 „Am Burgwald I“, Nr. 31 „Am Burgwald III“ und Nr. 34 „Hinterm Sportplatz“ im Westen, Osten und Norden an. Im Süden, jenseits der Burgstraße, befindet sich der Burgwald Dinklage, der nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 – 1. Änderung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Übersichtsplan des Deckblattes dieser Begründung.

3. Anlass und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll ein bereits vorhandener Siedlungsbereich östlich des Stadtzentrums von Dinklage mit dem Ziel, eine moderate Nachverdichtung zu fördern, überplant werden. Dies stimmt auch mit den Vorgaben der Bundesregierung zur Schonung der Ressource Boden durch eine Verringerung der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen überein. Ziel dieser

Politik ist die Reduzierung der nationalen Neuversiegelung auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030.¹

Das hier vorliegende Stadtquartier des seit 1967 (1. Änderung = Neufassung 2004) bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Burgwald II“ ist komplett als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und wird auch so genutzt. Es ist vollständig erschlossen. Das Plangebiet ist durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt; nur unmittelbar nördlich der Lindenstraße befinden sich Reihenhäuser mit Seniorenwohnungen. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich, die teilweise bereits für den Anbau einer zweiten Wohneinheit genutzt wurden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sieht keine Änderungen in der Planzeichnung und somit keine Änderungen bei den festgesetzten Verkehrsflächen, Nutzungsarten, GRZ, GFZ, Bauweise, Geschossigkeit und Baugrenzen vor. Es werden durch die 2. Änderung nur zusätzliche textliche Festsetzungen angefügt, so dass es sich faktisch um eine Ergänzung der 1. Änderung handelt.

Der Bebauungsplan Nr. 6 ermöglicht aufgrund seiner Festsetzungen seit 2004 eine Nachverdichtung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches durch Errichtung oder Anbau von Gebäuden in Hinterlage. Um der hohen Nachfrage nach Bauflächen in Dinklage gerecht zu werden, sollen mit dieser 2. Änderung Baumöglichkeiten „in zweiter Reihe“ bewusst weiterhin zugelassen und gefördert werden. Es soll vor allem der in diesem Wohngebiet lebenden Kindergeneration ermöglicht werden, auch nach Gründung einer Familie weiterhin in diesem Gebiet zu wohnen.

Gleichzeitig soll mit der 2. Änderung aber auch verhindert werden, dass in diesem gewachsenen Siedlungsbereich unmaßstäbliche Gebäude entstehen, die sich nicht in die vorhandene Baustruktur einfügen.

In den letzten Jahren ist der Trend erkennbar, dass ortsansässige wie auch ortsfremde Investoren als Geldanlage in Dinklage Grundstücke kaufen, um dort große Wohngebäude mit möglichst vielen Miet- oder Eigentumswohnungen zu bauen. Weitere Gründe für den Trend zu immer größeren Gebäuden sind die Bodenknappheit, die ständig steigenden Grundstückspreise, der steigende Bedarf an kleineren Wohnungen sowie die heute geforderte Energieeffizienz und Barrierefreiheit von Wohnungen.

Da im Jahr 2012 die Nds. Bauordnung geändert und der Grenzabstand von Wohngebäuden von 1 h auf ½ h gesenkt wurde, sind derartige große Bauvorhaben jetzt – im Gegensatz zur alten Regelung – auch auf relativ schmalen Einfamilienhaus-Grundstücken in bestehenden Baugebieten möglich. Auch der Abbruch älterer Wohnhäuser rechnet sich für den Investor.

¹ vgl. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S.38

Durch die Mehrfamilienhäuser mit vielen Mietparteien kommt es gerade in gewachsenen Einfamilienhausgebieten zu Problemen: Die unmaßstäblichen, meist 2 ½ geschossigen Mehrfamilienhäuser fügen sich in die vorhandene Siedlungs- und Baustruktur nicht ein. Es gibt Konflikte zwischen den alteingesessenen Siedlungsbewohnern und den oft wechselnden Mietparteien. So fehlt es in der Regel an ausreichend Stellplätzen, so dass die Siedlungsstraßen „zugeparkt“ werden. Die Mieter der Wohnungen in den Obergeschossen schauen unweigerlich auf die Terrassen ihrer Grundstücksnachbarn „herunter“, die sich wiederum beobachtet fühlen. Bisherige „Sonnenplätze“ liegen jetzt im Schatten. Viele Bewohner fühlen sich durch die großen Nachbargebäude eingengt.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird auch aufgestellt, um derartige Konflikte unter den Bewohnern zu vermeiden und die vorhandene Baustruktur des Einfamilienhausgebietes zu erhalten. So wird an den meisten Siedlungsstraßen die höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten je Gebäude auf 2 festgesetzt; eine zweigeschossige Bauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss soll aber möglich bleiben.

4. Verfahren

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 16.11.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Burgwald II“ beschlossen. Laut Beschluss ist einziger Inhalt dieser Änderung die Aufnahme zusätzlicher textlicher Festsetzungen zur Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung. Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.12.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auslegungsbe-
schluss

Am 12.12.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage festgelegt, dass Inhalt der 2. Änderung die Aufnahme von neuen textlichen Festsetzungen ohne Änderung der Planzeichnung sein soll. In gleicher Sitzung hat der VA den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 (Satzung mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen und Begründung) angenommen sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

Vereinfachtes
Verfahren gem.
§13 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die Planung werden lediglich ergänzende textliche Festsetzungen zu den Wohneinheiten getroffen. Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

5. Planungsrahmenbedingungen

- Land – LROP Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 (zuletzt geändert am 07.09.2022) wird die Stadt Dinklage dem ländlichen Raum zugeordnet. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume zu entwickeln, so dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Die hier vorliegende Bauleitplanung beinhaltet eine Nachverdichtung im Bestand und dient somit diesem übergeordneten Ziel. Somit steht das Landesraumordnungsprogramm der Planung nicht entgegen.
- Kreis – RROP Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta wurde im Jahr 2021 neu aufgestellt. In diesem Programm ist festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta u. a. auf die festgelegten zentralen Siedlungsgebiete konzentriert werden soll. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes. Laut RROG soll zunächst die Innenentwicklung ausgeschöpft werden, bevor eine Erweiterung über die Siedlungsgebiete hinaus erfolgt. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.
- Stadt – FNP Der bestandskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinklage von 1990 stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes komplett als Wohnbaufläche (W) dar.
- Bebauungsplan Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 – 1. Änderung - aus dem Jahr 2004 setzt das Plangebiet komplett als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise fest. Alle Grundstücke sind zweigeschossig bebaubar. Die GRZ beträgt durchgängig 0,4; die GFZ 0,5. Eine Begrenzung der Firsthöhe und der Zahl der Wohneinheiten ist bisher nicht ausgewiesen; textliche Festsetzungen wurden bisher nur begrenzt getroffen.

6. Örtliche Situation/Bestand

- Bestand –
Bebauung Alle Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum heutigen Zeitpunkt mit freistehenden ein- oder zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut; auf einigen Grundstücken sind in den vergangenen Jahren in Hinterlage zusätzliche Wohngebäude angebaut worden. Nördlich der Lindenstraße sind Altenwohnungen (Reihenhaus) entstanden. Sämtliche Freiflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Hausgärten angelegt.



Bestand –
Verkehrsstruktur

Dinklage liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahn A 1 (Bundesautobahnverbindung Ruhrgebiet – Hamburg) und ist über die Ausfahrt Lohne/Dinklage zu erreichen. Die umliegenden Gemeinden und Städte werden durch ein Netz von Landes- und Kreisstraßen erreicht. Die nächste Bahnstation für den Personenverkehr befindet sich in der Nachbarstadt Lohne. Die Güter-Bahnstrecke Dinklage-Lohne wurde vor einigen Jahren aufgehoben.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 6 wird durch die Gemeindestraßen „Lindenstraße“ und „Am Burgwald“ sowie durch die Anliegerstraße „Eichenstraße“ erschlossen, die das Wohngebiet an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz anbinden. Die Wohnstraßen innerhalb des Plangebietes sind asphaltiert; der Gehweg mit Hochbord ist gepflastert. Das Wohngebiet ist dabei Teil einer großräumigen Tempo-30-Zone.

Bestand –
Versorgungs-
infrastruktur

Im weiteren Umfeld des Bereiches des Bebauungsplanes befinden sich alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen. Kindergärten bzw. Kinderkrippen sowie die Kardinal-von-Galen-Grundschule befinden sich im Ortskern im Südwesten des Plangebietes. Hier befindet sich auch eine Oberschule mit gymnasialem Zweig. Das nächste Gymnasium ist in der Nachbarstadt Lohne. Alle Einrichtungen des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs sowie das Rathaus, eine Postfiliale, Polizei und christliche Kirchen befinden sich im Stadtzentrum (Entfernung: ca. 1000 m).

Bestand –
Wasser-, Strom-,
Gasversorgung

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

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

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

Entsorgung

Das unverschmutzte Oberflächenwasser gelangt in das vorhandene Trennsystem des OOVW Brake und wird von dort in den nächsten Vorfluter eingeleitet; künftig soll der Versickerung des Regenwassers Vorrang vor einer Ableitung in die Kanalisation eingeräumt werden.

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



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

Bestand – Natur
und Landschaft

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

Der Boden im vorliegenden B-Plan-Bereich stellt sich überwiegend als Podsole aus älteren Flugsanden und Talsanden dar. Die mittleren Grundwasserstände liegen zwischen 50 und 160 cm unter Flur.²

Der ursprüngliche Landschaftscharakter lässt sich im Plangebiet nicht mehr erkennen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die vorhandenen Straßen und die Wohngrundstücke mit ihren Zier- und Nutzgärten sowie deren Nebenanlagen. Die Grundstücke verfügen allesamt über Freiflächen in dem für ältere Wohnsiedlungen üblichen Umfang.

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

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung – zu berücksichtigende Belange

Berührte Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Tabellarische Übersicht der berührten Belange

§ 1 (5) BauGB	Geordnete städtebauliche Entwicklung	x
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	x
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	nicht berührt
§ 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 und des Ortsbildes	nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften	nicht berührt

² vgl. Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1:50.000 (BÜK 50), 2015

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	x
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft und Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	nicht berührt

7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes dient u. a. der Vorbeugung von Fehlentwicklungen durch Entstehung unmaßstäblicher Gebäude, um die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten sowie ergänzende städtebauliche Gesichtspunkte nach § 136 Abs. 3 BauGB weiterhin im gleichen Maße zu gewährleisten.

Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 845 „Burgstraße“. Von dieser gehen Lärmemissionen aus. Durch die jetzt vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes ändert sich an der vorhandenen Lärmsituation aber nichts, da die Grundstücke „Am Burgwald“ seit Jahrzehnten mit selbstgenutzten Wohnhäusern bebaut sind und die Burgstraße seit jeher als Ortsausgangsstraße in Richtung Lohne dient. Seit Bau des „Dinklager Rings“ vor fast 20 Jahren hat der Verkehr auf dieser Landesstraße eher abgenommen. Der Abstand der Bebauung zur Burgstraße wird durch die Planung nicht geändert (Baugrenze).

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 hat auch keinerlei Auswirkungen auf die vorhandene Lärmsituation des Umfeldes (Sportanlagen und Freibad).

7.2 Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. In Dinklage ist der Trend erkennbar, dass ein Teil der in einem gewachsenen Wohngebiet lebenden „Kindergeneration“ auch nach Gründung einer Familie weiterhin in diesem Gebiet wohnen möchte und verstärkt wegen zusätzlicher Wohnfläche nachfragt. Durch die Angebotsplanung des Bebauungsplanes für eine moderate Nachverdichtung soll dies durch

Bereitstellung von günstigem Bauland gesichert werden und damit auch einer Überalterung der Siedlung vorgebeugt werden. So wird gleichzeitig, zumindest teilweise, die Pflege der „Elterngeneration“ sichergestellt. Bestehende soziale Strukturen werden gestärkt und langfristig gesichert.

7.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. Um dem vorhandenen Bestand im Plangebiet Rechnung zu tragen, zielt die Änderung des Bebauungsplanes auf die Erhaltung des Charakters des Einfamilienhausgebietes. Gleichmaßen wird durch die moderate Nachverdichtung eine Fortentwicklung des Ortsteils angestrebt.

7.4 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keinen grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. Durch eine moderate Nachverdichtung soll die Ressource Boden geschont und die Flächenversiegelung für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen gering gehalten werden.

Geruchs-
immissionen

Landwirtschaftliche Geruchsmissionen sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten, da sich keine Hofstellen in der Nähe des Plangebietes befinden.

Artenschutz

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

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

artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nist- oder Fledermauskästen, Einsatz gebäudeintegrierter Quartier- und Nistmöglichkeiten) sind dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Umweltprüfung

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

Berücksichtigung
der
Umweltbelange

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

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich um ein im Wesentlichen vollständig bebautes Gebiet handelt. Zusätzliche Bau- oder Versiegelungsmöglichkeiten werden durch die Änderung nicht begründet. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Dem Ursprungsplan (= 1. Änderung) liegt die BauNVO von 1990 zugrunde; hieran ändert die geplante Ergänzung um textliche Festsetzungen nichts; sie gilt weiterhin. Somit bleibt auch der Grad der Versiegelung gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan unverändert. Eine Bilanzierung ist nicht erforderlich.

7.5 Belange der Wirtschaft und Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine moderate Nachverdichtung gesteuert, welche eine übermäßige Belastung der bestehenden und begrenzt erneuerbaren Versorgungsinfrastruktur vermeidet. Bauaktivitäten lassen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft erwarten.

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, ist die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt. Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann weiterhin durch die Anbindung an die bereits

bestehende Infrastruktur und an die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden (s. hierzu Ziffer 6 Bestand). Die bestehenden Leitungen und Anlagen sind dabei grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden. Bei erforderlichen Näherungen oder Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.

7.6 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraßen „Lindenstraße“, „Am Burgwald“ und „Eichenstraße“ erschlossen. Über die Burgstraße und den nahegelegenen „Dinklager Ring“ bestehen Verbindungen nach Westen in Richtung Quakenbrück, nach Norden in Richtung Vechta sowie nach Osten in Richtung Lohne und zur Autobahn A 1. In südwestlicher Richtung ist der Innenstadtbereich Dinklages zu erreichen.

Die Straßen im Plangebiet sind für den Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsnetz ist für die Erschließung des Wohngebietes weiterhin geeignet. Die Straßen sind in der Lage, weitere Verkehrsbewegungen aufzunehmen. Die interne Erschließung erfolgt über die bereits im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrsflächen.

Das gesamte Baugebiet liegt in einer ausgewiesenen Tempo-30-Zone. Diese Verkehrsführung soll durch die Planung nicht geändert werden.

7.7 Schlussfolgerung

Im Ergebnis können die angesprochenen Belange im Rahmen der Planung zu einem Ausgleich gebracht werden. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit inhaltlich und planungsrechtlich begründet.

8. Inhalte der Planung

Art der baulichen Nutzung

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 6 – 1. Änderung - wird nicht geändert. Somit bleibt das Plangebiet komplett als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Durch die neue textliche Festsetzung Nr. 2 werden aber nun die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie in diesem gewachsenen Wohngebiet störend wirken würden.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Da die Planzeichnung nicht geändert wird, bleibt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten

unverändert bestehen. Dies gilt auch für alle anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet einheitlich bei 0,5 belassen, um die Aufstockung der Gebäude um ein zweites Geschoss zu ermöglichen. In den Allgemeinen Wohngebieten bleiben außerdem durchgängig zwei Vollgeschosse zulässig, um den vorhandenen Bestand sowie Bauwünschen auf Aufstockung alter Häuser Rechnung zu tragen. An der „offenen Bauweise“ wird ebenfalls nichts geändert.

Neue textliche
Festsetzungen

Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen – siehe obige Ausführungen -, werden zusätzlich die folgenden **textlichen Festsetzungen Nr. 3 - 8** für das gesamte Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Dabei genießen bereits genehmigte und/oder errichtete Gebäude Bestandsschutz, auch wenn sie diesen Festsetzungen widersprechen sollten.

Zahl der Wohneinheiten (textl. Festsetzung Nr. 3)

Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und gleichzeitig Fehlentwicklungen mit unmaßstäblichen Gebäuden (Ziffer 3 dieser Begründung) mit vielen Wohneinheiten zu vermeiden, erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Einzel-/Doppel-/Reihenhaus nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Dadurch soll auch die Flächenversiegelung für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen gering gehalten und ein unverhältnismäßig großer Bevölkerungszuwachs mit übermäßiger Belastung der bestehenden und begrenzt erneuerbaren Infrastruktur vermieden werden.

An den meisten Siedlungsstraßen im Plangebiet wird eine Begrenzung auf **zwei** Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. auf **eine** Wohneinheit je Doppelhaushälfte/Reihenhaussscheibe festgesetzt, um dem vorhandenen Bestand Rechnung zu tragen, den Gebietscharakter zu wahren und die Straßen nicht zu sehr zu belasten.

Eine Ausnahme von dieser Regelung wird auf den Baugrundstücken nördlich der Lindenstraße (in einer Bautiefe bis zu 35 m) zugelassen: Hier sind je Einzelhaus maximal **vier** Wohnungen und je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausglied maximal **zwei** Wohnungen zulässig. Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z. B. Senioren, Behinderte.) können ausnahmsweise auch bis zu 6 Wohnungen je Einzelhaus/Doppelhaus zugelassen werden. Grund für diese Ausnahme ist der vorhandene Bestand an „Altenwohnungen“ nördlich der Lindenstraße, der dauerhaft gesichert und bei Neubau auch weiter zulässig sein soll. Es erscheint aus Sicht der Stadt als vertretbar, dass auch die benachbarten Grundstücke nördlich der Lindenstraße dementsprechend mehr Wohnungen aufnehmen als das übrige Gebiet.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass mit dem Begriff „Einzelhaus“ jeweils ein einzeln stehendes Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemeint ist. Der Begriff „Doppelhaushälfte“ bezieht sich sowohl auf „echte“ (auf zwei Grundstücken) als auch auf „unechte“ (zwei aneinander gebaute Gebäude auf demselben Grundstück) Doppelhäuser (§ 22 BauNVO). Dies gilt analog auch für die Begriff „Reihenhausscheibe“; auch hier gilt die Festsetzung unabhängig davon, ob ein oder mehrere Grundstücke betroffen sind.

Höhe baulicher Anlagen (textl. Festsetzung Nr. 4)

Der Bebauungsplan Nr. 6 – 1. Änderung – beinhaltet bislang keine Festsetzung der maximalen Firsthöhe, während diese Begrenzung in nahezu allen anderen vergleichbaren Bebauungsplänen für Wohngebiete enthalten ist. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird dieser Unterschied jetzt behoben und eine ortsübliche Firsthöhe von maximal 9 m festgesetzt. Diese Höhe reicht aus, um ein zweigeschossiges Wohngebäude mit flachgeneigtem Dach errichten zu können.

Mindestgrundstücksgrößen (textl. Festsetzung Nr. 5)

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten mit bis zu zwei Wohneinheiten je Einzelhaus (siehe oben) müssen eine Größe von mindestens 250 m² je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen.

Mit dieser Festsetzung soll einer zu hohen Verdichtung bzw. Versiegelung der Grundstücke vorgebeugt werden. Dadurch wird gleichzeitig der Erhalt von Gartenbereichen gewährleistet.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke nördlich der Lindenstraße, da hier eine höhere Verdichtung mit bis zu vier Wohneinheiten je Einzelhaus gewünscht ist (siehe oben).

Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses (textl. Festsetzung Nr. 6)

Durch die neue textliche Festsetzung Nr. 4 wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt (siehe oben).

Durch die Festsetzung Nr. 6 wird nun zusätzlich geregelt, dass Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses ausgeschlossen sind, um den - aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschten - Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits unter Ziffer 3 der Begründung aufgezeigte Sorge der alteingesessenen Bewohner verwiesen, von den Bewohnern der oberen Geschosse beobachtet zu werden. Diesem „Ärger“ soll durch diese Festsetzung vorgebeugt werden. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass als Geschoss alle

oberirdischen Geschosse gelten, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen, d. h. Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche.

Abstand zum offenen Graben (textliche Festsetzung Nr. 7)

An der Westseite des Plangebietes befindet sich ein offener Graben, der der Stadt Dinklage zur Entwässerung des Gebietes dient. Die Baugrenze ist im Bebauungsplan Nr. 6 in einem Abstand von 3 m zu diesem Graben festgesetzt. Durch die neue textl. Festsetzung Nr. 7 wird nun klargestellt, dass eine Überschreitung dieser Baugrenze für keinerlei bauliche Anlagen möglich sein soll – auch nicht für Nebengebäude, um so die ordnungsgemäße Unterhaltung des Grabens zu gewährleisten.

Einfriedigungen (textliche Festsetzung Nr. 8)

Da Zäune oder Mauern bis zu 2 m Höhe genehmigungsfrei sind, ist in letzter Zeit der Trend erkennbar, dass die Baugrundstücke zur Straße hin durch hohe Zäune oder Wände abgeschottet werden, so dass die Straße sich wie eine „Schlucht“ zwischen Wänden darstellt. Dem soll die neue textliche Festsetzung Nr. 8 entgegenwirken, in dem die Höhe der Einfriedigung zur Straße hin auf 1,20 m begrenzt wird; nur lebende Hecken dürfen höher sein.

9. Hinweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 – 1. Änderung - beinhaltet bereits 5 Hinweise, die sich auf bestehende bauliche Anlagen, auf die Meldepflicht von Bodenfunden, auf Einrichtungen der Versorgungsträger und auf die Bebaubarkeit und Lärmsituation an der Landesstraße beziehen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende zusätzliche Hinweise neu aufgenommen:

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Burgwald II“ – 1. Änderung - (2004) werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert; sie bleiben unberührt und gelten in vollem Umfang weiter. Es gilt die BauNVO 1990. Auch die darin aufgeführten Hinweise sind weiterhin zu beachten.

Artenschutz

Zum Artenschutz wurde ein Hinweis entsprechend Punkt 7.2 dieser Begründung neu in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten

Ein Hinweis zum Umgang mit möglichen Altlasten fehlte bisher im Bebauungsplan und wird deshalb neu eingefügt.



Versiegelung

Der neue Hinweis Nr. 4 verweist auf § 9 Abs. 2 der Nieders. Bauordnung, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Dieser Hinweis dient in erster Linie dazu, Schottergärten und Kiesbeete zu verhindern, um die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu ermöglichen und das Ortsbild nicht zu verunstalten.

10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 25.01.2023 bis zum 27.02.2023 öffentlich ausgelegen. Anregungen gingen in diesem Verfahren nicht ein.

Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 17.01.2023 am Verfahren beteiligt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht erhoben. Die Versorgungsträger weisen auf ihre vorhandenen Leitungen und die dafür geltenden Vorschriften hin. Der Landkreis gibt redaktionelle Hinweise zur Satzung und zur Oberflächenentwässerung. Diese werden beachtet.

11. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	06.11.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	02.12.2020
Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss VA	12.12.2022
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	17.01.2023
Öffentliche Auslegung vom 25.01.2023 bis zum 27.02.2023	
Satzungsbeschluss durch den Rat	23.03.2023

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Burgwald II“ – in der Zeit vom 25.01.2023 bis zum 27.02.2023 öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den 28.03.2023

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit der als Satzung beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Burgwald II“ in seiner Sitzung am 23.03.2023 beschlossen.

Dinklage, den 28.03.2023