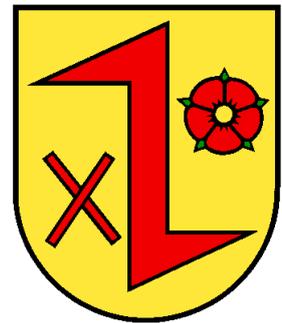


Stadt Dinklage

Landkreis Vechta

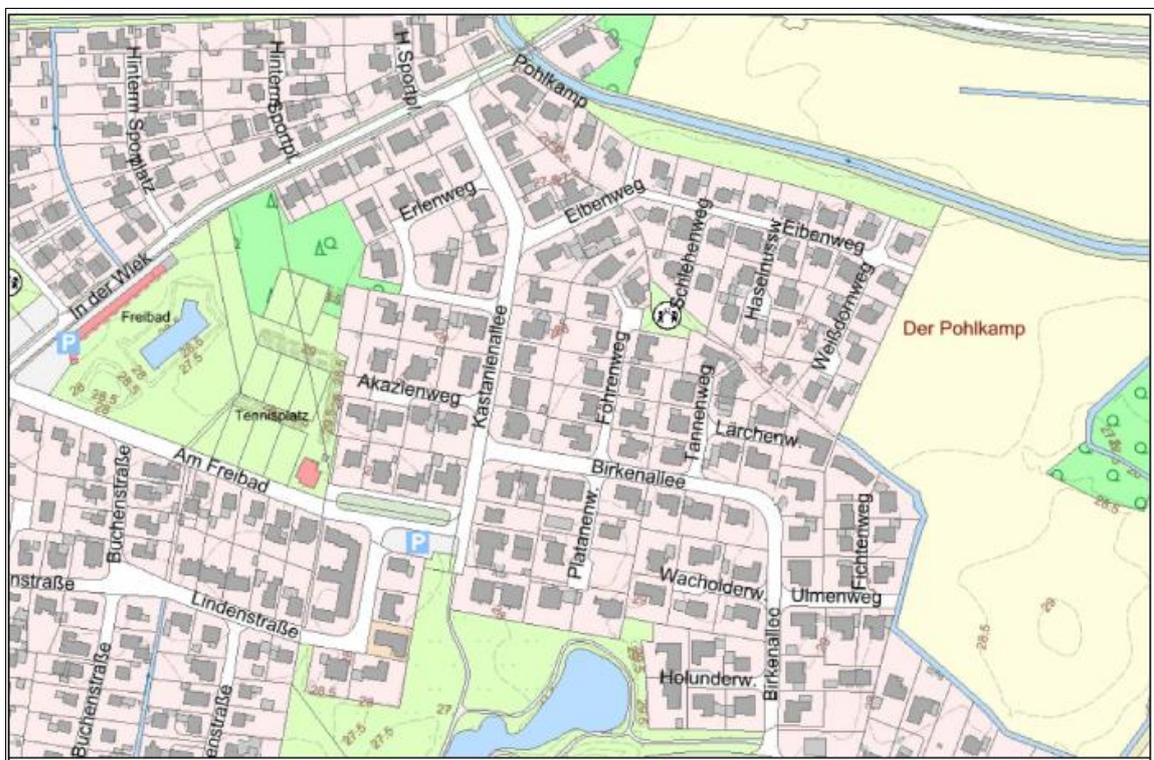


Begründung

Bebauungsplan Nr. 31

„Am Burgwald III“

4. Änderung (§ 13 a BauGB)





Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Anlass und Ziel der Planung	4
4. Verfahren	6
5. Planungsrahmenbedingungen	7
6. Örtliche Situation/Bestand	8
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
7.2 Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	11
7.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	11
7.4 Belange des Umweltschutzes	12
7.6 Belange der Wirtschaft und Versorgung	14
7.6 Belange des Verkehrs	14
7.7 Schlussfolgerung	15
8. Inhalte der Planung (textliche Festsetzungen)	15
9. Hinweise	18
10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	19
11. Flächenbilanz	20
12. Daten zum Verfahrensablauf	20

1. Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieser Bebauungsplan-Neuaufstellung 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

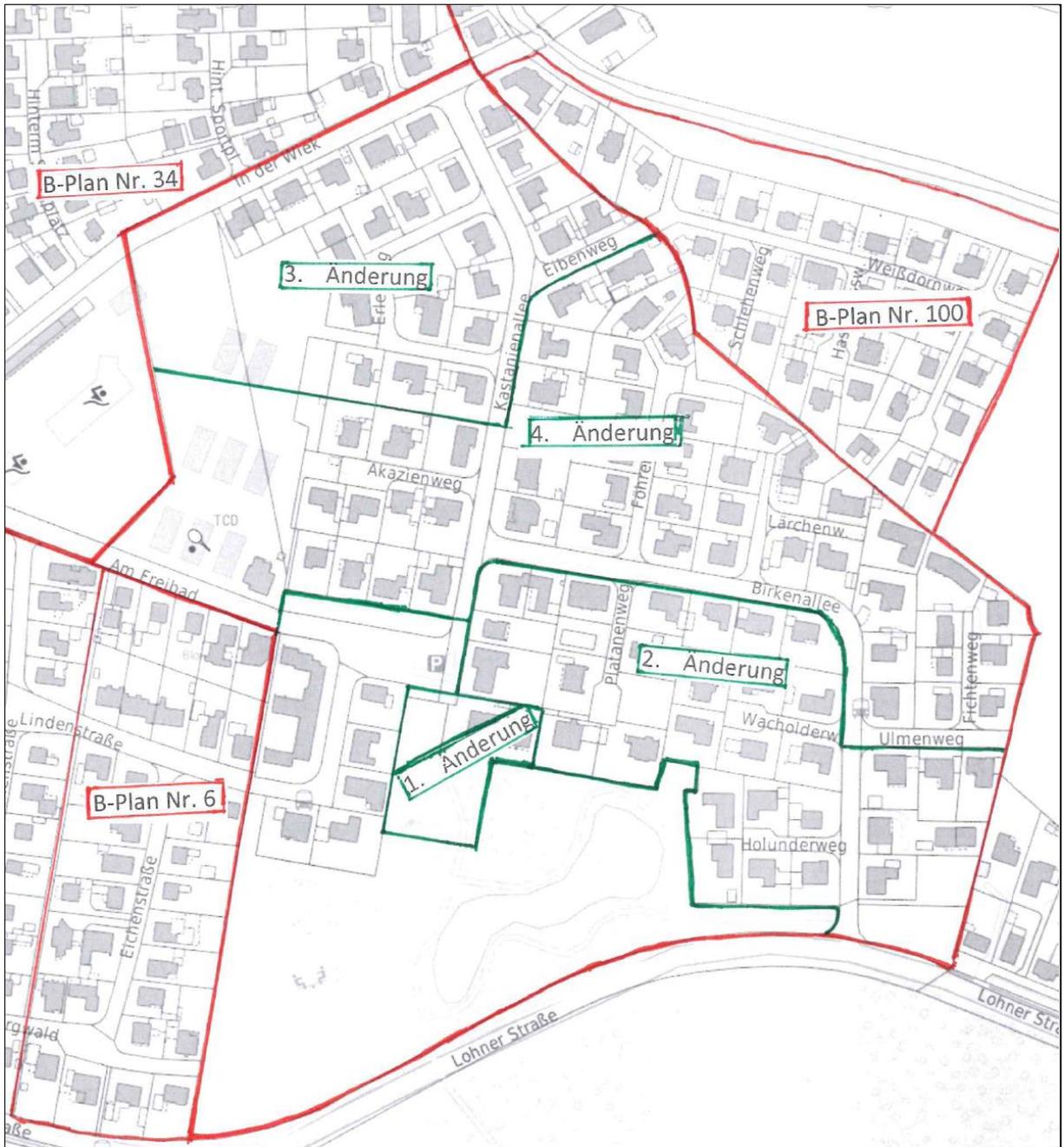
Am 11.01.1975 wurde der Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ rechtswirksam. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde das Plangebiet im Osten des gewachsenen Siedlungsbereiches der Stadt Dinklage in den 70er und 80er Jahren fast vollständig bebaut. Größere Baulücken sind nicht mehr vorhanden. Außerdem ist inzwischen im Süden der Bürgerpark und im Westen eine Tennisanlage entstanden.

In den Jahren 2007, 2015 und 2020 wurden 3 Änderungen dieses Bebauungsplanes durchgeführt, die allesamt rechtswirksam sind.

Das ca. 6,2 ha. große Plangebiet der vorliegenden 4. Änderung umfasst den Teil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31, der von den bisherigen drei Änderungen nicht erfasst wurde – mit Ausnahme eines südlichen Bereichs (Bürgerpark und angrenzende Bebauung), für den derzeit Überlegungen zur Neugestaltung bestehen; hierfür wird demnächst eine weitere B-Plan-Änderung auf den Weg gebracht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Übersichtsplan des Deckblattes dieser Begründung.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 34 „Hinterm Sportplatz“ und im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 31- 3. Änderung – an das Plangebiet an. Im Nordosten schließen sich der Bebauungsplan Nr. 100 „Pohlkamp“ sowie unbepannter Außenbereich an. Die südliche Grenze des Plangebietes bilden der Bebauungsplan Nr. 31 – 2. Änderung -, die Straße „Am Freibad“ sowie der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Burgwald II“.

Die folgende Skizze stellt den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 31 und die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne in rot sowie die Bereiche der vier Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 31 in grün dar.



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 seit den 70er Jahren bebaute Stadtquartier ist als allgemeines Wohngebiet und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und entsprechend bebaut bzw. genutzt; es ist vollständig erschlossen.

Das Wohngebiet ist durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich; eine Bebauung in zweiter Reihe ist bisher nicht zu erkennen.

Die Grünfläche wird seit Jahren für Tennisplätze mit Nebenanlagen und Vereinsheim genutzt.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sieht gegenüber der bestandskräftigen Planung zur Anpassung an die heutigen Gegebenheiten folgende Änderungen in der Planzeichnung vor: Vereinheitlichung der GRZ, Anpassung und Bemaßung der straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenzen, Anpassung des Geltungsbereichs am Spielplatz „Föhrenweg“, Streichung von öffentlichen Stellplätzen in den Wohnstraßen, Eintragung vorhandener Nutzungen in der Grünfläche.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden außerdem eine Reihe von textlichen Festsetzungen zur Förderung einer moderaten Nachverdichtung getroffen und nachrichtliche Hinweise aufgenommen.

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 31 ermöglicht aufgrund seiner Festsetzungen eine Nachverdichtung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches durch Errichtung von Gebäuden und Anbauten in Hinterlage. Um der hohen Nachfrage nach Bauflächen in Dinklage gerecht zu werden, sollen mit dieser 4. Änderung Baumöglichkeiten „in zweiter Reihe“ bewusst weiterhin zugelassen und gefördert werden.

Der in diesem Wohngebiet lebenden Kindergeneration soll ermöglicht werden, auch nach Gründung einer Familie weiterhin in diesem Gebiet zu wohnen.

Gleichzeitig soll mit der B-Plan-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 wegen der nur sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Baugrundstücke 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 ständig

¹ vgl. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S.38

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 derartig „hohe“ Bauvorhaben jetzt – im Gegensatz zur alten Regelung – auch auf relativ schmalen Einfamilienhaus-Grundstücken in bestehenden Baugebieten möglich. Folge dieser Regelung ist, dass viele ältere Wohnhäuser abgebrochen werden, um Mietshäuser zu errichten.

Durch diese neue Art der Bebauung kommt es gerade in gewachsenen Einfamilienhausgebieten zunehmend zu Problemen: Die unmaßstäblichen, meist 2 ½ geschos-sigen 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 eingeeengt.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird auch aufgestellt, um derartige Konflikte unter den Bewohnern zu vermeiden und die vorhandene Baustruktur des Einfamilienhausgebietes zu erhalten. So wird an allen Siedlungsstraßen die höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten je Gebäude auf 2 festgesetzt; durch die Zulassung einer Gebäudehöhe von 9 m bleibt eine zweigeschossige Bauweise aber überall realisierbar.

4. Verfahren

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat zunächst in seiner Sitzung am 05.03.2012 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“ beschlossen. Der Verwaltungsausschuss hat diesen Beschluss in seiner Sitzung am 13.10.2014 in der Weise geändert, dass der Bebauungsplan von 1975 (mit 1. Änderung von 2007) – statt der Neufassung - abschnittsweise im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete geändert werden soll. Die entsprechende 2. Änderung wurde am 20.06.2015 wirksam; die 3. Änderung folgte am 03.08.2020.

Auslegungsbe-
schluss

Am 20.03.2023 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage den Änderungsbeschluss von 2014 bestätigt und beschlossen, dass nunmehr die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für den verbliebenden Teilbereich des Ursprungsplans erfolgen soll. In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (Planzeichnung und Begründung) angenommen sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.



Beschleunigtes
Verfahren gem.
§13 a BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“ dient der Nachverdichtung in einem innerstädtischen Bereich und damit der Innenentwicklung. Dementsprechend soll sie gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Anwendung des § 13 a BauGB ist auf einen Bebauungsplan begrenzt, der maximal eine bebaubare Grundfläche von 70.000 m² zulässt. Im vorliegenden Fall wird für das WA eine versiegelbare Gesamtgrundfläche von 25.033 m² festgesetzt (Gesamtfläche WA x 0,6). Zudem ist eine teilweise Versiegelung der Grünfläche für Tennisplätze und –clubhaus zur Größe von ca. 5.000 m² anzusetzen; insgesamt also rd. 30.000 m² versiegelbare Grundfläche.

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist bei dieser Grundflächengröße möglich, wenn der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt.

Durch diese Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird lediglich eine bestehende Planung an die örtlichen Gegebenheiten angepasst; zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten ergeben sich daraus nicht.

Da der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1975 stammt, sind die darin enthaltenen Grünfestsetzungen zudem nicht als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach dem BauGB zu werten.

Somit hat die Neufassung keinen Einfluss auf Belange, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist deshalb möglich.

5. Planungsrahmenbedingungen

Land – LROP

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 bestimmt, das insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Zudem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen der Außenentwicklung haben. Mit dem vorliegenden Planvorhaben werden diese übergeordneten Ziele der Landesraumordnung berücksichtigt. Der aktuelle Entwurf zur Änderung des LROPs sieht in Bezug auf die genannten Siedlungsstrukturen keine Änderungen vor.

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 RROP 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 als Wohnbaufläche (W) sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ dar.

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ aus dem Jahr 1975 setzt das Plangebiet nahezu komplett als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise fest. Alle Grundstücke sind zweigeschossig bebaubar; einige auch 3-geschossig. Die GRZ beträgt durchgehend 0,4; die GFZ überall 0,8. Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten bzw. eine Höhenbegrenzung ist bisher nicht ausgewiesen.

Das westliche Plangebiet ist im B-Plan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Im Nordosten, am Föhrenweg, ist im B-Plan ein Spielplatz ausgewiesen.

Textliche Festsetzungen wurden in diesem B-Plan nicht getroffen.

Der B-Plan Nr. 31 wurde bisher 3 x geändert; diese Änderungen betreffen jedoch nicht den Bereich der aktuellen 4. Änderung.

6. Örtliche Situation/Bestand

Bestand –
Bebauung

Die meisten Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum heutigen Zeitpunkt mit freistehenden ein- oder zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut; auf einigen Grundstücken sind in den vergangenen Jahren Wohngebäude durch An- und Umbauten erweitert worden, so dass stellenweise auch 3 Wohnungen in einem Gebäude anzutreffen sind. Sämtliche Freiflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Hausgärten angelegt.

Auf der öffentlichen Grünfläche im Westen befinden sich 6 Tennisplätze und ein Vereinsheim. Der Spielplatz am Föhrenweg wurde vor einigen Jahren neu angelegt und dient gleichzeitig als fußläufige Verbindung zum Neubaugebiet „Pohlkamp“.

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 Jahrzehnten aufgehoben.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 31 wird durch die Landesstraße „Burgstraße/Lohner Straße“ sowie die Gemeindestraßen „Birkenallee“ und „Kastanienallee“ erschlossen, die das Gebiet an das innerörtliche

und überörtliche Straßennetz anbinden. Die Wohnstraßen innerhalb des Plangebietes sind asphaltiert. Das Gebiet ist Teil einer großräumigen Tempo-30-Zone.

Bestand –
Versorgungs-
infrastruktur

Im weiteren Umfeld des Bebauungsplanbereiches befinden sich alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen.

Im ca. 400 m westlich des Plangebietes gelegenen „Gemeinbedarfszentrum“ von Dinklage befinden sich mehrere Kindergärten und -krippen, eine Grundschule, eine Oberschule mit gymnasialem Zweig, Sportstätten und Behinderteneinrichtungen. 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 westlich gelegenen Stadtzentrum (Entfernung: ca. 400 - 500 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.

Bestand-
Entsorgung

Für die Oberflächenentwässerung steht in den Straßen das Trennsystem des OOVW Brake zur Verfügung.

Das Plangebiet ist an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz des OOVW angeschlossen. Im Plangebiet selbst, an der Westseite der Kastanienallee, befindet sich ein Netzpumpwerk. 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

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

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 Wohngrundstücke 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; 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 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
§ 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 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, aber nicht direkt angrenzend, verläuft die Landesstraße 845 „Burgstraße/Lohner Straße“. Von dieser gehen Lärmemissionen aus. Durch die jetzt vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes ändert sich an der vorhandenen Lärmsituation aber nichts, da der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet seit Jahrzehnten mit selbstgenutzten Wohnhäusern bebaut ist. Die Landesstraße ist von allen Wohngrundstücken mindestens 100 m entfernt und im Übrigen nach Bau der Umgehungsstraße „Dinklager Ring“ wesentlich ruhiger geworden.

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. Mit Hilfe der 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.

Gleichermaßen wird durch die moderate Nachverdichtung eine Fortentwicklung des Ortsteils angestrebt.

Die Tennisanlage im Plangebiet wird seit Jahrzehnten konfliktfrei betrieben; sie dient nicht nur den Bewohnern dieses Ortsteils sondern der Bevölkerung von Dinklage insgesamt. Durch die vorliegende Planung wird diese Anlage für die Zukunft abgesichert.

7.4 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen gegenüber dem 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, Rodungs- und Gehölzarbeiten 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 (Näheres hierzu im Hinweis Nr. 1 zur Planzeichnung).

Umweltprüfung

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

Berücksichtigung
der
Umweltbelange

Auch bei Bebauungsplanänderungen im beschleunigten 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. Bei den grünplanerischen Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan handelt es sich nicht um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem BauGB.

Südlich an den Bebauungsplan Nr. 31 grenzen das Landschaftsschutzgebiet Nr. 30 „Burgwald Dinklage“ und das Naturschutzgebiet WE 291 (= FFH-Gebiet) an. Die Vorgaben der Landschaftsschutzverordnung und der Verordnung über das Naturschutzgebiet WE 291 Burgwald Dinklage von 2017 werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

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. Im Gegenteil: Die Grundflächenzahl von 0,4 wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Während dem Ursprungsplan die BauNVO von 1962 zugrunde liegt, die eine komplette Versiegelung der Grundstücke ermöglicht, ist bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch die Anwendung der BauNVO von 1990 bzw. 2017 von einer geringeren Versiegelungsquote der Wohngrundstücke auszugehen (bis zu 60 %). Die verbleibenden Freiflächen (40 %) sind als Haus-/Ziergärten einzustufen, die sich durch intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen, Kiesbeete sowie durch Ziersträucher und Bäume charakterisieren (teilweise nicht heimisch). An der vorhandenen teilweisen Versiegelung der Grünfläche durch die Tennisplätze ändert die vorliegende Planung nichts.

Bilanzierung

Die versiegelten/versiegelbaren Wohnbauflächen sowie die Verkehrsflächen erhalten sowohl im Bestand als auch in der Planung den Wertfaktor 0; die Hausgärten (40 %) den Wertfaktor 1,0 (Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück 1997).

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die westliche Grünfläche (Wertfaktor 1,5) in der Örtlichkeit als Tennisplätze und Baufläche genutzt wird. Diese Fläche ist zu einem großen Teil wasserdurchlässig versiegelt, so dass sie in der Planung mit einem wesentlich geringeren Wert anzusetzen ist. Außerdem sind die an der Kastanienallee geplanten Grünflächen nicht mehr vorgesehen.

Ausweisung im rechtskräftigen B-Plan Nr. 31

Alle Wohngebietsflächen sowie die Verkehrsflächen erhalten den Flächenwert 0. Für die Grünflächen (Parkanlage und Spielplatz) zur Größe von rd. 10.100 m² und die geplanten Grünflächen an der Kastanienallee zur Größe von rd. 2.520 m² wird bei einem Wertfaktor von 1,5 ein Flächenwert von 18.930 WE zu Grunde gelegt; somit Gesamtflächenwert rd. 19.000 Wertpunkte.

Ausweisung in der 4. Änderung des B-Planes Nr. 31

60 % der Wohngebietsflächen (60 % von 41.722 m²) erhalten den Flächenwert 0, während 40 % der Wohngebietsflächen (40 % von 41.722 m² = 16.689 m²) bei einem Wertfaktor von 1 den Flächenwert 16.689 erhalten. Die Verkehrsflächen werden nicht geändert. Der Spielplatz wird weiterhin mit 1,5 (= 1.422 WE) und die Tennisplätze mit 0,5 = 4.580 WE angesetzt. Der Gesamtflächenwert der 4. Änderung des B-Planes beträgt somit rund 22.700 Wertpunkte.

Die Bilanzierung ergibt demnach einen geringen Überschuss von Wertpunkten durch die Neuplanung.

7.5 Belange der Wirtschaft und Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Infrastruktur

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.

Der Bedarf an Sportmöglichkeiten für die Bevölkerung wird durch die planerische Absicherung der Tennisanlage gedeckt.

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.

Zukünftig soll besonderen Wert auf eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung gelegt werden. Insbesondere sollen Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung ergriffen werden, z. B. Gründächer,

Verbot von Kies- und Schottergärten, wasserdurchlässige Pflasterung usw.).

7.6 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Landesstraße 845 „Burgstraße/Lohner Straße“ und die Gemeindestraßen „Birkenallee“ und „Kastanienallee“ erschlossen. Über die L 845, die innerörtliche Entlastungsstraße und die Umgehungsstraße „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 westlicher 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 Verkehrsregelung 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

Zeichnerische
Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 für alle Wohngrundstücke „Allgemeines Wohngebiet“ angegeben. An dieser Festsetzung wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes nichts geändert.

Die Verkehrsflächen und die Grünflächen werden gemäß dem örtlichen Bestand in ihrer Größe angepasst.

Die Wohngebiete werden unverändert mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Die straßenseitigen Baugrenzen verlaufen in der Bebauungsplan-Änderung parallel zu den Verkehrsflächen in einem Abstand von durchweg 5 m. Dies bedeutet teilweise eine Änderung gegenüber dem Ursprungsplan. Die hinteren Baugrenzen betragen im Wohngebiet durchgängig 3 m.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet vereinheitlicht und durchgängig auf 0,8 festgesetzt, um die

Aufstockung der Gebäude um ein zweites Geschoss zu ermöglichen. Es sollen außerdem auf allen Baugrundstücken einheitlich zwei Vollgeschosse zulässig sein, um dem vorhandenen Bestand sowie derzeitigen Bauwünschen auf Aufstockung alter Häuser Rechnung zu tragen.

Auch an der „offenen Bauweise“ wird nichts geändert.

Neue textliche
Festsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ enthält keinerlei textliche Festsetzungen. Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen – siehe obige Ausführungen -, werden nunmehr die folgenden **textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 8** für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Dabei genießen bereits genehmigte und/oder errichtete Gebäude Bestandsschutz, auch wenn sie diesen Festsetzungen widersprechen sollten.

Art der baulichen Nutzung (textl. Festsetzung Nr. 1)

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen sich im gesamten Gebiet nicht ansiedeln, da dies nicht zum Charakter der Siedlung passt.

Zahl der Wohneinheiten (textl. Festsetzung Nr. 2)

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 B-Plan-Änderung eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Einzel- oder Doppelhaus 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.

Dabei erfolgt eine Begrenzung auf **zwei** Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. auf **eine** Wohneinheit je Doppelhaushälfte einheitlich auf allen Wohngrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet, um die o. g. Ziele einer „moderaten“ Nachverdichtung zu sichern, den Gartenbereich der Grundstücke zu schützen und den Charakter des Gebietes zu wahren.

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).

Mindestgrundstücksgrößen (textl. Festsetzung Nr. 3)

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten müssen eine Größe von mindestens 250 m² je Wohneinheit aufweisen. Mit dieser Festsetzung soll einer zu hohen Verdichtung bzw. Versiegelung der Grundstücke in der Siedlung vorgebeugt werden. Dadurch wird gleichzeitig der Erhalt von Gartenbereichen gewährleistet.

Höhe baulicher Anlagen (textl. Festsetzung Nr. 4)

Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen und die Nachbarschaft zu schützen, wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude auf 9 m im gesamten Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Damit bleibt eine zweigeschossige Bauweise in Erscheinung eines Ein- bis Vierfamilienhauses überall realisierbar. Durch diese Höhenbegrenzung wird aber sichergestellt, dass die in Ziffer 3 dieser Begründung aufgezeigten Probleme mit benachbarten hohen Mehrfamilienhäusern in diesem gewachsenen Wohngebiet auf ein erträgliches Maß begrenzt werden.

Höhe des Erdgeschossfußbodens (textl. Festsetzung Nr. 5)

Die zulässige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses wird auf 0,50 m über der Fahrbahnoberkante begrenzt. Durch diese Festsetzung soll eine unangemessene Bodenerhöhung neuer Hausgrundstücke in Bezug auf den vorhandenen Bestand und damit verbundene Probleme (z. B. Wasserabfluss) vermieden werden.

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

Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, 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.

Überbaubare Grundstücksflächen (textl. Festsetzung Nr. 7)

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“ ist zu den Siedlungsstraßen in einer Breite von 5 m eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt (Baugrenze). Diese dürfte laut BauNVO von Nebenanlagen, Carports und Garagen als Ausnahme überschritten werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird klargestellt, dass auch Garagen, Carports und Nebengebäude einen Abstand von 5 m zur Straße einhalten müssen. Dies ergibt sich aus dem derzeit vorhandenen Bestand. Überschreitungen der Baugrenze um bis zu maximal 2 m sollen künftig nur noch auf Antrag möglich sein für Anlagen, die nicht höher als 3 m sind.

Für offene Stellplätze gilt diese Einschränkung jedoch nicht; hier ist die verkehrliche Situation vor Ort für eine Ausnahme ausschlaggebend.

Grenzabstände (textl. Festsetzung Nr. 8)

Gem. textlicher Festsetzung Nr. 8 soll überall dort, wo Baugrundstücke mit ihrer Rückseite an andere Baugrundstücke grenzen, abweichend von § 5 (2) NBauO, ein Grenzabstand von mindestens 1 h gelten (statt der heute geltenden ½ h).

Hierdurch soll verhindert werden, dass die jeweiligen Wohnhäuser oder Anbauten in „Hinterlage“ zu eng zusammenrücken und die Privatsphäre gestört wird. Der Begriff „rückwärtigen Grundstücksgrenzen“ bezieht sich dabei auf die Sicht von den Erschließungsstraßen auf die Gartengrundstücke hinten den bestehenden Häusern; nicht auf die seitlichen Grundstücke.

9. Hinweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ beinhaltet keine Hinweise. In die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise neu aufgenommen:

Artenschutz	Zum Artenschutz wurde ein Hinweis entsprechend Punkt 7.5 dieser Begründung sowie dem Formulierungsvorschlag des Landkreises in den Bebauungsplan aufgenommen.
Versorgungsanlagen	Versorgungseinrichtungen der EWE und des OOWV – Auf die bestehenden Leitungen ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umliegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.
Denkmalschutz	Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten, so ist

unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta zu beteiligen.

Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht erwiesen. Sollte der Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bei den Erd- und Bauarbeiten bestehen, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Versiegelung

Gem. § 9 Abs. 2 der Nieders. Bauordnung müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Durch diesen Hinweis sollen die Grundeigentümer darauf aufmerksam gemacht werden, dass sog. „Schottergärten“ nicht zulässig sind.

10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 03.04.2023 bis 04.05.2023 (einschl.) öffentlich ausgelegen.

Stellungnahmen aus der Bevölkerung sind hierbei nicht eingegangen.

Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben/per E-Mail vom 23.03.2023 am Verfahren beteiligt.

Bedenken wurden hierbei nicht vorgebracht. Die EWE und der OOWV weisen auf ihre in den Straßen vorhandenen Leitungen hin und bitten um Rücksichtnahme bei Baumaßnahmen. Außerdem bittet der OOWV darum, städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung durchzuführen, um eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung zu erreichen.

Der Landkreis Vechta weist darauf hin, dass es in Bezug auf das Niederschlagswasser zu keiner Abflussverschärfung in angrenzenden Gewässern kommen darf. Außerdem weist der Landkreis darauf hin, dass zur Brandbekämpfung eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen muss.

Hierzu ist anzumerken, dass das Plangebiet laut Auskunft des OOWV ausreichend mit Hydranten versehen ist, so dass der Grundschutz der Bebauung gewährleistet ist.



11. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	41.722 m ²
Straßenverkehrsflächen	9.760 m ²
Grünflächen	10.109 m ²
Spielplatz	948 m ²
Sportplatz	9.161 m ²
Fläche für Ver-/Entsorgung	44 m ²
	<hr/>
Gesamtfläche	61.635 m²

12. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	20.03.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.03.2023
Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss VA	20.03.2023
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	25.03.2023
Öffentliche Auslegung vom 03.04. bis 04.05.2023	
Satzungsbeschluss durch den Rat	27.06.2023

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“ – 4. Änderung - in der Zeit vom 03.04.2023 bis 04.05.2023 öffentlich ausgelegt.

Dinklage, den 04.07.2023

.....

Bürgermeister

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ – 4. Änderung – in seiner Sitzung am 27.06.2023 beschlossen.

Dinklage, den 04.07.2023

.....

Bürgermeister