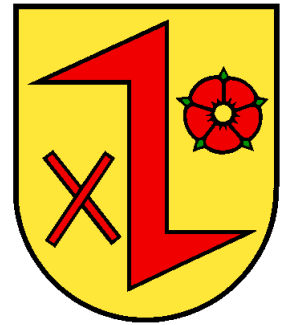


Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



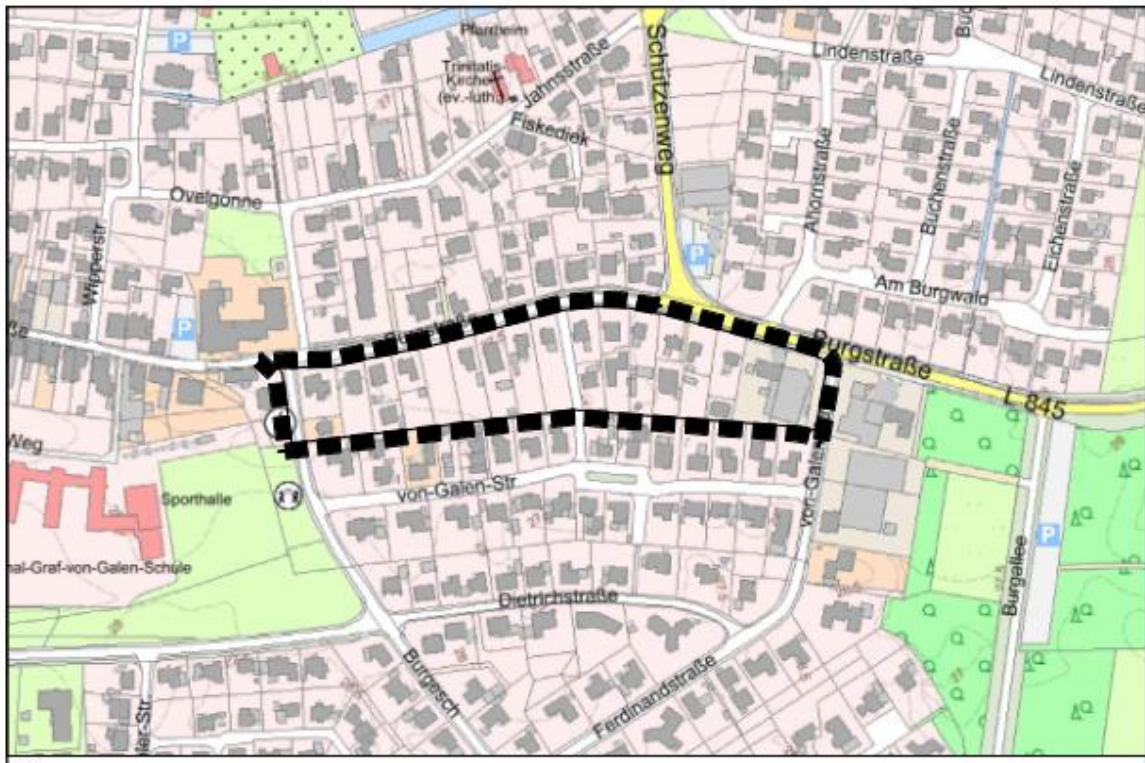
Begründung

Bebauungsplan Nr. 76

„Südliche Burgstraße“

Neuaufstellung - (§ 13 a BauGB)

mit örtlichen Bauvorschriften





Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Anlass und Ziel der Planung	4
4. Verfahren	6
5. Planungsrahmenbedingungen	6
6. Örtliche Situation/Bestand	7
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
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
7.5 Belange der Wirtschaft und Versorgung	14
7.6 Belange des Verkehrs	15
7.7 Schlussfolgerung	15
8. Inhalte der Planung (zeichnerische und textliche Festsetzungen)	15
9. Örtliche Bauvorschriften	19
10. Hinweise	20
11. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	21
12. Flächenbilanz	22
13. Daten zum Verfahrensablauf	22

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/Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über eine Fläche von rd. 23.250 m². Er befindet sich in der Flur 24 der Gemarkung Dinklage, südlich der Burgstraße und wird im Norden durch die Burgstraße, im Osten durch die von-Galen-Straße, im Westen durch die Straße „Burgesch“ und im Süden durch die Wohngrundstücke nördlich der von-Galen-Straße begrenzt.

Der Ortskern der Stadt Dinklage befindet sich in rund 200 - 300 m Entfernung westlich vom Plangebiet. Die Burgstraße stellt die ehemalige östliche Hauptzufahrt zum Stadtkern dar. Im Jahr 1992 erfolgte die Verlegung dieser Landesstraße (L 845) auf die innerörtliche Entlastungsstraße. Der Abschnitt der Burgstraße, der weiterhin als Landesstraße überörtliche Verbindungsfunktion erfüllt, tangiert das Plangebiet jetzt noch am nordöstlichen Rand bis zum Abzweig des Schützenwegs.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist von Wohn- und Mischnutzung geprägt. Im Süden schließt sich das Wohngebiet „von-Galen-Straße“ an (Bebauungsplan Nr. 16 „Burgesch“); im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 18 „Jahnstraße“ an. Im Westen schließt der Bebauungsplan Nr. 29 „Burgstraße“ unmittelbar an. Im östlichen Plangebiet befindet sich an der Burgstraße eine Tankstelle mit KfZ-Zubehörhandel, weiter östlich angrenzend eine weitere Tankstelle und gewerbliche Nutzung (Bebauungsplan Nr. 16).

3. Anlass und Ziel der Planung

Am 17.01.2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften rechtswirksam.

Mit der damaligen B-Plan-Aufstellung beabsichtigte die Stadt Dinklage die bauliche Nachverdichtung eines bereits bestehenden Wohnquartiers unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung.

Die Wohngrundstücke südlich der Burgstraße sind durch überdurchschnittlich tiefe Grundstückspartellen gekennzeichnet; die

Grundstückstiefen betragen zwischen 50 und 70 Meter. Zur Entstehungszeit dieses Siedlungsbereiches in den 50er Jahren dienten die rückwärtigen Bereiche der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Selbstversorgung. Im Laufe der Jahre wurden sie mehr und mehr in Zier- und Nutzgärten umgewandelt.

Die vorhandenen Grundstücksgrößen von 1.000 m² und mehr entsprachen bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2000 weder den aktuellen Grundstückswünschen noch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Deshalb wurden schon vorher im östlichen B-Plan-Bereich mehrere Grundstücke geteilt und im Rahmen des § 34 BauGB in zweiter Reihe bebaut.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ im Jahr 2000 sollte die Option der „Hinterlandbebauung“ für alle Grundstücke südlich der Burgstraße einheitlich ermöglicht werden.

Damit die „vorhandene hohe Wohnqualität“ (Zitat Begründung zum B-Plan Nr. 76 von 2001) dieses Siedlungsbereiches trotz dieser Verdichtung keine Einschränkungen erfährt, wurden für den Bebauungsplan Nr. 76 enge Festsetzungen gewählt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

In Zeiten des immer knapper werdenden Baulandes, hoher Grundstückspreise und kleiner werdender Gärten hat sich nun gezeigt, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 76 für heutige Verhältnisse zu eng gefasst sind und reformiert werden müssen. Dies gilt insbesondere für die festgesetzten Baugrenzen, die Grund- und Geschossflächenzahl sowie für einige textliche Festsetzungen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat deshalb in seiner Sitzung am 23.11.2023 beschlossen, eine Neuaufstellung für diesen Bebauungsplan vorzunehmen. Dabei soll an der Grundstruktur der Planung nichts geändert, die strengen Vorgaben aber zum Teil gelockert werden.

Vorrangiges Ziel der vorliegenden Neuaufstellung ist somit, eine moderate Nachverdichtung eines bereits vorhandenen Siedlungsbereichs zu fördern. 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 ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 76 fast komplett als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; nur im Bereich der Tankstelle ist ein Mischgebiet festgesetzt. Das Gebiet ist entsprechend dieser Festsetzungen bebaut bzw. genutzt; es ist vollständig erschlossen. Die Grundstücke sind durch eine ältere Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt und verfügen meist über geräumige

¹ vgl. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S.38

Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich; eine Bebauung in zweiter Reihe beschränkt sich bisher auf 6 Grundstücke.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 sieht gegenüber der bestandskräftigen Planung folgende Änderungen in der Planzeichnung vor: Umwandlung von WA-Flächen in MI-Flächen im Bereich der Landesstraße, Erhöhung der GRZ und der GFZ für alle WA-Flächen, Anpassung und Bemaßung der straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenzen, Streichung von öffentlichen Stellplätzen im östlichen B-Plan-Bereich.

Im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung werden außerdem die textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt, um eine moderate Nachverdichtung zu fördern. Auch werden die örtlichen Bauvorschriften modifiziert und nachrichtliche Hinweise neu aufgenommen.

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 76 ermöglicht aufgrund seiner Festsetzungen bereits jetzt 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 Neuaufstellung Baumöglichkeiten „in zweiter Reihe“ bewusst weiterhin zugelassen und gefördert werden.

Gleichzeitig soll – wie schon beim jetzigen B-Plan Nr. 76 – verhindert werden, dass in den Gartenbereichen große unmaßstäbliche Gebäude entstehen, die sich nicht in die vorhandene Baustruktur einfügen.

Gründe für den zunehmenden Trend zu immer größeren Gebäuden sind die ständig steigenden Grundstückspreise, der steigende Bedarf an kleineren Mietwohnungen 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 $\frac{1}{2}$ h gesenkt wurde, sind derartig „hohe“ Bauvorhaben jetzt – im Gegensatz zur alten Regelung – auch auf relativ schmalen Einfamilienhaus-Grundstücken in bestehenden Baugebieten sowie in den Gartenbereichen möglich.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 zielt deshalb gleichzeitig darauf ab, Konflikte unter den Bewohnern zu vermeiden und die vorhandene Baustruktur zu erhalten. So wird nur direkt an der Burgstraße die höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten je Gebäude auf 6 festgesetzt; in den Gartenbereichen sollen weiterhin maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sein.

4. Verfahren

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 23.11.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Auslegungsbe-
schluss

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 (Planzeichnung, Begründung, örtliche Bauvorschriften) angenommen sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

Beschleunigtes
Verfahren gem.
§13 a BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ 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 20.000 m² zulässt. Im vorliegenden Fall wird für die WA- und Mischgebiete eine versiegelbare Gesamtgrundfläche von 13.410 m² festgesetzt (Gesamtfläche WA und MI x 0,6).

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist bei dieser Grundflächengröße möglich.

5. Planungsrahmenbedingungen

Land – LROP

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 bestimmt, dass 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 gemischte Baufläche (M) dar. In der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird das Mischgebiet gegenüber der F-Plan-Darstellung geringfügig in Richtung Westen erweitert, um der Lage dieses Bereiches an der innerörtlichen Entlastungsstraße Rechnung zu tragen. Der F-Plan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften aus dem Jahr 2000 setzt das Plangebiet größtenteils als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet in offener Bauweise fest. Alle Grundstücke sind zweigeschossig bebaubar. Die Grundflächenzahl beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten durchgehend 0,3; die GFZ 0,5. Im Mischgebiet gilt: 0,5 bzw. 0,8. Außerdem sind im WA eine max. Traufhöhe, eine max. Firsthöhe und geneigte Dächer vorgegeben. Eine Grundstücksgröße und eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist nur in den hinteren Bereichen (WA 2) ausgewiesen. Des Weiteren sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Lärmpegelbereiche dargestellt, die zum Schutz vor Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile neuer Wohngebäude vorgeben.

Weitere textliche Festsetzungen werden in diesem Bebauungsplan für die Gartenbereiche – WA 2 - getroffen. Diese dienen in erster Linie dazu, die Versiegelung der Grundstücke möglichst gering zu halten.

Außerdem sind dem Bebauungsplan Nr. 76 gestalterische Festsetzungen angefügt, die die Dachform und Dachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten regeln.

Der B-Plan Nr. 76 von 2000/2001 wurde bisher nicht geändert.

6. Örtliche Situation/Bestand

Bestand –
Bebauung

Fast alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum heutigen Zeitpunkt straßenseitig mit freistehenden ein- oder zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern aus den 50er Jahren bebaut. Auf einigen Grundstücken sind in den vergangenen Jahren Wohngebäude durch An- und Umbauten erweitert worden; in einigen Fällen wurden alte Häuser abgebrochen und neue errichtet. Im südlichen Bereich der sehr tiefen Grundstücke – besonders im Osten des Baugebietes - wurden in zweiter Reihe bereits einige neue Einfamilienhäuser gebaut.

Sämtliche Freiflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Hausgärten angelegt.

Im Mischgebiet im Osten befindet sich eine Autowerkstatt mit Tankstelle und Zubehörhandel.

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. 76 wird durch die Burgstraße erschlossen, die im östlichen Bereich Teil der innerörtlichen Entlastungsstraße (L 845) ist und in Richtung Norden (Schützenweg) abzweigt. Im Bereich der Landesstraße sollen - bis auf die bestehenden – keine neuen Zufahrten zugelassen werden.

Im westlichen Bereich ist die Burgstraße Gemeindestraße und Teil einer großräumigen Tempo-30-Zone. Durch die Burgstraße ist das Gebiet an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Burgstraße ist asphaltiert; im westlichen Bereich gepflastert.

Die verkehrliche Anbindung der in zweiter Reihe liegenden Grundstücke (WA 2) an das vorhandene öffentliche Straßennetz erfolgt über die Vorderliegergrundstücke. Hierzu wird auf die textliche Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplanes verwiesen.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Grundstücke Burgstraße 73 und 75, da die ggfs. von diesen Parzellen abzutrennenden Hinterliegergrundstücke über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche der hier verlaufenden Wegeverbindung „Von-Galen-Straße“ erschlossen werden können.

Bestand –
Versorgungs-
infrastruktur

Im weiteren Umfeld des Bebauungsplanbereiches befinden sich alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen.

Im ca. 200 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. 200 - 300 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 OOVV Brake zur Verfügung.

Das Plangebiet ist an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz des OOVV 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 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.

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

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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 enthält beschränkende Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Wohnungsanzahl. Dies dient 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.

Nördlich des Plangebietes - im östlichen Bereich auch direkt angrenzend - verläuft die Landesstraße 845 „Burgstraße/Lohner Straße“; im übrigen Bereich grenzt die Gemeindestraße „Burgstraße“ unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Von diesen Straßen gehen Lärmemissionen aus.

Hierzu ist festzustellen, dass die im Plangebiet vorhandene Bebauung in Kenntnis der vorhandenen Verkehrsbelastung errichtet worden ist. Nach Fertigstellung der Umgehungsstraße „Dinklager Ring“ und der

Ausweisung der Burgstraße als „Tempo-30-Zone“ ist im Anbaubereich dieser Straßenzüge seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes eine erhebliche Verkehrsentslastung erfolgt.

Gleichwohl gilt weiterhin, dass die vorhandene Bebauung im Nahbereich der Landesstraße die entsprechenden Immissionen als Vorbelastung anzuerkennen hat. Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes wurde eine schalltechnische Beurteilung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kam, dass die Orientierungs- bzw. Grenzwerte der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchVO im Bereich der Landesstraße überschritten werden.

Da Maßnahmen des aktiven Schallschutzes an diesem Standort aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht durchführbar sind, werden in der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 76 alle Grundstücke, die direkt an die Landesstraße angrenzen, als Mischgebiet ausgewiesen und ein Abstand der Gebäude von mindestens 8 m zur Straße festgesetzt. Zusätzlich werden im Bebauungsplan über eine textliche Festsetzung Maßnahmen zum passiven (baulichen) Schallschutz für Neubauvorhaben an der Landesstraße verbindlich vorgeschrieben (Nr. 12).

Eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Lärmschutzmaßnahmen soll im Bereich der Gemeindestraße hingegen nicht mehr erfolgen, da eine hohe Lärmbelastung im Anbaubereich der Gemeindestraße durch die zwischenzeitliche Einrichtung einer Tempo-30-Zone und ein LKW-Durchfahrverbot nicht zu erwarten ist.

7.2 Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Neuaufstellung 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. Um dem vorhandenen

Bestand und der besonderen Lage an einer innerstädtischen Hauptstraße Rechnung zu tragen, zielt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf die Erhaltung des Charakters dieses Wohn- und Mischgebietes. Gleichmaßen wird durch die Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung in den großen Gärten eine Fortentwicklung des Ortsteils angestrebt.

Die Tankstelle mit Werkstatt/Zubehörhandel 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 dieser Betrieb auch für die Zukunft abgesichert.

7.4 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 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 Geruchsimmissionen 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 auf der Planzeichnung).



- Umweltprüfung Wie bereits unter Punkt 4 dieser Begründung aufgeführt, liegen die Voraussetzungen zur Aufstellung dieser Bebauungsplan-Neuaufstellung 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 Bebauungsplan-Neuaufstellung greift nicht in erhaltenswerte Grünstrukturen ein. Es sind keine abwägungsrelevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Natur- und Umweltgesetzgebung zu erwarten.
- Östlich des B-Plan-Gebietes befinden sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 30 „Burgwald Dinklage“ und das Naturschutzgebiet WE 291 (= FFH-Gebiet). Die Vorgaben der Landschaftsschutzverordnung und der Verordnung über das Naturschutzgebiet WE 291 Burgwald Dinklage von 2017 werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.
- Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB gilt der Grundsatz: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die B-Plan-Neuaufstellung entspricht diesem Grundsatz.
- Auch der Ursprungsbebauungsplan Nr. 76 hatte das Ziel, eine moderate Nachverdichtung des Gebietes zu ermöglichen. Es hat sich aber in den vergangenen 20 Jahren gezeigt, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung der Grundstücke aufgrund der getroffenen „engen“ Festsetzungen (insbesondere der GRZ) für Investoren kaum möglich ist – das Ziel der Nachverdichtung wurde deshalb bisher nicht wie beabsichtigt umgesetzt. In der Neuaufstellung wird die GRZ nun moderat erhöht, um eine tatsächliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.
- Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist bei der Änderung von Bebauungsplänen nur für diejenigen Eingriffe erforderlich, die gegenüber der „alten“ Planung zusätzlich ermöglicht werden. Grünplanerische Festsetzungen in zeichnerischer Form sind im Ursprungsbebauungsplan nicht enthalten. Durch die B-Plan-Neu-

aufstellung werden aber zusätzliche Bau- oder Versiegelungsmöglichkeiten begründet. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf 0,4 erhöht. Es ist von einer Versiegelungsquote der Baugrundstücke von bis zu 60 % auszugehen (zuvor 45 %).

Die zurzeit vorhandenen Freiflächen sind als Haus-/Ziergärten einzustufen, die sich durch intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen, Gemüsegärten, Kiesbeete sowie durch Ziersträucher und Bäume charakterisieren (teilweise nicht heimisch). Außerdem sind größere Pflasterflächen vorhanden. Naturschutzrechtlich „wertvolle“ Bereiche werden nicht überplant.

Dem Vermeidungsgrundsatz von Eingriffen trägt die Stadt bereits dadurch Rechnung, dass keine Flächen in der offenen Landschaft in Anspruch genommen werden. Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt überwiegend über bereits vorhandene und versiegelte Grundstücksflächen der Vorderliegergrundstücke. Eine – alternativ zu betrachtende – Bebauung in der Ortsrandlage würde infolge der Bereitstellung größerer Baulandflächen den Verlust freien Landschaftsraumes zur Folge haben; somit wäre der Eingriff auch als wesentlich umfangreicher zu bewerten.

Die zusätzliche Neuversiegelung wird über textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (Nr. 8, 11 und 13) und durch örtliche Bauvorschriften (§ 3 und § 4) aufgefangen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu vermindern.

7.5 Belange der Wirtschaft und Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Neuaufstellung 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.

Zukünftig soll besonderen Wert auf eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung gelegt werden. Nach Möglichkeit soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert bzw. zurückgehalten werden. Auch sollen Maßnahmen zu einer Reduzierung der Versiegelung ergriffen werden, z. B. Gründächer, Verbot von Kies- und Schottergärten, wasserdurchlässige Pflasterung usw.). Hierzu wird auf die entsprechenden textlichen Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan verwiesen.

Infrastruktur

7.6 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Landesstraße 845 „Burgstraße/Lohner Straße“ und die Gemeindestraße „Burgstraße“ 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 Gebietes weiterhin geeignet. Die Straßen sind in der Lage, weitere Verkehrsbewegungen aufzunehmen. Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt jeweils über private Erschließungsanlagen über die vorderen Grundstücke bzw. über die Wegeverbindung von Galenstraße. Hierzu wird auch auf Punkt 6 dieser Begründung (Bestand) und auf die textliche Festsetzung Nr. 10 verwiesen.

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-Neuaufstellung ist damit inhaltlich und planungsrechtlich begründet.

8. Inhalte der Planung

Zeichnerische
Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Mischgebiet“ vorgegeben. Diese Ausweisung bleibt im Wesentlichen bestehen. In der Neuaufstellung wird aber das Mischgebiet in Richtung Westen um alle Grundstücke erweitert, die von der Landesstraße erschlossen werden.



Die Verkehrsflächen werden gegenüber der bestehenden Planung nicht geändert. Entlang der Landesstraße wird – wie zuvor – ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Bestehende Zufahrten haben Bestandschutz

Die straßenseitigen Baugrenzen verlaufen in der Neuaufstellung parallel zu den Verkehrsflächen entsprechend der vorhandenen Bebauung in einem Abstand von 5 bzw. 8 m. Die hinteren Baugrenzen werden dem Bestand angepasst und die bebaubare Fläche gegenüber dem Ursprungsplan etwas erweitert.

Die Wohngebiete werden im Sinne einer besseren Bebaubarkeit nunmehr mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (zuvor 0,3) ausgewiesen. Im Mischgebiet bleibt es bei einer GRZ von 0,5.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet einheitlich auf 0,8 festgesetzt, um die Aufstockung der Gebäude um ein zweites Geschoss zu ermöglichen. (vorher teilweise 0,5). Es sollen außerdem – wie bisher - 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.

Neu in die Planzeichnung aufgenommen werden die maximalen Firsthöhen (FH) von 9 bzw. 12 m und die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten.

Textliche
Festsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ enthält textliche und gestalterische Festsetzungen. Diese werden in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes aus heutiger Sichtweise überarbeitet und ergänzt. Dabei genießen bereits genehmigte und/oder errichtete Gebäude Bestandsschutz, auch wenn sie diesen Festsetzungen widersprechen sollten.

Art der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten (textl. Festsetzung Nr. 1)

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen sich im Wohngebiet nicht ansiedeln, da dies nicht zum Charakter der Siedlung passt. Zusätzlich werden Wettannahmestellen namentlich ausgeschlossen, da sie Vergnügungsstätten gleichkommen, die aufgrund der ausschließlichen Wohnbebauung an dieser Straßenseite unpassend wären.

Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet (textl. Festsetzung Nr. 2)

Auch im Mischgebiet sollen Gartenbaubetriebe (nicht aber Einzelhandel) sowie Vergnügungsstätten einschl. Wettannahmestellen ausgeschlossen werden. Im Übrigen hat die bestehende Tankstelle Bestandsschutz.

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 B-Plan-Neufassung 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 WA 2, um die o. g. Ziele einer „moderaten“ Nachverdichtung zu sichern, den Gartenbereich der Grundstücke zu schützen und den Charakter des Gebietes zu wahren.

Wegen der Lage an der Erschließungsstraße „Burgstraße“ und der vorhandenen Baustruktur sollen in den WA-1-Gebieten und im Mischgebiet **sechs** Wohneinheiten je Einzelhaus und entsprechend **drei** Wohnungen je Doppelhaushälfte zugelassen werden.

In allen Baugebieten sind außerdem Ausnahmen von diesen Höchstgrenzen denkbar, falls Wohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf (z. B. Betreutes Wohnen, Altenpflege, Behindertenhilfe usw.) geschaffen werden sollen.

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. 4)

Die Baugrundstücke im WA 2 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 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.

Höhe baulicher Anlagen (textl. Festsetzung Nr. 6)

Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen und die Nachbarschaft zu schützen, wird im B-Plan eine Höhenbegrenzung der Gebäude auf 9 m im WA 2 und auf 12 m im WA 1 festgesetzt. Damit bleibt eine zweigeschossige Bauweise in Erscheinung eines Ein- bis Sechsfamilienhauses überall realisierbar. Durch diese Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass die in Ziffer 3 dieser Begründung aufgezeigten Probleme mit benachbarten hohen Mehrfamilienhäusern in diesem gewachsenen Wohngebiet auf ein erträgliches Maß begrenzt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 6 legt die Bezugspunkte für die konkrete Bemessung dieser Firsthöhen fest.

Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses (textl. Festsetzung Nr. 7)

Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 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.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (textl. Festsetzung Nr. 8)

In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ ist zur Burgstraße in einer Breite von 5 bzw. 8 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. 8 wird klargestellt, dass eine solche Ausnahme hier nicht möglich ist, da dies dem vorhandenen Bestand widersprechen würde.

Für offene Stellplätze ist eine Ausnahme aber durchaus möglich – solange keine größere Stellplatzanlage entsteht (siehe textl. Festsetzung Nr. 9).

Stellplatzanlagen im WA 1 (textl. Festsetzung Nr. 9)

Gem. dieser Festsetzung sollen neue Gebäude an der Burgstraße möglichst weit vorne an der Baugrenze errichtet werden. Davor sollen max. 4 Stellplätze entstehen. Dadurch soll verhindert werden, dass alle erforderlichen Stellplätze vor den Gebäuden angelegt werden. Es soll eine Häuserfront entstehen; ansonsten würden nur große Pflasterflächen ins Auge fallen.

Grundstückszufahrten (textl. Festsetzung Nr. 10)

Diese Festsetzung regelt für das WA 1 und 2 die gemeinsame Erschließung von hinter einander liegenden Gebäuden. Dadurch soll die Zahl der Zufahrten auf die Burgstraße reduziert werden. Dies dient der Verkehrssicherheit, vor allem für Fußgänger und Radfahrer. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass im Mischgebiet keine neuen Zufahrten mehr möglich sind.

Begrünung von Stellplätzen (textl. Festsetzung Nr. 11)

Durch die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen auf den Stellplatzanlagen sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die zusätzliche Versiegelung minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Immissionsschutz (textl. Festsetzung Nr. 12)

In der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 76 werden keine Lärmpegelbereiche mehr festgesetzt. Stattdessen werden für das Mischgebiet, d. h. für die Grundstücke, die an die Landesstraße bzw. die innerörtliche Entlastungsstraße angrenzen, passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Oberflächenentwässerung (textl. Festsetzung Nr. 13)

Wie bereits unter Punkt 7.5 ausgeführt, gewinnt in Zeiten des Klimawandels (Hitzeperioden/Starkregenereignisse) eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung zunehmend an Bedeutung. Das Niederschlagswasser soll daher künftig nicht mehr obligatorisch in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet, sondern möglichst auf dem Baugrundstück versickert werden. Ob dies im konkreten Einzelfall möglich ist bzw. wie eine gedrosselte Einleitung in die Kanalisation erfolgen kann, ist jeweils vor Bauantragstellung mit dem OOWV zu klären.

9. Örtliche Bauvorschriften

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 enthält gestalterische Festsetzungen zu den Dachformen. Diese werden entsprechend der Rechtslage nunmehr als „örtliche Bauvorschriften“ dem B-Plan

angefügt und ausdrücklich mit bekannt gemacht, ausgelegt und beschlossen (§ 1)

Die örtlichen Bauvorschriften werden im Rahmen der Neuaufstellung außerdem um folgende Regelungen ergänzt:

Da erfahrungsgemäß in einer ländlichen Gemeinde wie Dinklage pro Haushalt mindestens zwei PKW zur Verfügung stehen, werden die Erschließungsstraßen oft von den Anliegern zugeparkt. Gerade an der Burgstraße kommt es dadurch immer wieder zu Verkehrsproblemen. Um das künftig zu verhindern, sollen in diesem Gebiet durchweg zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem eigenen Grundstück gefordert werden (§ 2)

Die örtliche Bauvorschrift zielt ebenfalls darauf hin, eine zusätzliche Versiegelung der Grundstücke durch Schottergärten oder Pflasterflächen zu verhindern, um eine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten (§ 3).

Seit einigen Jahren ist zu beobachten, dass Hauseigentümer bzw. -bewohner ihre Vorgärten durch hohe Sichtschutzzäune abschotten, was dem Straßenbild nicht gerade zuträglich ist. Daher werden die straßenseitigen Zäune auf 1 m Höhe begrenzt (§ 4).

10. Hinweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ beinhaltet zwei Hinweise zu den Emissionen der Landesstraße und zum Denkmalschutz. In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise ergänzt:

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 Umlegungen 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, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bei den Erd- und Bauarbeiten bestehen, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
Werbeanlagen	Für das gesamte Stadtgebiet gilt die gem. § 56 und 97 Abs. 1 NBauO als Satzung beschlossene „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Dinklage“, bekannt gemacht am 23.05.2011. Es wird darauf hingewiesen, dass für neu geplante Nutzungen gegenüber dem Land Niedersachsen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können.
Landesstraße	
Regenwasserbewirtschaftung	Hier werden Hinweise und Tipps zu einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken gegeben. Die weiteren zwei Hinweise beziehen sich auf die Aufhebung des „alten“ B-Planes und auf die zugrunde liegenden DIN-Normen.

11. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 (einschl.) öffentlich ausgelegen. Während der Auslegung ging eine Stellungnahme eines Grundstücksbesitzers ein, der um geringfügige Verschiebung einer Baugrenze bittet; diesem Wunsch hat der Rat in seiner Abwägung entsprochen.

Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben/per E-Mail vom 02.01.2024 am Verfahren beteiligt.

Der OOWV weist in seiner Stellungnahme insbesondere auf die Herausforderungen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers hin (Versickerung/Rückhaltung/nachhaltige Bewirtschaftung). Diesen Vorgaben wird durch die Neuaufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 13 und des Hinweises Nr. 7 Rechnung getragen.

Der Landkreis Vechta wünscht eine faunistische Kartierung, die Neufestlegung von Lärmpegelbereichen und ein Entwässerungskonzept. Diesen Wünschen wird nur teilweise entsprochen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein bereits rechtskräftig überplantes Gebiet handelt und keine Anzeichen für das Vorkommen



gefährdeter Arten vorliegen (keine Habitatbäume). Weiterhin hat sich die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit der Regelung des Immissionsschutzes durch eine textliche Festsetzung (Nr. 12) einverstanden erklärt. Zur Oberflächenentwässerung werden zusätzliche Vorgaben (textliche Festsetzung Nr. 13 und Hinweis Nr. 7) in den Plan aufgenommen.

12. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	16.986 m ²
Mischgebiete	5.234 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.035 m ²
Gesamtfläche	23.255 m²

13. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	23.11.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	05.01.2024
Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss VA	23.11.2023
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	05.01.2024
Öffentliche Auslegung vom	15.01.2024 bis 16.02.2024
Satzungsbeschluss durch den Rat	14.03.2024

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ – Neuaufstellung - in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 öffentlich ausgelegt.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ – Neuaufstellung - in seiner Sitzung am 14.03.2024 beschlossen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister