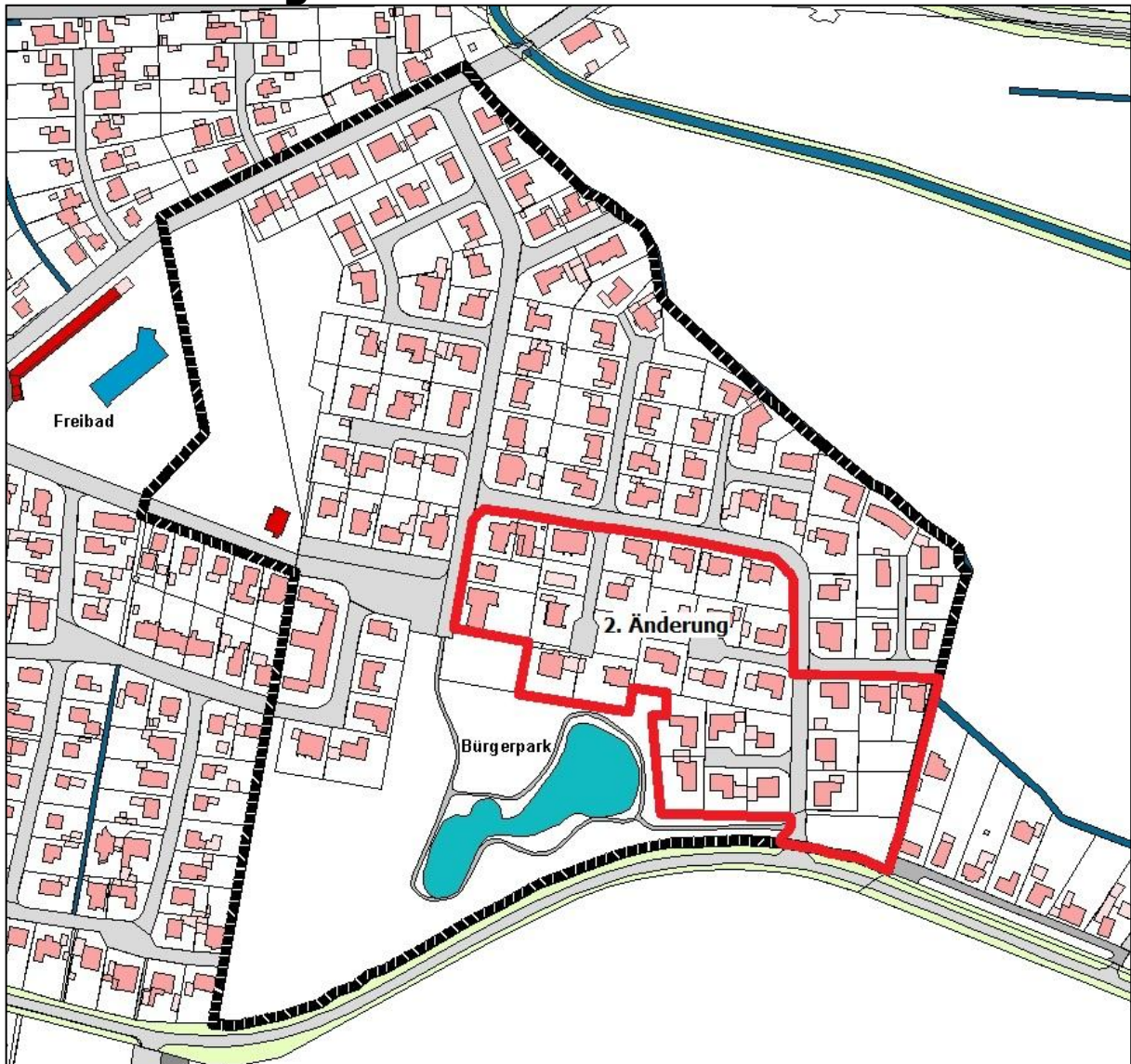


# Stadt Dinklage



## **Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ – 2. Änderung –**

**Begründung  
Gem. § 9 (8) BauGB  
Verfahren gem. § 13 a BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen .....	4
2. Anlass und Ziel der Planung .....	4
3. Planungsrahmenbedingungen .....	5
3.1. Planaufstellung.....	5
3.2. Geltungsbereich .....	6
3.3. Einfügung in die Bauleitplanung / bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
3.3.1. Landesraumordnungsprogramm .....	6
3.3.2. Regionales Raumordnungsprogramm .....	7
3.3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage .....	7
3.3.4. Rechtskräftige Bebauungsplanung .....	8
3.3.5. Angrenzende Bebauungspläne.....	8
4. Bestandsaufnahme.....	8
4.1. Wohnbebauung.....	8
4.2. Grünflächen .....	8
4.3. Verkehrsstruktur .....	9
4.4. Versorgungsinfrastruktur.....	9
4.5. Natur und Landschaft .....	9
5. Planungsvorgaben .....	10
5.1. Erschließung .....	10
5.2. Spielplatzversorgung .....	11
5.3. Verkehrslärmimmissionen .....	11
5.4. Geruchs-/Lärmimmissionen .....	12
5.5. Bodenfunde im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes	12
6. Festsetzungen .....	12
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	12
6.3. Zahl der Wohneinheiten .....	13
6.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	13
6.5. Zu- und Abfahrtsverbot.....	14

6.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen .....	14
6.7. Textliche Festsetzungen.....	14
6.7.1. Nebenanlagen.....	14
6.7.2. Sockel- und Gebäudehöhen.....	14
6.7.3. Zu- und Abfahrtsverbot.....	15
7. Ver- und Entsorgung, Altlasten.....	15
8. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	16
9. Berücksichtigung der Umweltbelange .....	16
10. Artenschutz .....	18
11. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen .....	18
12. Daten zum Verfahrensablauf.....	20

## **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 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Nieders. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils geltenden Fassung.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Auf der Grundlage des seit 1975 bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“ 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 ein Bürgerpark und im Westen eine Tennisanlage entstanden.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 dient in erster Linie der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten.

So ist der vor 40 Jahren vorgesehene Mietwohnungsbau in 3- bis 4-geschossiger Bauweise (Kastanien-/bzw. Birkenallee) nicht in der Weise wie seinerzeit geplant nachgefragt und verwirklicht worden: Es sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden. Auch wurden vordere Baugrenzen überschritten.

Durch die nunmehr vorgesehene einheitliche Festsetzung der II-Geschossigkeit im gesamten Änderungsbereich wird den vorliegenden Gegebenheiten Rechnung getragen und verhindert, dass unpassende 3 – 4-geschossige Wohnblocks entstehen, die sich nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen. Diesem Ziel dient auch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet.

Ziel der vorliegenden B-Plan-Änderung ist weiterhin die Nachverdichtung und Arrondierung eines vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauflächen gerecht zu werden. In den letzten Jahren ist der Trend erkennbar, dass ein Teil der in diesem gewachsenen Wohngebiet lebenden „Kindergeneration“ auch nach Gründung einer Familie weiterhin in diesem Gebiet wohnen möchte und verstärkt wegen zusätzlicher Wohnfläche nachfragt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll dieser Nachfrage durch die teilweise Vergrößerung der überbaubaren Bereiche (für Anbauten bzw.

Bauten in zweiter Reihe) bzw. durch Umwandlung bisher nicht bebaubarer Flächen in Bauland Rechnung getragen werden.

Neben einer Bereitstellung von günstigem Bauland wird durch diese Maßnahme einer Überalterung der Siedlung vorgebeugt und – teilweise – die Pflege der „Elterngeneration“ sichergestellt. Bestehende urbane Strukturen werden gestärkt und langfristig gesichert.

Durch Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes wird auch den übergeordneten Zielen einer flächenschonenden städtebaulichen Entwicklung entsprochen. Da sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden sind, bedeutet die Nachverdichtung der Bebauung außerdem einen sparsamen Umgang mit den Ressourcen und kann dazu beitragen, die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren.

### **3. Planungsrahmenbedingungen**

#### **3.1. Planaufstellung**

Um den Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und eine weitere Verdichtung zu ermöglichen, wurde am 05.03.2012 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage zunächst eine Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Verwaltungsausschuss hat diesen Beschluss in seiner Sitzung am 13.10.2014 in der Weise geändert, dass der Bebauungsplan – statt der Neufassung - abschnittsweise im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete geändert werden soll. In gleicher Sitzung hat er die Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes für einen südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, da sie der Nachverdichtung des innerörtlichen Bereiches von Dinklage dient und damit als Maßnahme der Innenentwicklung zu qualifizieren ist. Nach dieser Vorschrift, Absatz 1 Nr. 1, darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO:  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 setzt eine Wohnbau-/Mischgebietsfläche zur Größe von insgesamt rd. 31.625,56 m<sup>2</sup> fest. Die Grundflächenzahl wird flächendeckend mit 0,4 festgesetzt, so dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 12.650,22 m<sup>2</sup> beträgt. Die Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 3 BauNVO für Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden, somit wäre eine Grundfläche zur Größe von insgesamt 18.875,34 m<sup>2</sup> im Plangebiet möglich.

Damit ist die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 im beschleunigten Verfahren möglich.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.10.2014 gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 und § 3 (2) BauGB beschlossen, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchzuführen. Dieser Beschluss wurde am 20.12.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 05.01.2015 bis zum 06.02.2015. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“ vom Rat der Stadt Dinklage in seiner Sitzung am 15.06.2015 als Satzung beschlossen.

### **3.2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Osten des gewachsenen Siedlungsbereiches der Stadt Dinklage. Es wird im Westen von der Kastanienallee und vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 begrenzt. Im Norden bilden die Birkenallee und der Ulmenweg die Grenze; im Süden befinden sich der Bürgerpark und die Landesstraße 845 (Burgstraße/Schützenweg). Im Osten schließt entlang der Landesstraße eine Wohnbauzeile an (Gebiet nach § 34 BauGB).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Stadtgebietes ist zudem in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt dieser Begründung kenntlich gemacht.

### **3.3. Einfügung in die Bauleitplanung / bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **3.3.1. Landesraumordnungsprogramm**

Im Landesraumordnungsprogramm 2012 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.

Nach den Beikarten, die Abwägungsgrundlagen für die Regionalen Raumordnungsprogramme darstellen, handelt sich bei dem Raum Dinklage aus Landessicht um wertvolle Landschaftsbestandteile, die für eine Festlegung als „Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft“ innerhalb der Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) in Frage kommen. Weiterhin befinden sich im Süden angrenzend an den besiedelten Bereich Areale, die als „Vorsorgegebiete“ für die Forstwirtschaft ausgewiesen werden können.

Die vorliegende Bauleitplanung schont die genannten wertvollen Landschaftsbestandteile, in dem sie eine Nachverdichtung im Bestand vorsieht.

### **3.3.2. Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta - rechtskräftig seit 1997 - ist der Stadt Dinklage die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Grundzentren haben die Aufgabe der Bereitstellung, Sicherung und Förderung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Weiterhin ist der Stadt Dinklage die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen.

Dargestellt ist ebenfalls die Eisenbahnstrecke Dinklage – Lohne, eine Richtfunkstrecke und eine 100-kV-Leitung mit Umspannwerk. Neben der Darstellung von Hauptverkehrsstraßen ist im nordöstlichen Stadtgebiet eine Umgehungsstraße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet (östlicher Teilbereich: vordringlicher Bedarf; nördlicher Teilbereich: langfristiger Bedarf). Diese Umgehungsstraße soll die Stadt Dinklage vom Durchgangsverkehr entlasten.

Weite Bereiche um Dinklage herum sind als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung und/oder mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet; einige Bereiche auch als Vorranggebiete für Natur und Landschaft.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung selbst ist frei von Darstellungen; konkurrierende Vorsorge- oder Vorrangfunktionen sind nicht ausgewiesen.

Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das RROP aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind. Besonders sind geeignete Rahmenbedingungen für die Wirtschaft und die Landwirtschaft zu schaffen. Darüber hinaus sind die Rahmenbedingungen in den Bereichen

- des Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes
  - des Wohnungsangebotes,
  - der Schul- und Weiterbildung,
  - der Gesundheitsversorgung,
  - des Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebotes
  - sowie der Umweltqualität
- zu verbessern.

Diese Ziele werden durch die vorliegende B-Plan-Änderung nicht beeinträchtigt. Aus Sicht der Regionalplanung steht somit der Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich nichts im Wege.

### **3.3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage von 1990 ist die Fläche des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Wesentlichen als Wohnbaufläche (W)

dargestellt; ein kleinerer Teilbereich im Südosten ist als Grünfläche dargestellt.

Gem. § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung trotz Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden; der F-Plan ist nachträglich anzupassen.

Nordöstlich angrenzend an das vorliegende Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich angrenzend – getrennt durch den Verlauf der L 845 – stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Forstwirtschaft dar. Nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an.

### **3.3.4. Rechtskräftige Bebauungsplanung**

Die vorliegende 2. B-Plan-Änderung umfasst einen südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“, rechtskräftig seit dem 11.01.1975. Im Jahr 2007 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen, bei der im Norden des Bürgerparks zwei Wohnbaugrundstücke sowie eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurden.

### **3.3.5. Angrenzende Bebauungspläne**

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 31 befinden sich die Bebauungspläne Nr. 34 „Hinterm Sportplatz“ im Norden und Nr. 6 „Am Burgwald II“ im Westen. Südlich angrenzend verläuft die L 845 und daran angrenzend ein größeres Waldgebiet (Burgwald). Nach Osten grenzen unbeplante landwirtschaftliche Flächen an das B-Plan-Gebiet an.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1. Wohnbebauung**

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, somit auch im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung, stellen sich zum heutigen Zeitpunkt als allesamt mit freistehenden ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhäusern der 70er und 80er Jahre bebaut dar. Sämtliche Freiflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Hausgärten angelegt.

### **4.2. Grünflächen**

Die im Bebauungsplan Nr. 31 ausgewiesene südliche Grünfläche stellt sich in der Örtlichkeit als öffentlich zugänglicher Bürgerpark mit Grünanlagen, Teich, Wegen und Spielplatz dar. Im westlichen Bereich dieser Grünfläche ist ein besonders geschütztes Biotop entstanden. Dabei handelt es sich um ein nährstoffreiches



Weidengebüsch mit der Nummer GB-Vec 3314/011. Diese Grünanlage ist nicht Gegenstand der B-Plan-Änderung; eine Nutzungsänderung ist hier nicht vorgesehen.

Die im Bebauungsplan Nr. 31 ausgewiesene Grünfläche östlich der Birkenallee stellt sich in der Örtlichkeit als Hausgärten (Flurstücke 112/8 und 112/9) bzw. Mähwiese (112/10) dar. Diese Grünfläche soll im Rahmen der vorliegenden B-Plan-Änderung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet überplant werden, um hier eine Verdichtung der Bebauung zu ermöglichen.

### **4.3. 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.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 wird durch die L 845 (Burgstraße und Schützenweg) sowie die Gemeindestraße „In der Wiek“ erschlossen, die das Wohngebiet an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz anbinden. Die Wohnstraßen innerhalb des Plangebietes sind asphaltiert, die Gehwege gepflastert. Der gesamte Bereich ist Teil einer großräumigen Tempo-30-Zone und als solche beschildert. Es gilt i. d. R. „rechts vor links“.

### **4.4. Versorgungsinfrastruktur**

Im weiteren Umfeld des B-Plan-Bereiches befinden sich alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen. Der nächste Kindergarten/Kinderkrippe ist im Ortskern an der Straße „Am Pfarrhof“ (ca. 1.100 m). Die Grundschule Kardinal-von-Galen liegt am Klinghamerweg in einer Entfernung von ca. 800 m vom Plangebiet. In Dinklage befindet sich seit dem Sommer 2013 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 (ca. 1.100 m).

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 befinden sich zwei Kinderspielplätze und zwar im westlichen Bereich des Bürgerparks und am Ende des Föhrenweges. Sie sind über die Wohnstraßen des Plangebietes auf kurzem Wege fußläufig zu erreichen.

### **4.5. 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 Planungsraum gehört zur naturräumlichen Region 4 „Ems-Hunte-Geest“ und „Dümmer-Geest-Niederung“. Zu den besonders schutzwürdigen Ökosystemen und Ökosystemkomplexen in dieser naturräumlichen Einheit gehören vor allem naturnahe Hochmoore, Heiden, anmoorige Standorte, Fluss- und Bachtäler, Altgewässer, Quellsümpfe, Bruch- und Auwälder, Magerweiden und Sandtrockenrasen sowie alle naturnahen Laubwälder.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 31 befindet sich ein besonders geschütztes Biotop gem. BNatSchG (GB Vec 3314/011). Dabei handelt es sich um ein dominierendes nährstoffreiches Weidengebüsch nachwachsender Standorte aus *Salix cinera* und anderen Weidenarten. In der Krautschicht wachsen Sumpfpflanzen der Gattung *Carex*, *Juncus*, *Iris* und andere, die ein besonders geschütztes Biotop ausmachen. Dieses Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Weitere auffällige Biotoptypen sind nicht vorhanden.

Der Boden im vorliegenden B-Plan-Bereich stellt sich überwiegend als Podsole aus älteren Flugsanden und Talsanden dar. Die mittleren Grundwasserstände liegen zwischen 60 und 160 cm unter Flur.

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

Lediglich die Wiese am Eingang der Birkenallee (Flurstück 112/10) weicht von dieser durchgängigen Struktur ab. Da sie regelmäßig gemäht wurde und wird, stellt sie aber kein erhaltenswertes Potential dar und ist für eine Nachverdichtung prädestiniert.

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

Südöstlich des Bebauungsplangebietes – getrennt durch den Verlauf der L 845 – befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 30 „Burg Dinklage“. Negative Auswirkungen durch die beabsichtigte Bauleitplanung sind für das Landschaftsschutzgebiet nicht zu erwarten.

## **5. Planungsvorgaben**

### **5.1. Erschließung**

Der Änderungsbereich stellt sich als bebaut und erschlossen dar. Die wenigen neu hinzukommenden Bauflächen werden durch das bestehende Erschließungssystem verkehrlich angebunden; zusätzliche Verkehrsanlagen sind

nicht notwendig. Grundstücke in „2. Reihe“ sollen durch Privatwege erschlossen werden.

Im Plangebiet sind sämtliche Versorgungsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Zur Sicherung der Ver- bzw. Entsorgungsleitungen der EWE und des OOWV wurden entsprechende Hinweise in die B-Plan-Änderung aufgenommen (Hinweise Nr. 3 und 4) sowie im südlichen Bereich des Flurstücks 112/10 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Im Planbereich befinden sich außerdem Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen haben sich die Bauausführenden über die genaue Lage dieser Linien zu informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

## **5.2. Spielplatzversorgung**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 befinden sich zwei Kinderspielplätze: einer im westlichen Bereich des Bürgerparks und einer am Ende des Föhrenweges. Sie sind über die Wohnstraßen des Baugebietes auf kurzem Wege fußläufig zu erreichen.

## **5.3. Verkehrslärmimmissionen**

Der vorliegende Planbereich befindet sich in einer ausgewiesenen Tempo-30-Zone der Stadt Dinklage.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft die L 845 (Burgstraße/Schützenweg) die gem. Verkehrsentwicklungsplan im Jahr 1995 Verkehrsmengen von mehr als 8.000 KFZ pro Tag aufnahm. Nach Fertigstellung der Kommunalen Entlastungsstraße „Dinklager Ring“, nordöstlich des Plangebietes, fließt heute der überwiegende Teil des überörtlichen Verkehrs über diese Umgehungsstraße. Aktuelle Untersuchungen über die jeweiligen Verkehrsanteile und -mengen liegen aber noch nicht vor.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L 845 beträgt im Änderungsbereich 50 km/h. Nur im Bereich des geplanten östlichen Mischgebietes grenzen Bauflächen direkt an diese Straße. Die Baugrenze in diesem Mischgebiet wurde auf 5 m von der Straßenbegrenzungslinie und damit auf ca. 14 m von der Fahrbahn der L 845 festgesetzt. Bei diesem Abstand ist davon auszugehen, dass keine unzulässigen oder zusätzlichen Lärmimmissionen von der Straße auf die geplante gemischte Bebauung einwirken werden.

Im Hinweis Nr. 5 der B-Plan-Änderung wird auf die von der Landesstraße ausgehenden Emissionen hingewiesen. Mögliche Bauherren müssen durch entsprechende Maßnahmen an ihren Gebäuden selbst für den notwendigen Lärmschutz sorgen; Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt oder dem Straßenbaulastträger können nicht geltend gemacht werden. Damit muss akzeptiert werden, dass in Teilbereichen des Baugebietes Grenzwertüberschreitungen vorhanden sein können, die toleriert werden müssen.

## **5.4. Geruchs-/Lärmimmissionen**

In einer Entfernung von 400 - 500 m zum Plangebiet befindet sich in Ostrichtung die landwirtschaftliche Hofstelle zu Höne. Auf dieser Hofstelle wird nur noch in begrenztem Umfang Tierhaltung betrieben. Der Hof ist zur Westseite – also zum vorliegenden B-Plan-Bereich hin - durch ein kleines Waldgebiet abgeschirmt. Aufgrund des großen Abstandes dieser Hofstelle und der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet mit Geruchsmissionen belastet ist.

Nordwestlich des Plangebietes, an den Straßen „Wilder Pool“ und „Zu Middelbeck“ liegen - in ausreichendem Abstand - zwei kleinere Gewerbegebiete, in denen sich aber keine emittierenden Betriebe befinden.

## **5.5. Bodenfunde im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes**

In der Gesamtsicht stellt sich der vorliegende Bebauungsplanbereich als bebaut dar. Bei den Bauarbeiten in den letzten Jahrzehnten sind keine Bodenfunde im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu Tage getreten. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass sich im Baugrund keine Bodenfunde im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes befinden.

# **6. Festsetzungen**

## **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ und – in einem Teilbereich - „Mischgebiet“ festgesetzt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung greift damit im Wesentlichen den Bestand auf; ermöglicht aber durch Änderung der Festsetzungen und Verlegung von Baugrenzen eine weitere Bebauung als Erweiterung, Aufstockung oder in zweiter Reihe.

Im östlichen Änderungsbereich wird durch Festsetzung bisheriger Grünflächen als Mischgebiet in geringem Umfang zusätzliches Bauland geschaffen.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Für alle in der Planzeichnung als WA gekennzeichneten Bauflächen gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils maximal 0,4. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 wird im Änderungsbereich – im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan – durch die Anwendung der BauNVO 1990 die maximale Versiegelung der Grundstücke auf 60 % (einschl. Nebenanlagen) begrenzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im größten Teil des B-Plan-Gebietes mit 0,6 festgesetzt, um die Aufstockung der Gebäude um ein zweites Geschoss zu ermöglichen.

Auch für das festgesetzte Mischgebiet an der Lohner Straße gilt eine GRZ von maximal 0,4. Hier wird die GFZ jedoch auf 0,8 festgesetzt, um auf diesem großen Grundstück in hervorgehobener Lage einen größeren Baukörper verwirklichen zu können. Aus diesem Grunde ist hier auch keine Höhenbegrenzung vorgesehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 durchgängig zwei Vollgeschosse zulässig; der ursprüngliche Bebauungsplan sah hier völlig uneinheitlich eine II – IV-Geschossigkeit vor. Die Ermöglichung eines zweiten Geschosses im Plangebiet trägt dem vorhandenen Bestand sowie derzeitigen Bauwünschen auf Aufstockung alter Häuser Rechnung. Andererseits wird die Höhenentwicklung durch die Herausnahme der III- und IV-Geschossigkeit begrenzt, um zu verhindern, dass hier unmaßstäbliche Gebäude entstehen. Hierzu erfolgt zusätzlich in den Allgemeinen Wohngebieten eine Höhenbegrenzung auf 9 m (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Entsprechend dem Ursprungsplan wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Auch die Festsetzung „nur Einzel- und Doppelhäuser“ wurde aus diesem Plan übernommen.

### **6.3. Zahl der Wohneinheiten**

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude (Einzel- oder Doppelhaus) auf maximal 2 festgelegt, um dem vorhandenen Bestand Rechnung zu tragen und unmaßstäbliche Gebäude zu verhindern. Dieses ist oder wird auch in vielen anderen Wohngebieten in Dinklage so festgesetzt.

Im geplanten Mischgebiet an der Lohner Straße soll wegen der exponierten Alleinlage eine derartige Begrenzung nicht erfolgen.

### **6.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

In der vorliegenden B-Plan-Änderung wurden zu allen Straßenverkehrsflächen einheitlich nicht bebaubare Bereiche von 5 m festgesetzt. Dabei dürfen Garagen und Nebengebäude bis auf 3 m an die Straße heranrücken (textliche Festsetzung Nr. 1).

Rückwärtige Baugrenzen wurden als Abgrenzung des Wohngebietes zu den umliegenden Freiflächen, zum Graben an der Ostseite des Plangebietes und zu den Grünflächen des Bürgerparks im Süden, festgesetzt. Entgegen dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden innerhalb der Bauflächen keine hinteren Baugrenzen festgesetzt, um eine Erweiterung der Wohngebäude bzw. eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen. Dadurch wurden die Bauteppiche gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan insgesamt vergrößert; der Grad der Versiegelung wurde jedoch beibehalten (GRZ 0,4) bzw. durch die Anwendung der BauNVO 1990 sogar verringert.

## **6.5. Zu- und Abfahrtsverbot**

Zur L 845 und zur Einmündung der Birkenallee wurde ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die Wohngrundstücke an der Südseite des Plangebietes nur über die Wohnstraßen Birkenallee bzw. Holunderweg erschlossen werden.

## **6.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

An den Einmündungen der Stichstraßen Platanenweg, Wacholderweg und Holunderweg wurden Mülltonnenstandplätze festgesetzt, da das Müllfahrzeug wegen des geringen Straßenquerschnitts nicht in diese Straßen hineinfahren und wenden kann. Weiterhin wurde auf dem Grundstück an der Ecke Lohner Straße/Birkenallee ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, um Leitungen und Kanäle der EWE und des OOWV vor Überbauung zu sichern.

## **6.7. Textliche Festsetzungen**

### **6.7.1. Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind gemäß § 12 (6) BauNVO Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig; Stellplätze sind als Ausnahme zulässig.

Durch diese Festsetzung wird § 2 der Garagenverordnung Rechnung getragen, wonach zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen grds. Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein müssen.

### **6.7.2. Sockel- und Gebäudehöhen**

In den als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Gebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO die folgenden Höhen baulicher Anlagen zulässig:

- Höhe des Erdgeschossfußbodens zwischen 0,00 und 0,50 m
- Maximale Höhe baulicher Anlagen: 9,00 m

Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzungen ist jeweils die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnoberkante), rechtwinklig gemessen zur Fahrbahn. Von der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind Schornsteine und Abluftanlagen sowie Antennen und Satellitenempfangsanlagen ausgenommen.

Durch diese Festsetzung soll eine unangemessene Höhenentwicklung der neuen Gebäude in Bezug auf den vorhandenen Bestand vermieden werden.

### **6.7.3. Zu- und Abfahrtsverbot**

Die Grundstücke an der L 845 „Burgstraße/Lohner Straße“ sind nur über die Wohnstraßen aus dem Plangebiet zu erschließen. Eine Direktanbindung an die Landesstraße ist nicht zulässig.

## **7. Ver- und Entsorgung, Altlasten**

### **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das in dem Baugebiet vorhandene Versorgungsnetz des zuständigen Versorgungsträgers (OOWV). Die Leitung, die derzeit das Flurstück 112/10 (Mischgebiet) kreuzt, wird vom OOWV in den südlichen Bereich dieses Flurstücks verlegt werden – hierfür wurde ein entsprechendes Leitungsrecht in den Plan aufgenommen.

### **Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE AG bzw. die EWE Netz GmbH, deren Leitungsnetz bereits in den Verkehrsflächen vorhanden ist. Da die Gasleitung der EWE Netz GmbH teilweise auf dem Flurstück 112/10 (Mischgebiet) liegt, wurde ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EWE eingetragen.

Die EWE weist darauf hin, dass vorhandene Gasverteilungsleitungen und 20-kV-Kabel und 1-kV-Kabel mit den zugehörigen Anlagen in ihren Trassen und Standorten erhalten bleiben müssen. Sie dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Hierzu wird auf die „Erkundungs- und Sicherungspflicht“ hingewiesen.

### **Telekommunikation**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist bereits durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, bzw. anderer privater Anbieter gewährleistet. Sollte ein weitergehender Ausbau des Telekommunikationsnetzes erforderlich sein, werden die notwendigen Maßnahmen rechtzeitig mit der Deutschen Telekom bzw. den anderen privaten Anbietern abgestimmt.

### **Oberflächenentwässerung**

Das unverschmutzte Dachregenwasser gelangt in das vorhandene Trennsystem des OOWV Brake und wird von dort in den nächsten Vorfluter eingeleitet.

### **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz des OOWV angeschlossen. Der Schmutzwasserkanal, der derzeit das Flurstück 112/10

(Mischgebiet) kreuzt, wird vom OOWV in den südlichen Bereich dieses Flurstücks verlegt werden. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zugeführt. Mit der Erweiterung der Kläranlage wird noch im Jahr 2015 begonnen.

### **Müllbeseitigung**

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

### **Altlasten**

Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt.

## **8. Städtebauliche Übersichtsdaten**

Gesamtfläche des Plangebietes:	34.779,57 m <sup>2</sup>
Davon Verkehrsflächen (öffentlich):	3.154,01 m <sup>2</sup>
Davon Mischgebiete:	1.501,07 m <sup>2</sup>
Davon Allgemeine Wohngebiete:	30.124,49 m <sup>2</sup>

## **9. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Wie bereits unter Punkt 3.1 dieser Begründung ausgeführt, liegen die Voraussetzungen zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a vor. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist deshalb gem. § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da mit der Bebauungsplanänderung nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> bebaubare Grundfläche festgesetzt werden.

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung 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, da dadurch eine Flächeninanspruchnahme außerhalb der geschlossenen Ortslage vermieden werden kann.

Die Bebauungsplanänderung greift nicht in erhaltenswerte Grünstrukturen ein. Die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesenen größeren Grünbereiche Tennisanlage und Bürgerpark werden durch die 2. Änderung nicht überplant. Änderungen gegenüber dem Bestand sind hier nicht vorgesehen. Dies trifft auch für den gegenüberliegenden Burgwald zu. Negative Auswirkungen auf den Burgwald werden durch eine zusätzliche Bebauung in einer bestehenden Siedlung nicht verursacht.



Es sind somit keine abwägungsrelevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Natur- und Umweltgesetzgebung zu erwarten.

### Bilanzierung der Belange von Natur und Umwelt im Vergleich zum Ursprungsplan

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich im Wesentlichen um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt. Die Grundflächenzahl von 0,4 wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

Während dem Ursprungsbebauungsplan die BauNVO von 1962 zugrunde liegt, die eine komplette Versiegelung der Grundstücke ermöglicht, ist bei der Neufassung des Bebauungsplanes durch die Anwendung der BauNVO von 1990 von einer geringeren Versiegelungsquote auszugehen (bis zu 60 %). Die verbleibenden Freiflächen (40 %) sind als Haus-/Ziergärten einzustufen, die sich durch intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen sowie vielfach durch nicht heimische Ziersträucher und Bäume charakterisieren.

Die versiegelten/versiegelbaren Wohn- und Mischgebietsflächen erhalten sowohl im Bestand als auch in der Planung den Wertfaktor 0; die Hausgärten den Wertfaktor 1 (Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück 1997).

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes an der Einmündung der Birkenallee eine neue Baufläche geschaffen wird (WA und MI), die zuvor als Grünfläche ausgewiesen war und bisher als Garten bzw. als Wiese genutzt wurde. Außerdem wird eine 10 x 80 m (= 800 m<sup>2</sup>) große Grünfläche an der Ostseite der Kastanienallee und eine ca. 200 m<sup>2</sup> große Grünfläche westlich des Holunderwegs als Allgemeines Wohngebiet überplant. In der Örtlichkeit ist diese Fläche in die angrenzenden Hausgrundstücke integriert worden.

Für diese bislang im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen wird pauschal ein Wertfaktor von 1,5 angesetzt.

### **Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 (BauNVO 1962)**

<b>Darstellung/Biototyp</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächenwert</b>
Grünflächen	4.200,00 m <sup>2</sup>	1,5	6.300
Wohn-/Mischgebietsflächen 100 %	27.425,56 m <sup>2</sup>	0	0
Verkehrsflächen	3.154,01 m <sup>2</sup>	0	0
Summe	34.779,57 m <sup>2</sup>		<b>6.300</b>

## Planung: 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 31 (BauNVO 1990)

Darstellung/Biototyp		Größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Flächenwert
Wohn-/Mischgebietsflächen	60 %	18.975,34 m <sup>2</sup>	0	0
	40 %	12.650,22 m <sup>2</sup>	1,0	12.650
Verkehrsflächen		3.154,01 m <sup>2</sup>	0	0
Summe		34.779,57 m <sup>2</sup>		<b>12.650</b>

Die Bilanzierung ergibt einen Überschuss von **6.350** Wertpunkten.  
Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen.

### 10. Artenschutz

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

Da für die Durchführung der B-Plan-Änderung eine Fällung oder Rodung von Bäumen nicht erforderlich ist, 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 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 grundsätzlich 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 UNB abzustimmen.

### 11. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Dieser Neufassung des Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

#### Bestehende bauliche Anlagen

Bestehende bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz nach Art. 14 Abs. 1 GG. Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungsmaßnahmen oder Sicherungsmaßnahmen sind zulässig.

### Artenschutz

An dieser Stelle sind die Hinweise zum Artenschutz (Nr. 10 dieser Begründung) nochmals nachrichtlich niedergeschrieben worden, damit sie für Bauwillige jederzeit präsent sind.

### Versorgungseinrichtungen der EWE

Sind bei Bau- und Erdarbeiten Näherungen an die Versorgungseinrichtungen zu erwarten, so ist die EWE zu beteiligen.

### Versorgungsleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes

Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und betonierte Parkstreifen, ausgenommen an Kreuzungsstellen, überbaut werden. Notwendig werdende Änderungen und Umlegungen können – sofern technisch möglich – nur zu Lasten des Veranlassers durchgeführt werden.

### L 845 – Lohner Straße

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 845 bedürfen die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der NBauO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde. Dies gilt auch für genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen (z. B. auch für Werbeanlagen). § 24 Abs. 2 und 6 NStrG.

Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die L 845 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinie und § 16 NBauO)

Von der Landesstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

### Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu beteiligen.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes N. 31 hebt im Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 31 auf.

## 12. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Dinklage gem. § 2  
(1) BauGB am 13.10.2014  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 20.12.2014  
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 05.01.2015 bis zum 06.02.2015  
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Dinklage am 15.06.2015

Aufgestellt:  
Stadt Dinklage  
Der Bürgermeister  
Amt IV – Bauamt  
Dinklage, den 16.06.2015

---

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan 31 – „Am Burgwald III“ – 2. Änderung –  
als Anlage beigefügt.

Dinklage, den

---

Bürgermeister

Diese Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung vom  
05.01.2015 bis zum 06.02.2015 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich  
ausgelegt.

Dinklage, den

---

Bürgermeister