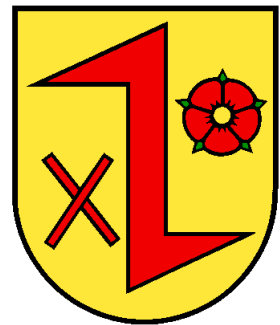


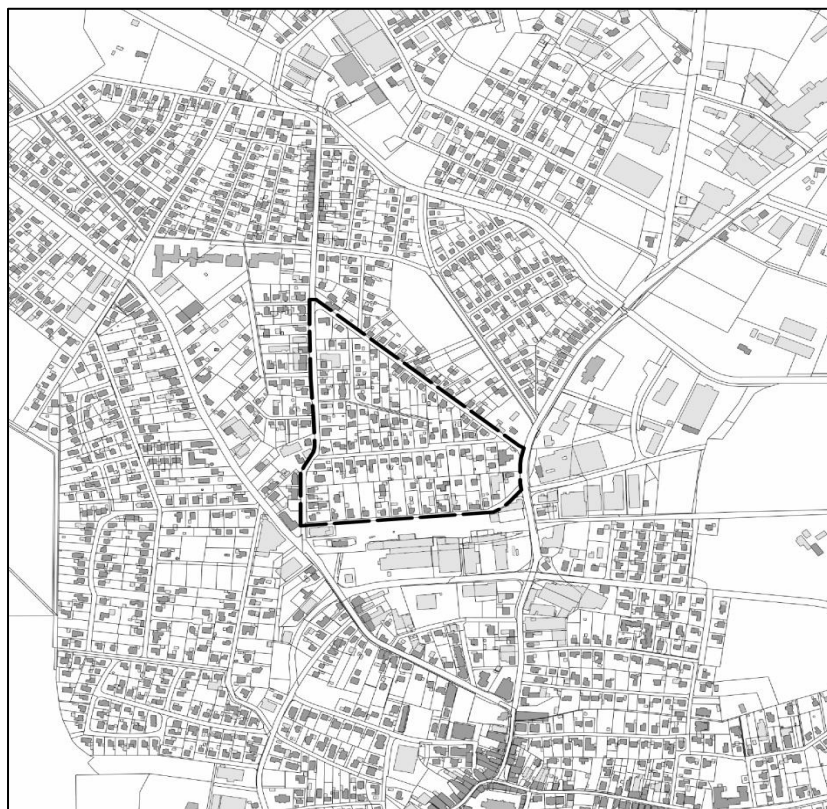
Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Begründung

Bebauungsplan Nr. 37 **„Holthausstraße/Riedenweg“** **Neuaufstellung (§ 13 a BauGB)**





Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Anlass und Ziel der Planung	3
4. Verfahren	5
5. Planungsrahmenbedingungen	7
6. Örtliche Situation/Bestand	8
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
7.2 Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	10
7.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	11
7.4 Belange des Umweltschutzes	11
7.5 Belange der Wirtschaft und Versorgung	13
7.6 Belange des Verkehrs	13
7.7 Schlussfolgerung	14
8. Inhalte der Planung	14
9. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen	16
10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	16
11. Städtebauliche Übersichtsdaten	17
12. Daten zum Verfahrensablauf	17

1. Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieser Bebauungsplan-Neuaufstellung sind:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG 2010)
- Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil)
- Planzeichenverordnung 190 (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. Geltungsbereich

Am 15.05.1982 wurde der Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße, Friedenstraße, Sanderstraße, Riedenweg, Hugenkotten“ rechtswirksam. Das ca. 11 ha große Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums von Dinklage und wird von den Straßen Friedenstraße, Holthausstraße und Riedenweg begrenzt. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 5 „Samskamp“; im Westen der Bebauungsplan Nr. 24 „Holthausstraße“, im Osten der Bebauungsplan Nr. 64 „Sägemühle“ und im Norden der Bebauungsplan Nr. 26 „Riedenweg“ an.

Die vorliegende Neuaufstellung umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37. Zur Vereinfachung wurde beschlossen, den Bebauungsplan fortan mit „Holthausstraße/Riedenweg“ zu bezeichnen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Übersichtsplan des Deckblattes dieser Begründung.

3. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein bereits vorhandener Siedlungsbereich nördlich des Stadtzentrums von Dinklage mit dem Ziel, eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, 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

¹ vgl. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S.38

Das hier vorliegende Stadtquartier des seit 1982 bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 „Holthausstraße, Friedensstraße, Sanderstraße, Riedenweg, Hugenkotten“ wird als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet genutzt und ist vollständig erschlossen. Das Plangebiet ist durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt und weist an vereinzelt Stellen nicht störende Gewerbebetriebe auf. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich, welche in den letzten Jahrzehnten vereinzelt durch Verdichtungen in Form von freistehenden Wohnhäusern in Hinterlage bebaut wurden. Diese Verdichtungen folgen keinem einheitlichen Muster.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 dient zum einen der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten und hier insbesondere der Anpassung der festgesetzten Verkehrsflächen und Baugrenzen.

Weiterhin soll eine Nachverdichtung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches die hohe Nachfrage nach Bauflächen in Dinklage weiter beschwichtigen. Baumöglichkeiten „in zweiter Reihe“ sollen bewusst gefördert werden. Es soll vor allem der in diesem Wohngebiet lebenden Kindergeneration ermöglicht werden, auch nach Gründung einer Familie weiterhin in diesem Gebiet zu wohnen.

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

Da im Jahr 2012 die Nds. Bauordnung geändert und der Grenzabstand von Wohngebäuden von 1 h auf $\frac{1}{2}$ h gesenkt wurde, sind derartig „hohe“ Bauvorhaben jetzt – im Gegensatz zur alten Regelung – auch auf relativ schmalen Einfamilienhaus-Grundstücken in bestehenden Baugebieten möglich. Selbst der Abbruch alter Wohnhäuser „rechnet“ sich für den Investor.

Durch diese neue Art der Bebauung kommt es gerade in gewachsenen Einfamilienhausgebieten zunehmend zu Problemen: Die unmaßstäblichen, meist 2 $\frac{1}{2}$ geschossigen Mehrfamilienhäuser fügen sich in die vorhandene Siedlungs- und Baustruktur nicht ein. Es gibt Konflikte zwischen den alteingesessenen Siedlungsbewohnern und den

oft wechselnden Mietparteien. So fehlt es in der Regel an ausreichend Stellplätzen, so dass die Siedlungsstraßen „zugeparkt“ werden. Die Mieter der Wohnungen in den Obergeschossen schauen unweigerlich auf die Terrassen ihrer Grundstücksnachbarn „herunter“, die sich wiederum beobachtet fühlen. Bisherige „Sonnenplätze“ liegt jetzt im Schatten. Viele Bewohner fühlen sich durch die großen Nachbargebäude eingeengt.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird deshalb auch aufgestellt, um derartige Konflikte unter den Bewohnern zu vermeiden und die vorhandene Baustruktur des Einfamilienhausgebietes zu erhalten. Je nach Verkehrsbedeutung der Straße wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 2 bzw. 4 festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung auf 9 m bleibt eine zweigeschossige Bauweise aber überall realisierbar.

4. Verfahren

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 18.11.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Holthausstraße, Friedenstraße, Sanderstraße, Riedenweg, Hugenkotten“ beschlossen. Ziel dieser Änderung ist laut Beschluss die Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am 04.12.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Am 13.02.2018 hat der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss von 2013 geändert: statt einer Änderung soll nunmehr eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgen. In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf der Neuaufstellung (Planzeichnung und Begründung) angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Beschleunigte Verfahren gem. §13a BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, 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. 2, darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 70.000 m² beträgt und auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO:
Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 setzt eine Wohnbau-/Mischgebietsfläche zur Größe von insgesamt rd. 93.261,98 m² fest. Die

Grundflächenzahl wird flächendeckend mit 0,4 festgesetzt, sodass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 37.304,79 m² 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 55.957,19 m² im Plangebiet möglich. Damit ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 im beschleunigten Verfahren vom Grundsatz her möglich.

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGBs:

Merkmale des
Bebauungs-
plans

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet im Wesentlichen die Anpassung der Verkehrsflächen und Baugrenzen an die tatsächlichen Gegebenheiten sowie die Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude und der Gebäudehöhen.

Ausmaß des
§ 35 Abs. 3
BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beeinträchtigt keinerlei öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB. Sie stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Landschaftsplanes oder sonstigen Plänen sowie dem Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrecht überein.

Beeinflussung
anderer Pläne
und Programme

Auch andere Pläne und Programme werden durch die Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan nicht beeinflusst.

Nachhaltige
Entwicklung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zielt mit der Angebotsplanung für eine moderate Nachverdichtung darauf ab, die Ressource Boden im Sinne der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 zu schonen. Damit wird eine nachhaltige Entwicklung des Plangebietes gefördert.

Relevante
umwelt- und
gesundheits-
bezogene
Probleme

Da die Änderungen der Neuaufstellung nur geringe Ausmaße haben und keine Nutzungsart geändert wird, sind keine relevanten umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten.

Nationale und
europäische
Umwelt-
vorschriften

Nationale und europäische Umweltvorschriften wurden bei der Planung mitberücksichtigt wie z.B. § 44 Abs. 1 BNatSchG. Zudem wird eine Bilanzierung der Belange von Natur und Umwelt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell vorgenommen.

Merkmale der
Auswirkungen
und betroffene
Gebiete

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und auf vereinzelt Grundstücksflächen kann eine Nachverdichtung erfolgen. Dementsprechend werden keine erheblichen Auswirkungen von dem Plangebiet ausgehen. Auch ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen kann ausgeschlossen werden. Grenzwerte und Umweltqualitätsnormen werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eingehalten.

Besonders
schutzwürdige
Gebiete

Das nächste Natura 2000-Gebiet ist das FFH- Gebiet Burg Dinklage mit einer Größe von ca. 118 ha.² Das FFH-Gebiet weist einen Abstand von 1800 m zum Plangebiet auf.

² Überblick der Natura 2000 des Landkreises Vechta

Auch die Landschaftsschutzgebiete „Burg Dinklage“ (1800 m) und „Bockhorster Moor, Wilder Pool, Märschendorfer Teiche“ (2400 m) halten genügend Abstand ein.

Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht in Reichweite des Gebietes des Bebauungsplanes.

Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht in der Nähe zu qualifizieren.

Das Überschwemmungsgebiet „Dinklager Mühlenbach“ liegt in ca. 1.000 m Entfernung zum Plangebiet.

Abschließend kann festgehalten werden, dass aufgrund der geringen Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan sehr geringe Beeinträchtigungen und Auswirkungen der in Anlage 2 BauGB aufgeführten Kriterien eintreten werden. Im Ergebnis können die angesprochenen Kriterien im Rahmen der Planung zu einem Ausgleich gebracht werden, so dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist damit gem. § 13 a, Absatz 1 Nr. 2 BauGB möglich.

5. Planungsrahmenbedingungen

Land – LROP

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2012 wird die Stadt Dinklage dem ländlichen Raum zugeordnet. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume zu entwickeln, sodass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Die hier vorliegende Bauleitplanung beinhaltet eine Nachverdichtung im Bestand und dient somit diesem übergeordneten Ziel. Somit steht das Landesraumordnungsprogramm der Planung nicht entgegen.

Kreis – RROP

Auch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta aus dem Jahre 1991 formuliert für das Stadtgebiet keine Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen. Der Stadt Dinklage wird die Funktion eines Grundzentrums für die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zugewiesen. Des Weiteren ist für die Stadt Dinklage die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 selbst ist frei von Darstellungen.

Stadt – FNP

Der bestandskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinklage von 1990 stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im Wesentlichen als Wohnbaufläche (W) dar, zwei Flächen werden als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 aus dem Jahr 1982 setzt das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet in offener Bauweise fest. Alle Grundstücke sind zweigeschossig bebaubar. Die GRZ beträgt durchgängig 0,4; die GFZ überall 0,8. Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten bzw. eine Höhenbegrenzung ist bisher nicht ausgewiesen.

6. Örtliche Situation/Bestand

Bestand –
Bebauung

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen sich zum heutigen Zeitpunkt als größtenteils mit freistehenden ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut dar. An der Holthausstraße 9 und 11 sowie am Riedenweg 45 und 47 sind Mehrfamilienhäuser errichtet worden, wobei die Mehrfamilienhäuser am Riedenweg ein Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Geschosses aufweisen. Sämtliche Freiflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Hausgärten angelegt. In den Mischgebieten befinden sich einige Handwerksbetriebe.

Bestand –
Verkehrs-
struktur

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

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 37 wird durch die Landesstraßen L 845 (Quakenbrücker Straße) und L 861 (Sanderstraße) sowie die Gemeindestraßen Holthausstraße und Riedenweg erschlossen, die das Wohngebiet an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz anbinden. Die Wohnstraßen innerhalb des Plangebietes sind asphaltiert, die Gehwege gepflastert.

Bestand –
Versorgungs-
infrastruktur

Im weiteren Umfeld des Bereiches des Bebauungsplanes befinden sich alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen. Der nächste Kindergarten/Kinderkrippe sowie die Grundschule Höner Mark befinden sich an der Reichensteiner Straße direkt nördlich anschließend an das Plangebiet. Im Ortskern Dinklage befindet sich 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. 1000 m).

Bestand –
Wasser-,
Strom-,
Gasversorgung

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



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

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

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

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 wird 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.³

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

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

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung – zu berücksichtigende Belange

Berührte
Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander

³ vgl. Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1:50.000 (BÜK 50), 2015

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 Flüchtlingen und Asylbegehrenden	nicht berührt

7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient in erster Linie der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten und beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. Lediglich Fehlentwicklungen durch unmaßstäbliche Gebäude soll vorgebeugt werden, 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.

7.2 Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient in erster Linie der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten und beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. In Dinklage ist der Trend erkennbar, dass ein Teil der in einem gewachsenen Wohngebiet lebenden „Kindergeneration“ auch nach Gründung einer Familie weiterhin in diesem Gebiet wohnen möchte und verstärkt wegen zusätzlicher Wohnfläche nachfragt. Durch die Angebotsplanung des Bebauungsplanes für eine moderate Nachverdichtung soll dies durch Bereitstellung von günstigem Bauland gesichert werden und damit auch einer Überalterung der Siedlung vorgebeugt werden. So wird gleichzeitig, zumindest teilweise die Pflege der „Elterngeneration“ sichergestellt. Bestehende soziale Strukturen werden gestärkt und langfristig gesichert.

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient in erster Linie der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten und beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. Um den vorhandenen Bestand im Plangebiet Rechnung zu tragen, zielt die Änderung des Bebauungsplanes auf die Erhaltung des Charakters des Einfamilienhausgebietes. Gleichmaßen wird durch die moderate Nachverdichtung eine Fortentwicklung des Ortsteils angestrebt.

7.4 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient in erster Linie der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten und beinhaltet keinen grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. Durch eine moderate Nachverdichtung soll die Ressource Boden geschont und die Flächenversiegelung für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen gering gehalten werden.

Geruchs-
immissionen

Geruchsmissionen sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten, weil 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 hierfür eine Fällung oder Rodung von Bäumen nicht erforderlich; deshalb sind hierfür im Hinblick auf den Schutz von Brutvögeln keine Fristen festzulegen. Der Abriss und

Umbau von Gebäuden, Rodungsarbeiten sowie der Auf- und Abtrag von Oberboden auf Privatgrundstücken sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse zulässig. Vor Durchführung derartiger Maßnahmen sind die betreffenden Gebäude bzw. Bäume/Sträucher auf Vorkommen von Fledermäusen oder Brutvögeln zu untersuchen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind 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 Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

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 umweltpflegerischer 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.

Bilanzierung der Belange von Natur und Umwelt

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich im Wesentlichen um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Während dem Ursprungsbebauungsplan die BauNVO von 1977 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 Wohn- und Mischgebietsflächen erhalten sowohl im Bestand als auch in der Planung der Wertfaktor 0; die Hausgärten den Wertfaktor 1.⁴

⁴ vgl. Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2009

Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 (BauNVO 1977):

Darstellung/Biotoptyp	Größe in m²	Wertstufe	Flächenwert
Wohn-/ Mischgebietsflächen (100%)	93.261,98 m ²	0	0
Verkehrsflächen	16.960,32 m ²	0	0
Summe	110.222,30 m ²		0

Planung: Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 37 (BauNVO 1990):

Darstellung/Biotoptyp	Größe in m²	Wertstufe	Flächenwert
Wohn-/ Mischgebietsflächen (60%)	55.957,20 m ²	0	0
Wohn-/ Mischgebietsflächen (40%)	37.304,80 m ²	1,0	37.304
Verkehrsflächen	16.960,32 m ²	0	0
Summe	110.222,32 m ²		37.304

Die Bilanzierung ergibt einen Überschuss von **37.304** Wertpunkten.
Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit mehr als ausgeglichen.

7.5 Belange der Wirtschaft und Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient in erster Linie der Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten und 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. Zudem ist durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen die Möglichkeit der Ansiedlung von nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben gegeben. Bereits bestehende Betriebe werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

7.6 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Auf den angrenzenden Landesstraßen L 845 und L 861 beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h. Ansonsten liegt das gesamte Baugebiet in einer ausgewiesenen Tempo-30-Zone; die Friedenstraße ist zudem als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Verkehrsführung soll durch die Planung nicht geändert werden. Im Bereich des östlichen Mischgebietes grenzen Bauflächen direkt an die

Landesstraße. Hier wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Wegen der Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft (Tempo 50) ist davon auszugehen, dass keine unzulässigen oder zusätzlichen Lärmimmissionen von der Straße auf die gemischte Bebauung einwirken.

7.7 Schlussfolgerung

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

8. Inhalte der Planung

Art der
baulichen
Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ und – in zwei Teilbereichen – „Mischgebiet“ festgesetzt. Die vorliegende Bauungsplan-Neuaufstellung greift im Wesentlichen den Bestand und die Festsetzungen des bestandkräftigen Bauungsplanes Nr. 37 auf; lediglich die Mischgebietsflächen werden um angrenzende Grundstücke unwesentlich erweitert.

Maß der
baulichen
Nutzung,
Bauweise

Für alle in der Planzeichnung als MI und WA gekennzeichneten Bauflächen gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils maximal 0,4. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,4 wird die maximale Versiegelung der Grundstücke auf 60 % (einschl. Nebenanlagen) begrenzt. Im Ursprungsbaueungsplan blieben hingegen bei der Ermittlung der versiegelten Grundfläche die Nebenanlagen unberücksichtigt; aufgrund der damaligen Anwendung der BauNVO 1977.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet einheitlich mit 0,8 festgesetzt, um die Aufstockung der Gebäude um ein zweites Geschoss zu ermöglichen. In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind durchgängig zwei Vollgeschosse zulässig, um den vorhandenen Bestand sowie derzeitigen Bauwünschen auf Aufstockung alter Häuser Rechnung zu tragen.

Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen, wird zusätzlich eine Höhenbegrenzung auf 9 m im gesamten Gebiet festgesetzt. Damit bleibt eine zweigeschossige Bauweise in Erscheinung eines Ein- bis Vierfamilienhauses 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.

Für alle als Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzten Gebiete ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO eine Höhe des Erdgeschossfußbodens zwischen 0,00 und 0,50 m



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

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

Zahl der Wohneinheiten

Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und gleichzeitig Fehlentwicklungen mit unmaßstäblichen Gebäuden (Ziffer 3 dieser Begründung) mit vielen Wohneinheiten zu vermeiden, erfolgt in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Dadurch soll auch die Flächenversiegelung für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen gering gehalten werden und eine übermäßige Belastung der bestehenden und begrenzt erneuerbaren Infrastruktur vermieden werden.

Eine Begrenzung auf zwei Wohneinheiten wird an allen Siedlungsstraßen (Friedenstraße, Hugenkotten, Riedenweg) festgesetzt, um dem vorhandenen Bestand Rechnung zu tragen und den Gebietscharakter zu sichern.

Eine Begrenzung auf vier Wohneinheiten wird hingegen an den „höherrangigen“ Straßen (Holthausstraße, Sanderstraße) festgesetzt, da diese Sammelstraßen für Anlieger-, Stich- und Eingangsstraßen sind. Diese Festsetzung erfolgt auch für die Westseite des „verlängerten Riedenwegs“ (östlich der Grundstücke Holthausstraße), da hier bereits mehrere Mehrfamilienhäuser errichtet wurden.

Die überwiegend großen Grundstücke an diesen Straßen ermöglichen eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern und damit die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Die genannte Staffelung der Zahl der Wohneinheiten entspricht im Wesentlichen dem städtebaulichen Verdichtungskonzept der Stadt Dinklage, das zur Zeit in den Ratsgremien diskutiert wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

In der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde zu allen Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 3 – 7 m eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt (Baugrenze). Die konkrete Breite dieser Fläche in den einzelnen Straßen orientiert sich dabei am vorliegenden Bestand, wobei einzelne Wohngebäude diese bereits überschreiten. Ein Umbau dieser Gebäude wird dadurch aber nicht ausgeschlossen.

Garagen und Nebengebäude dürfen als Ausnahme überall bis auf 3 m an die Straße heranrücken.

An der rückwärtigen Grenze zwischen den Grundstücken der Friedenstraße und der Straße „Hugenkotten“ wurde zudem eine 10 m breite nicht überbaubare Fläche festgesetzt (hintere Baugrenze), um zu verhindern, dass die jeweiligen Wohnhäuser in „Hinterlage“ zu eng zusammenrücken und die Privatsphäre gestört wird (Stichwort NBauO 2012: Verringerung des Grenzabstands). In den anderen Teilen des Plangebietes lässt sich eine solche hintere Baugrenze aufgrund der uneinheitlichen Grundstücksgrenzen nicht eindeutig festlegen.

Aufenthalts-
räume oberhalb
des 2.
Vollgeschosses

Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses werden ausgeschlossen, um den aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschten Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden.

9. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Bestandsschutz

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

Ur- und früh-
geschichtliche
Bodenfunde

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.

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

10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

- Ergebnisse der öffentlichen Auslegung
- Ergebnisse der Beteiligung der TöB

- Abwägung



11. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes:	110.222,30 m ²
Davon Verkehrsflächen (öffentlich):	16.960,32 m ²
Davon Mischgebiete:	19.637,55 m ²
Davon Allgemeine Wohngebiete:	73.624,43 m ²

12. Daten zum Verfahrensablauf

Verfahrens-
schritte im
zeitlichen
Überblick