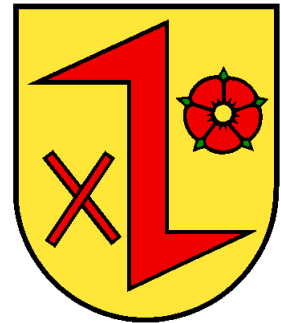


Stadt Dinklage

Landkreis Vechta

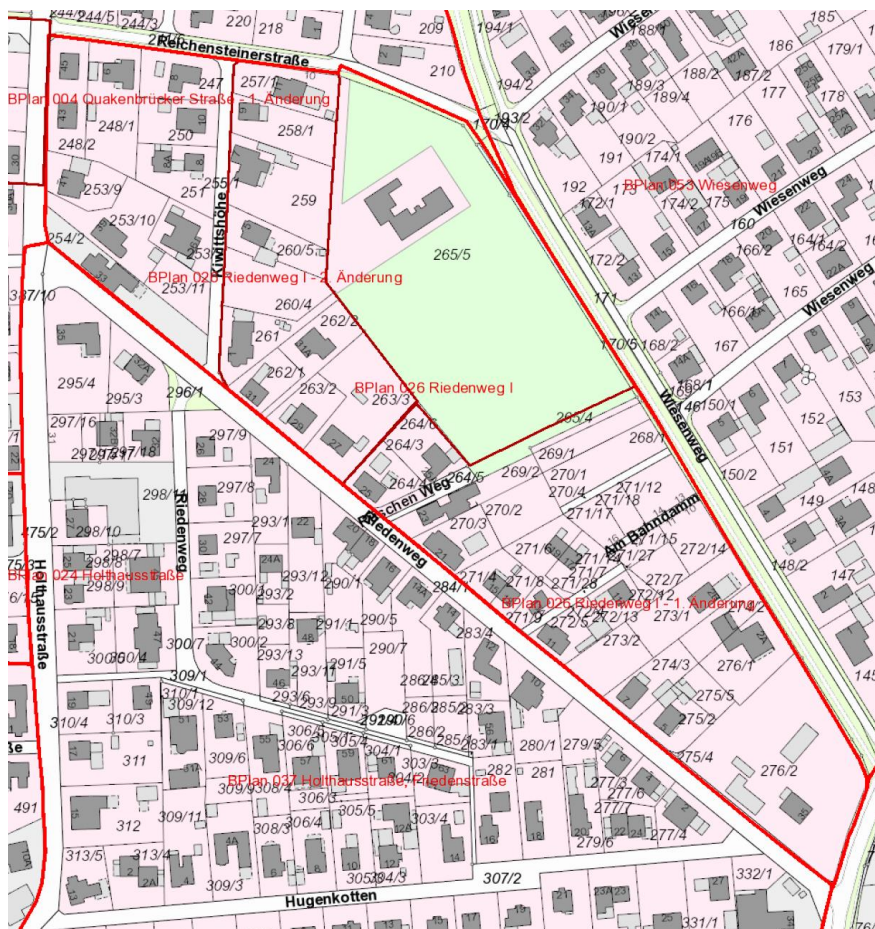


Begründung

Bebauungsplan Nr. 26

„Riedenweg I“

- 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	10
7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
7.2 Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	11
7.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse	11
7.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	12
7.5 Belange des Umweltschutzes	12
7.6 Belange der Wirtschaft und Versorgung	14
7.7 Belange des Verkehrs	14
7.8 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	15
7.9 Schlussfolgerung	15
8. Inhalte der Planung	15
9. Hinweise	18
10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	19
11. Daten zum Verfahrensablauf	19

1. Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung 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 21.10.1972 wurde der Bebauungsplan Nr. 26 „Riedenweg I“ rechtswirksam. Das ca. 5,8 ha große Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums von Dinklage und wird von der Straße Wiesenweg im Nordosten, der Sanderstraße im Südosten, der Reichensteiner Straße im Norden, der Holthausstraße im Westen sowie vom Riedenweg im Südwesten begrenzt. Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße, Riedenweg“ und im Osten der Bebauungsplan Nr. 53 „Wiesenweg“ an; das nördlich der Reichensteiner Straße angrenzende Wohngebiet ist nicht mit einem Bebauungsplan belegt.

Am 06.10.1995 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (südlicher Teilbereich) und am 17.03.2004 eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (Bereich zwischen „Kiwittshöhe“ und öff. Grünfläche) rechtswirksam. Die Geltungsbereiche dieser Änderungen sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes (auch 3. Änderung genannt) umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 (einschl. 1. und 2. Änderung).

3. Anlass und Ziel der Planung

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

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

Das hier vorliegende Stadtquartier des seit 1972 bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedenberg I“ wird als allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet, als öffentliche Sport- und Spielfläche und für ein Flüchtlingsheim genutzt und ist im Wesentlichen erschlossen. Das Plangebiet ist durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. 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. 26 verfolgt das Ziel, die Planung an die heutigen Gegebenheiten anzupassen, die Erschließung rückwärtiger Grundstücke durch die Festsetzung von Privatwegen abzusichern sowie das derzeit recht niedrig festgesetzte Maß der Nutzung zu erhöhen und zu vereinheitlichen. Änderungen bei den ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht vorgenommen. Im Bereich Holthausstraße wird ein Mischgebiet gemäß der heutigen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung werden – mit einigen Ausnahmen – auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt und konkretisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 26 ermöglicht aufgrund seiner Festsetzungen seit jeher eine Nachverdichtung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches durch Errichtung von Gebäuden in Hinterlage. Um der hohen Nachfrage nach Bauflächen in Dinklage gerecht zu werden, sollen mit dieser Änderung Baumöglichkeiten „in zweiter Reihe“ bewusst weiterhin zugelassen und gefördert werden. Dafür werden mehrere Privatwege festgesetzt; die Grund- und Geschossflächenzahl wird auf die heute üblichen 0,4/0,8 erhöht.

Gleichzeitig soll durch die Aufnahme einschränkender textlicher Festsetzungen 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.

¹ vgl. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S.38

Da im Jahr 2012 die Nds. Bauordnung geändert und der Grenzabstand von Wohngebäuden von 1 h auf ½ h gesenkt wurde, sind derartig „hohe“ Bauvorhaben jetzt – im Gegensatz zur alten Regelung – auch auf relativ schmalen Einfamilienhaus-Grundstücken in bestehenden Baugebieten möglich. 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 ½ geschossigen Mehrfamilienhäuser fügen sich in die vorhandene Siedlungs- und Baustruktur nicht ein. Es gibt Konflikte zwischen den alteingesessenen Siedlungsbewohnern und den oft wechselnden Mietparteien. So fehlt es in der Regel an ausreichend Stellplätzen, so dass die Siedlungsstraßen „zugeparkt“ werden. Die Mieter der Wohnungen in den Obergeschossen schauen unweigerlich auf die Terrassen ihrer Grundstücksnachbarn „herunter“, die sich wiederum beobachtet fühlen. Bisherige „Sonnenplätze“ liegt jetzt im Schatten. Viele Bewohner fühlen sich durch die großen Nachbargebäude eingeeengt.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedenberg I“ wird deshalb auch aufgestellt, um derartige Konflikte im gesamten Plangebiet zu vermeiden und die vorhandene Baustruktur des Einfamilienhausgebietes zu erhalten. So wird an allen Siedlungsstraßen die höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten je Gebäude auf 2 festgesetzt; lediglich an der Landesstraße „Sanderstraße“ sollen bis zu 6 Wohneinheiten zulässig sein. Durch die Höhenbegrenzung auf 9 m bleibt eine zweigeschossige Bauweise überall realisierbar.

4. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedenberg I“ beschlossen. Der Geltungsbereich soll gemäß Beschluss den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes – mit Ausnahme des Sportplatzes – umfassen. Im Nachgang zur Sitzung wurde durch den Bürgermeister entschieden, wegen der besseren Übersichtlichkeit den Sportplatz nachrichtlich in den neuen B-Plan einzubeziehen und hier den vorhandenen Bestand auszuweisen. Somit handelt es sich faktisch um eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss ist am gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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 der 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 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO:
Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 setzt eine Wohnbau-/ Mischgebietsfläche zur Größe von insgesamt rd. 43.700 m² fest. Die Grundflächenzahl wird flächendeckend mit 0,4 festgesetzt, sodass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 17.480 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 26.220 m² im Plangebiet möglich. Damit ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 vom Grundsatz her im beschleunigten Verfahren möglich.

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet im Wesentlichen eine leichte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, die Ausweisung privater Verkehrsflächen und einer Gemeinbedarfsfläche, die Anpassung von Baugrenzen sowie die Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude und der Gebäudehöhen. Die Neuaufstellung 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. Auch andere Pläne und Programme werden durch die Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan nicht beeinflusst.

Die Neuaufstellung zielt drauf ab, die Ressource Boden zu schonen. Da die ausgewiesenen Nutzungsarten dem vorhandenen Stand entsprechen, sind keine relevanten umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten.

Nationale und europäische Umweltvorschriften wurden bei der Planung mit berücksichtigt.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und auf vereinzelt Grundstücksflächen kann eine Nachverdichtung erfolgen. Dementsprechend werden keine erheblichen Auswirkungen von dem Plangebiet ausgehen.

Das nächste Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Burg Dinklage mit einer Größe von ca. 118 ha. Das FFH-Gebiet weist einen Abstand von 1.800 m zum Plangebiet auf. Auch die Landschaftsschutzgebiete „Burg Dinklage“ (1.800 m) und „Bockhorster Moor, Wilder Pool, Märschendorfer Teiche“ (2.400 m) halten genügend Abstand ein.

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

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

Das Überschwemmungsgebiet „Dinklager Mühlenbach“ liegt in ca. 100 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 § 13 a BauGB ist damit gem. § 13 a, Abs. 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, so dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Die hier vorliegende Bauleitplanung beinhaltet eine Nachverdichtung im Bestand und dient somit diesem übergeordneten Ziel. Somit steht das Landesraumordnungsprogramm der Planung nicht entgegen.

Kreis – RROP

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. 26 selbst ist frei von Darstellungen.

Stadt – FNP

Der bestandskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinklage von 1990 stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M)

und als Grünfläche dar. Die Bebauungsplan - alt und neu - entspricht diesen Darstellungen.

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 aus dem Jahr 1972 setzt das Plangebiet im Wesentlichen als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise sowie als Grünfläche fest. Alle Grundstücke sind zweigeschossig bebaubar. Die GRZ beträgt durchgängig 0,3; die GFZ 0,4.; textliche Festsetzungen wurden nicht getroffen. In den Bereichen der 1. und der 2. Bebauungsplanänderung wurde die Geschossflächenzahl zwischenzeitlich auf heute 0,5 erhöht.

6. Örtliche Situation/Bestand

Bestand –
Bebauung

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen sich zum heutigen Zeitpunkt als mit freistehenden ein- oder zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut dar; auf einigen Grundstücken sind in den vergangenen Jahren in Hinterlage zusätzliche Wohngebäude entstanden. Sämtliche Freiflächen in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind als Hausgärten angelegt. Im Nordwesten befindet sich eine Flüchtlingsunterkunft. Außerdem enthält der Bebauungsplan eine großzügige Grünfläche, auf der sich eine Bolzplatz, ein Spielplatz und eine Boule-Bahn befinden.

Bestand –
Verkehrsstruktur

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

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 26 wird durch die Landesstraße 861 (Sanderstraße) sowie durch die Gemeindestraßen Wiesenweg und Riedenweg erschlossen, die das Wohngebiet an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz anbinden. Die Wohnstraßen innerhalb des Plangebietes sind asphaltiert. Sie sind Teil einer großräumigen Tempo-30-Zone.

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 unmittelbar nordwestlich des Plangebietes. 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 (Entfernung: ca. 800 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

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

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

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

Bestand – Natur
und Landschaft

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

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

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

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

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

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 untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Tabellarische Übersicht der berührten Belange

§ 1 (5) BauGB	Geordnete städtebauliche Entwicklung	x
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	x
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	x
§ 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	X

7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes zielt auf eine moderate Nachverdichtung: Zum einen wird die innerörtliche Bebauung gefördert; zum anderen wird durch zusätzliche Festsetzungen einer Fehlentwicklung durch unmaßstäbliche Gebäude vorgebeugt, 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.

Östlich des Plangebietes – angrenzend an das Mischgebiet - verläuft die L 861 Sanderstraße. Von dieser gehen Lärmimmissionen aus, die

durchaus Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung unmittelbar an dieser Straße darstellen. Die Straße liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft; es gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Das Grundstück direkt an der Landesstraße ist seit Jahrzehnten mit einem selbstgenutzten Wohnhaus bebaut, so dass dem Eigentümer die Lärmsituation bekannt ist. Der Mindestabstand der Bebauung zur Straße wird durch die Planung zwar reduziert; es obliegt jedoch dem Eigentümer zu entscheiden, ob er diese Änderung nutzt. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist der Schutz vor Straßenlärm durch entsprechende Vorkehrungen nach dem neuesten Stand der Technik (z. B. Schallschutzfenster) zu gewährleisten.

Östlich des Plangebietes, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sägemühle“ befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Bereich, der unmittelbar an die Sanderstraße angrenzt und somit dem Mischgebiet gegenüber liegt, befindet sich eine Spielhalle, von der keine unmittelbaren Lärmimmissionen ausgehen.

Bei künftigen Bauvorhaben oder Betriebsänderungen im Gewerbegebiet ist (wie auch bisher) auf die Belange der gegenüberliegenden Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen und dies ggfs. durch entsprechende Gutachten zu belegen.

7.2 Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

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

7.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche, auf der ein Bolzplatz, ein Spielplatz und eine Boule-Anlage vorhanden sind. Diese werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in ihrem Bestand nicht angetastet.

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. Um 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.

7.5 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

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

Geruchs-
immissionen

Landwirtschaftliche Geruchsmissionen sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten, weil sich keine Hofstellen in der Nähe des Plangebietes befinden. Gerüche aus dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet sind ebenfalls nicht festzustellen.

Artenschutz

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

Gegenüber der bestehenden Planung werden lediglich zwei Privatwege in 3,50 m Breite zusätzlich festgesetzt, für die der Gewässerrandbewuchs am Wiesenweg beseitigt werden muss. Eine Fällung oder Rodung von Bäumen ist nicht erforderlich; deshalb sind hierfür im Hinblick auf den Schutz von Brutvögeln keine Fristen festzulegen. Der Abriss und Umbau von Gebäuden, Rodungsarbeiten sowie der Auf- und Abtrag von Oberboden auf Privatgrundstücken sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse zulässig. Vor Durchführung derartiger Maßnahmen sind die betreffenden Gebäude bzw. Bäume/Sträucher auf Vorkommen von Fledermäusen oder Brutvögeln zu untersuchen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind von fachkundigen Personen durchzuführen. Sollte es zu einem Verlust einzelner Quartiere und Brutplätze kommen, ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ggfs. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nist- oder Fledermauskästen, Einsatz gebäudeintegrierter Quartier-

und Nistmöglichkeiten) sind dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Altablagerung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 befindet sich eine ehemalige Bauschutt- und Hausmülldeponie – Altablagerung Nr. 4600034009 -, die von 1956 bis 1960 betrieben wurde. Die Grube ist mit Mutterboden abgedeckt und stellt sich heute als Brachfläche dar. Sie weist einen dichten Bewuchs aus Gräsern, Brennesseln, Disteln, Lupinen u. ä. auf. Wegen des dichten Bewuchses ist von Schadstoffeinträgen in das benachbarte Wohngebiet durch Bodenverwehungen o. ä. nicht auszugehen. Auch sonst sind bisher keine negativen Auswirkungen der ehemaligen Deponie bekannt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 ist die Fläche als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen. Hieran wird bei der Neuaufstellung nichts geändert; die Altablagerung wird aber besonders gekennzeichnet.

Von der Stadt Dinklage wurde im Jahr 2015 eine orientierende Untersuchung zur nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die geplante Errichtung eines Flüchtlingswohnheims auf der Altablagerungsfläche in Auftrag gegeben. Gemäß Bericht des Ingenieur – und Sachverständigenbüros Rubach und Partner, Cloppenburg, ist eine Überbauung der Altablagerungsfläche ohne vollständige Entfernung der Altablagerung mit Bodenaustausch nicht zu empfehlen.

Ein konkretes Handlungserfordernis in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung wird jedoch nicht gesehen.

Bei Nutzung der Altablagerungsfläche als öffentliche Parkfläche oder Spielplatz wird vom Büro die zusätzliche Aufbringung eines unbelasteten Oberbodens (ca. 0,50 m) sowie die Neuordnung der Oberflächenentwässerung im Bereich der Altablagerung empfohlen.

Derzeit ist die künftige Nutzung der Fläche noch nicht bekannt. Die Ergebnisse der o. g. Untersuchung werden in jedem Fall berücksichtigt.

Umweltprüfung

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

abwägungsrelevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Natur- und Umweltgesetzgebung zu erwarten.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich um ein im Wesentlichen vollständig bebautes Gebiet handelt. Zusätzliche Bau- oder Versiegelungsmöglichkeiten werden durch die Änderung nur im begrenzten Umfang ermöglicht. Die Grundflächenzahl wird zwar durchweg von 0,3 auf 0,4 erhöht. Dem Ursprungsplan liegt die BauNVO von 1977 zugrunde, während für die 1. Und 2. Änderung sowie für die vorliegende Neuaufstellung nunmehr im gesamten Plangebiet die BauNVO von 1990 gilt. Somit wird der zulässige Grad der Versiegelung gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan in einem Teilbereich sogar reduziert.

7.6 Belange der Wirtschaft und Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, ist die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt. Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann weiterhin durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und an die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden (s. hierzu Ziffer 6 Bestand). Die bestehenden Leitungen und Anlagen sind dabei grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden. Bei erforderlichen Näherungen oder Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.

7.7 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L 861 „Sanderstraße“ und die Gemeindestraßen Wiesenweg und Riedenweg erschlossen. Damit bestehen Verbindungen nach Westen in Richtung Quakenbrück, nach Norden in Richtung Vechta sowie zu weiteren Landesstraßen, die eine überörtliche Anbindung schaffen. In südlicher Richtung ist der Innenstadtbereich Dinklages zu erreichen.

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

Auf der Landesstraße L 861 beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h. Ansonsten liegt das gesamte Baugebiet in einer ausgewiesenen Tempo-30-Zone. Diese Verkehrsführung soll durch die Planung nicht geändert werden. Wegen der Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft (Tempo 50) ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Lärmimmissionen von der Landesstraße auf die Bebauung einwirken. Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass gegenüber dem Land keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können. Hierzu wurde ein textlicher Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

7.8 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Im Nordwesten der öffentlichen Grünfläche an der Reichensteiner Straße befindet sich eine Flüchtlingsunterkunft des Caritas-Landesverbandes, Vechta (3 Wohngruppen mit Bürotrakt) mit zugehöriger Zuwegung und Spielplatz. Diese Unterkunft wurde im Jahr 2015 auf einem Grundstück der Stadt Dinklage errichtet.

Das Flüchtlingswohnheim wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ planerisch abgesichert. Gleichzeitig garantiert diese Ausweisung den Anliegern, dass die Unterkunft nicht für andere Zwecke genutzt wird.

7.9 Schlussfolgerung

Im Ergebnis können die angesprochenen Belange im Rahmen der Planung zu einem Ausgleich gebracht werden. Die Bebauungsplan-Neufassung 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 einem Teilbereich an der Sanderstraße „Mischgebiet“ festgesetzt. Außerdem wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit greift die vorliegende Bebauungsplan-Neuaufstellung die Festsetzungen des bestandskräftigen

Bebauungsplanes Nr. 26 nahezu unverändert auf; lediglich im Nordwesten wird ein Mischgebiet gem. dem Bestand in WA geändert und im Nordosten wird eine Gemeinbedarfsfläche neu ausgewiesen, um das hier inzwischen errichtete Flüchtlingswohnheim planerisch abzusichern. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden im gesamten Plangebiet Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese in dem gewachsenen Wohngebiet störend wirken würden.

Maß der baulichen
Nutzung,
Bauweise

Die Grundflächenzahl wird flächendeckend auf die in Dinklage üblichen 0,4 erhöht. Dies erfolgt – wie bereits mehrfach ausgeführt – zur Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung. Mit der Neuaufstellung gilt im gesamten Plangebiet einheitlich die BauNVO 1990; damit ist die maximale Versiegelung der Grundstücke auf 60 % (einschl. Nebenanlagen) begrenzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet einheitlich auf 0,8 erhöht, um die Aufstockung der Gebäude um ein zweites Geschoss zu ermöglichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten bleiben außerdem durchgängig zwei Vollgeschosse zulässig, um den vorhandenen Bestand sowie derzeitigen Bauwünschen auf Aufstockung alter Häuser Rechnung zu tragen. An der „offenen Bauweise“ und an der Festsetzung „nur Einzel- und Doppelhäuser“ wird ebenfalls nichts geändert.

Höhenfestsetzung

Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen, wird eine Höhenbegrenzung auf 9 m im gesamten Gebiet festgesetzt. Damit bleibt eine zweigeschossige Bauweise in Erscheinung eines Ein- oder Zweifamilienhauses überall realisierbar (im MI 1 auch mehr). Durch diese Höhenbegrenzung wird aber sichergestellt, dass die in Ziffer 3 dieser Begründung aufgezeigten Probleme mit benachbarten hohen Mehrfamilienhäusern in einem 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 ist jeweils die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnoberkante), rechtwinklig gemessen zur Fahrbahn.

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 Einzel-/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.

Eine Begrenzung auf **zwei** Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. auf **eine** Wohneinheit je Doppelhaushälfte wird an allen Siedlungsstraßen – Wiesenweg, Riedenweg, Kiwittshöhe mit allen abzweigenden Privatwegen - festgesetzt, um dem vorhandenen Bestand Rechnung zu tragen, den Gebietscharakter zu wahren und die Straßen nicht zu sehr zu belasten.

Eine Begrenzung auf **sechs** Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. auf **drei** Wohneinheiten je Doppelhaushälfte wird hingegen direkt an der „höherrangigen“ Sanderstraße festgesetzt (MI 1), da diese sich aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung und –belastung sowie ihrer Ausbauart für größere Gebäude anbietet. Die überwiegend großen Grundstücke an dieser Straße ermöglichen eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern und damit die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

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).

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

Aufenthaltsräume oberhalb des 2. Geschosses

Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses werden ausgeschlossen, um den - aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschten - Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits unter Ziffer 3 der Begründung aufgezeigte Sorge der alteingesessenen Bewohner verwiesen, von den Bewohnern der oberen Geschosse beobachtet zu werden. Diesem „Ärger“ soll durch diese Festsetzung vorgebeugt werden. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass als Geschoss alle oberirdischen Geschosse gelten, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen, d. h. Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche.

Überbaubare Grundstücksfläche

In der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde zu allen Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 3 – 5 m eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt (Baugrenze). Die konkrete Breite diese

Fläche in den einzelnen Straßen orientiert sich dabei am vorliegenden Bestand, wobei einzelne Wohngebäude diese bereits überschreiten. Diese Baugrenze darf mit Nebenanlagen grds. überschritten werden. Durch eine textliche Festsetzung wird jetzt klargestellt, dass Garagen und Nebengebäude zwingend einen Abstand von 3 m zur Straße einhalten müssen. In Ausnahmefällen, bei öffentlichem Interesse, kann eine Überschreitung der Baugrenze durch Nebenanlagen jedoch nach wie vor komplett abgelehnt werden.

Ergänzende
Textliche
Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 – 10 wurden unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 übernommen. Sie beziehen sich auf die Grünfestsetzungen in diesem Bereich und sollen weiterhin Gültigkeit haben.

9. Hinweise

Artenschutz

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

Versorgungs-
anlagen

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.

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.

Altablagerung

Im Bereich der gekennzeichneten Altablagerung Nr. 460 003 4009 sind keinerlei Baumaßnahmen zulässig. Die Beseitigung der Deponieabdeckung oder eine Grundwasserabsenkung sind ebenfalls unzulässig.

Sollte bei Erd- und Bauarbeiten in Nähe der Altablagerung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bestehen, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Landesstraße

Von der Landesstraße 861 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.



10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

11. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	17.09.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss VA	17.09.2018
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	
Öffentliche Auslegung vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	
nach Vorbereitung durch den VA	

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedenweg I“ – in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit der als Satzung beschlossenen Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedenweg I“ in der Sitzung am beschlossen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister