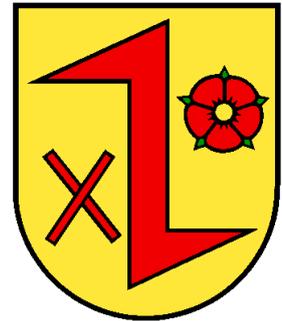


# Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



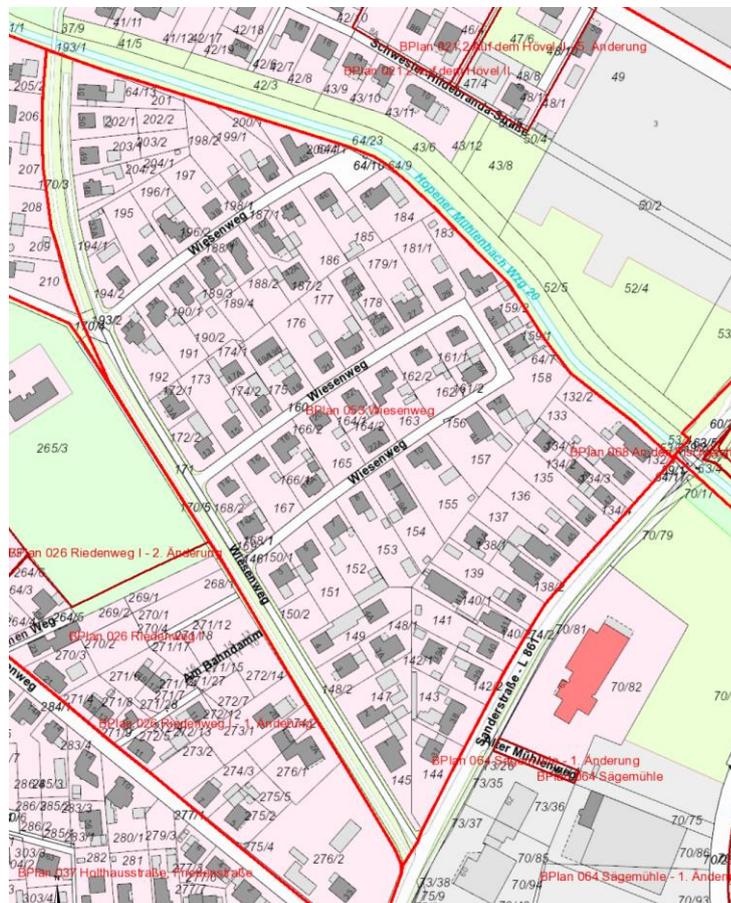
Begründung

## Bebauungsplan Nr. 53

### „Wiesenweg“

### - 1. Änderung – (§ 13 BauGB)

Entwurf





## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Anlass und Ziel der Planung	3
4. Verfahren	5
5. Planungsrahmenbedingungen	6
6. Örtliche Situation/Bestand	6
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
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	10
7.5 Belange der Wirtschaft und Versorgung	12
7.6 Belange des Verkehrs	12
7.7 Belange des Hochwasserschutzes	13
7.8 Schlussfolgerung	13
8. Inhalte der Planung	14
9. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen	17
10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
11. Daten zum Verfahrensablauf	18

## 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 07.07.1984 wurde der Bebauungsplan Nr. 53 „Wiesenweg“ rechtswirksam. Das ca. 8 ha große Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums von Dinklage und wird von der Straße Wiesenweg im Südwesten, der Sanderstraße im Osten und dem Hopener Mühlenbach im Norden begrenzt. Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 26 „Riedenweg I“; im Osten der Bebauungsplan Nr. 64 „Sägemühle“ und im Norden der Bebauungsplan Nr. 21.2 „Auf dem Hövel II“ an.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Übersichtsplan des Deckblattes dieser Begründung.

## 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.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> vgl. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S.38

Das hier vorliegende Stadtquartier des seit 1984 bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 „Wiesenweg“ wird komplett als allgemeines Wohngebiet genutzt und ist vollständig 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, da der Bebauungsplan Nr. 53 bisher keinerlei diesbezügliche Regelungen enthält.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 sieht keine Änderungen in der Planzeichnung und somit keine Änderungen bei den festgesetzten Verkehrsflächen, Baugebietsart, GRZ, GFZ, Bauweise, Geschossigkeit und Baugrenzen vor. Es werden durch die 1. Änderung zusätzliche textliche Festsetzungen angefügt, so dass es sich faktisch um eine Ergänzung des Ursprungsplanes handelt.

Der Bebauungsplan Nr. 53 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. So wurden und werden keine hinteren Baugrenzen festgesetzt. 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 Änderung aber auch verhindert werden, dass in diesem gewachsenen Siedlungsbereich unmaßstäbliche Gebäude entstehen, die sich nicht in die vorhandene Baustruktur einfügen.

In den letzten Jahren ist wegen der 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 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 eingeengt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wird aufgestellt, um derartige Konflikte unter den Bewohnern zu vermeiden und die vorhandene Baustruktur des Einfamilienhausgebietes zu erhalten. So wird an allen Siedlungsstraßen die höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten je Gebäude auf 2 festgesetzt; lediglich an der Landesstraße „Sanderstraße“ sollen bis zu 6 Wohneinheiten zulässig sein. 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 17.09.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wiesenweg“ beschlossen. Ziel dieser Änderung ist laut Beschluss die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zu Gebäudegrößen und –höhen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am 26.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auslegungsbe-  
schluss

Am 18.03.2019 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 (textliche Festsetzungen und Begründung) angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Vereinfachtes  
Verfahren gem.  
§13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt, da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die Planung werden lediglich ergänzende textliche Festsetzungen zu Gebäudegrößen und –höhen getroffen. Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

## 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. 53 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) dar.
Bebauungsplan	Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 53 aus dem Jahr 1984 setzt das Plangebiet komplett als Allgemeines Wohngebiet 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; textliche Festsetzungen wurden nicht getroffen.

## 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. Auf einem Grundstück an der Landesstraße „Sanderstraße“ ist in jüngster Zeit in Hinterlage ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten errichtet worden, das ein Staffelgeschoss oberhalb des zweiten Geschosses aufweist. Dieses Gebäude fügt sich aufgrund seiner Höhe und Massigkeit nicht in die
-----------------------	---

vorhandene Bebauung ein. Sämtliche Freiflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Hausgärten angelegt.

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. 53 wird durch die Landesstraße 861 (Sanderstraße) sowie die Gemeindestraße Wiesenweg erschlossen, die das Wohngebiet an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz anbinden. Die Wohnstraßen innerhalb des Plangebietes sind teilweise asphaltiert und teilweise gepflastert. Der Wiesenweg ist dabei 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 westlich 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. 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 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 und Talsanden dar. Die mittleren Grundwasserstände liegen zwischen 50 und 160 cm unter Flur.<sup>2</sup>

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.

## 7. Wesentliche Auswirkungen der Planung – zu berücksichtigende Belange

Berührte Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

### Tabellarische Übersicht der berührten Belange

§ 1 (5) BauGB	Geordnete städtebauliche Entwicklung	x
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	x
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	x
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes	nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften	nicht berührt

<sup>2</sup> vgl. Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1:50.000 (BÜK 50), 2015

§ 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	x
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	nicht berührt

## **7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Vorbeugung von Fehlentwicklungen durch Entstehung unmaßstäblicher Gebäude, um die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten sowie ergänzende städtebauliche Gesichtspunkte nach § 136 Abs. 3 BauGB weiterhin im gleichen Maße zu gewährleisten.

Östlich des Plangebietes verläuft die L 861 Sanderstraße. Von dieser gehen Lärmimmissionen aus, die durchaus Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung unmittelbar an dieser Straße darstellen. Durch die jetzt vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes ändert sich an der vorhandenen Situation aber nichts, da die Grundstücke an der Sanderstraße seit Jahrzehnten mit selbstgenutzten Wohnhäusern bebaut sind und das Lärmproblem bekannt ist. Der Abstand der Bebauung zur Straße wird durch die Planung nicht geändert. 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 Wohngebiet Wiesenweg gegenüber liegt, befindet sich eine Spielhalle, ein Handel mit Gartengeräten und -maschinen, das Feuerwehrgerätehaus und eine Freifläche, die im Überschwemmungsgebiet des Hopener Mühlenbaches liegt. Erhebliche Emissionen gehen von diesen Betrieben nicht aus.

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 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.

## **7.4 Belange des Umweltschutzes**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes 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

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.

Da keine zusätzliche Erschließung erfolgt, ist eine Fällung oder Rodung von Bäumen nicht erforderlich; deshalb sind hierfür im Hinblick auf den Schutz von Brutvögeln keine Fristen festzulegen. Der Abriss und Umbau von Gebäuden, 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 gebäude-integrierter Quartier- und Nistmöglichkeiten) sind dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Umweltprüfung

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

Berücksichtigung  
der  
Umweltbelange

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

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich um ein im Wesentlichen vollständig bebautes Gebiet handelt. Zusätzliche Bau- oder Versiegelungsmöglichkeiten werden durch die Änderung nicht begründet. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Dem Ursprungsplan liegt die BauNVO von 1977 zugrunde; hieran ändert die geplante Ergänzung um textliche Festsetzungen nichts; sie gilt weiterhin. Somit bleibt auch der Grad der Versiegelung gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan unverändert. Eine Bilanzierung ist nicht erforderlich.

## **7.5 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.

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde in den letzten Jahren im Rahmen des Straßenausbaus Wiesenweg neu geordnet.

## **7.6 Belange des Verkehrs**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L 861 „Sanderstraße“ und die Gemeindestraße Wiesenweg 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.

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

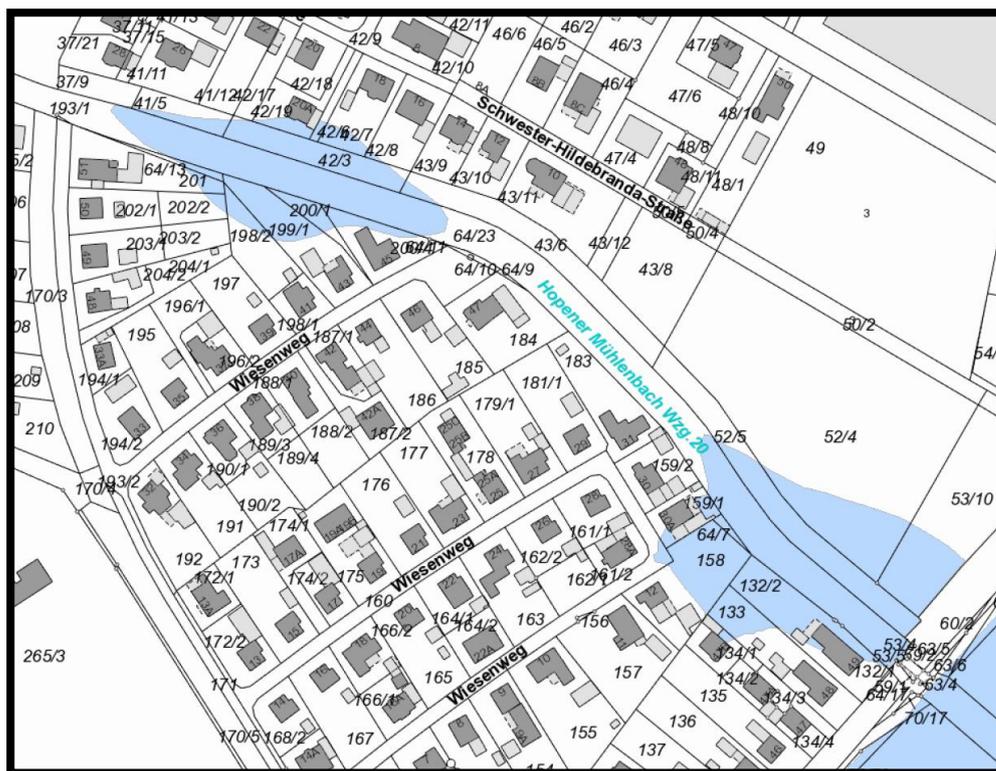
Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass gegenüber dem Land keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können. Hierzu wurde ein textlicher Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

### 7.7. Belange des Hochwasserschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Einige Grundstücke im nördlichen Teil des Baugebietes liegen – teilweise - in dem zum 01.07.2011 durch den Landkreis Vechta festgesetzten Überschwemmungsgebiet für den Hopener Mühlenbach. Hierzu wird auf den unten stehenden Übersichtsplan verwiesen. Gem. § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grds. untersagt. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Wasserbehörde auf Grundlage des § 78 Abs. 5 WHG.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.



### 7.8 Schlussfolgerung

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

## 8. Inhalte der Planung

Art der baulichen Nutzung

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 53 wird nicht geändert. Somit bleibt das komplette Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Durch die neue textliche Festsetzung Nr. 1 werden aber nun die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie in diesem gewachsenen Wohngebiet störend wirken würden.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Da die Planzeichnung nicht geändert wird, bleibt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 – nach Maßgabe der BauNVO 1977 – unverändert bestehen. Dies gilt auch für alle anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet einheitlich bei 0,8 belassen, um die Aufstockung der Gebäude um ein zweites Geschoss zu ermöglichen. In den Allgemeinen Wohngebieten bleiben außerdem durchgängig zwei Vollgeschosse zulässig, um den vorhandenen Bestand sowie derzeitigen Bauwünschen auf Aufstockung alter Häuser Rechnung zu tragen. An der „offenen Bauweise“ wird ebenfalls nichts geändert.

Neue textliche Festsetzungen

Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen – siehe obige Ausführungen -, werden zusätzlich **textliche Festsetzungen** für das gesamte Plangebiet wie folgt festgesetzt. Dabei genießen bereits genehmigte und errichtete Gebäude Bestandsschutz, auch wenn sie diesen Festsetzungen widersprechen:

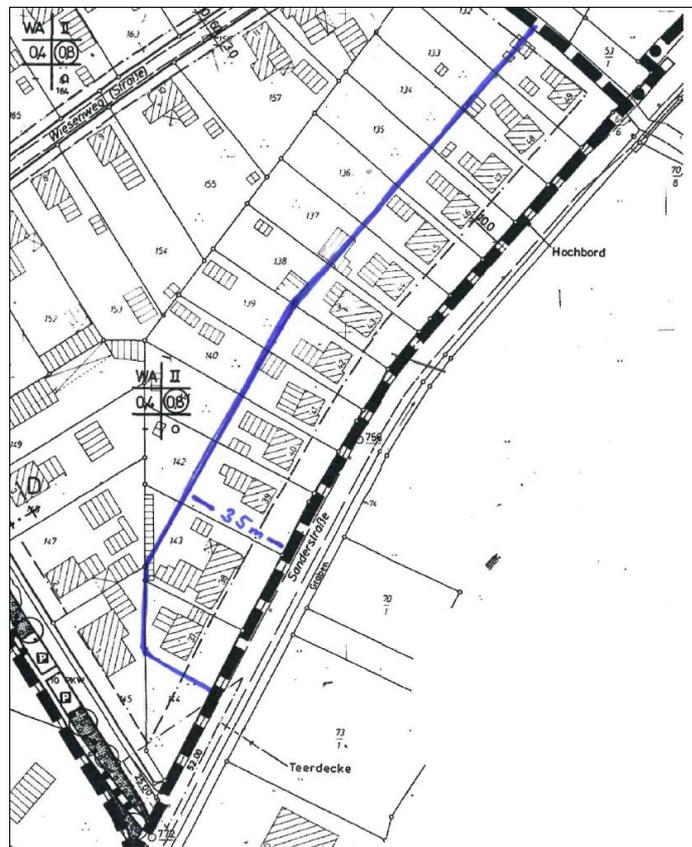
### Zahl der Wohneinheiten

Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und gleichzeitig Fehlentwicklungen mit unmaßstäblichen Gebäuden (Ziffer 3 dieser Begründung) mit vielen Wohneinheiten zu vermeiden, erfolgt durch die Änderung 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 und ein unverhältnismäßig großer Bevölkerungszuwachs mit übermäßiger Belastung der bestehenden und begrenzt erneuerbaren Infrastruktur vermieden werden.

Eine Begrenzung auf **zwei** Wohneinheiten je Einzelhaus wird an allen Siedlungsstraßen – Wiesenweg mit allen abzweigenden Wegen – sowie für eine Hinterbebauung an der Sanderstraße 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 wird hingegen in 1. Reihe an der „höherrangigen“ Sanderstraße festgesetzt, 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.

Bei einer Hinterbebauung an der Sanderstraße sollen jedoch die gleichen Festsetzungen gelten wie bei den Grundstücken am Wiesenweg, da diese direkt aneinander grenzen. Die Grenze zwischen Bauvorhaben in 1 und in 2. Reihe wird in einem Abstand von 35 m zur Straßenbegrenzungslinie der Sanderstraße angenommen. Bauvorhaben, die mit dem größten Teil ihrer Grundfläche hinter dieser Linie liegen, dürfen somit maximal zwei Wohneinheiten aufweisen. Auf die folgende Skizze wird verwiesen (unmaßstäblich).



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

#### Höhe baulicher Anlagen

Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen und die Nachbarschaft zu schützen, wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude auf 9 m im gesamten Gebiet festgesetzt. Damit bleibt eine

zweigeschossige Bauweise in Erscheinung eines Ein- bis Sechsfamilienhauses 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.

Zusätzlich wird die zulässige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses auf 0,50 m über der Fahrbahnoberkante begrenzt. Auch durch diese Festsetzung soll eine unangemessene Höhenentwicklung der neuen Gebäude in Bezug auf den vorhandenen Bestand vermieden werden.

#### Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten 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.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Im bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 53 „Wiesenweg“ ist zu allen Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 3 – 10 m eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt (Baugrenze). Diese darf von Nebenanlagen grds. überschritten werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 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.

#### Grenzabstände

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 soll überall dort, wo Baugrundstücke mit ihrer Rückseite an andere Baugrundstücke grenzen, abweichend von § 5 (2) NBauO, ein Grenzabstand von mindestens 1 H gelten (statt  $\frac{1}{2}$  H). Hierdurch soll verhindert werden, dass die jeweiligen Wohnhäuser in „Hinterlage“ zu eng zusammenrücken und die Privatsphäre gestört wird. Gleichzeitig kann dadurch auf die Festsetzung hinterer Baugrenzen verzichtet werden, die die Bauherren noch mehr einengen würden.

Hierzu ist festzustellen, dass die meisten derzeit bestehenden Gebäude in zweiter Reihe ohnehin einen Abstand von 1 H einhalten, da sie

größtenteils bereits vor Änderung der NBauO im Jahr 2012 errichtet wurden.

## 9. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 53 beinhaltet bereits einige Hinweise. Diese werden in den 1. Änderung ergänzt und teilweise wie folgt neu gefasst:

Bestandsschutz	Bestehende bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz nach Art. 14 Abs. 1 GG. Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungsmaßnahmen oder Sicherungsmaßnahmen sind zulässig.
Artenschutz	Zum Artenschutz wurde ein Hinweis entsprechend Punkt 7.2 dieser Begründung in den Bebauungsplan aufgenommen.
Versorgungsanlagen	Versorgungseinrichtungen der EWE und des OOWV – Auf die bestehenden Leitungen ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.
Ur- und frühgeschichtliche 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.
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.
Ü-Gebiet	Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich im Überschwemmungsgebiet für den Hopener Mühlenbach (Verordnung des Landkreises Vechta vom 30.06.2011). Bauwillige sind verpflichtet, sich vor Antragstellung zu darüber zu informieren, ob ihr Grundstück davon betroffen ist. Baumaßnahmen sind im Überschwemmungsgebiet grds. nicht zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Wasserbehörde auf Grundlage des § 78 Abs. 5 WHG.



## 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	26.09.2018
Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss VA	18.03.2019
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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wiesenweg“ – 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Wiesenweg“ in der Sitzung am            beschlossen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister