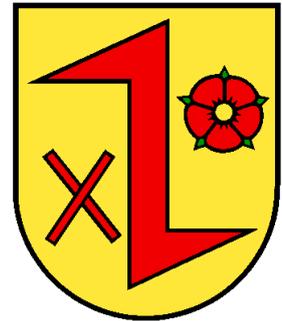


# Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Begründung

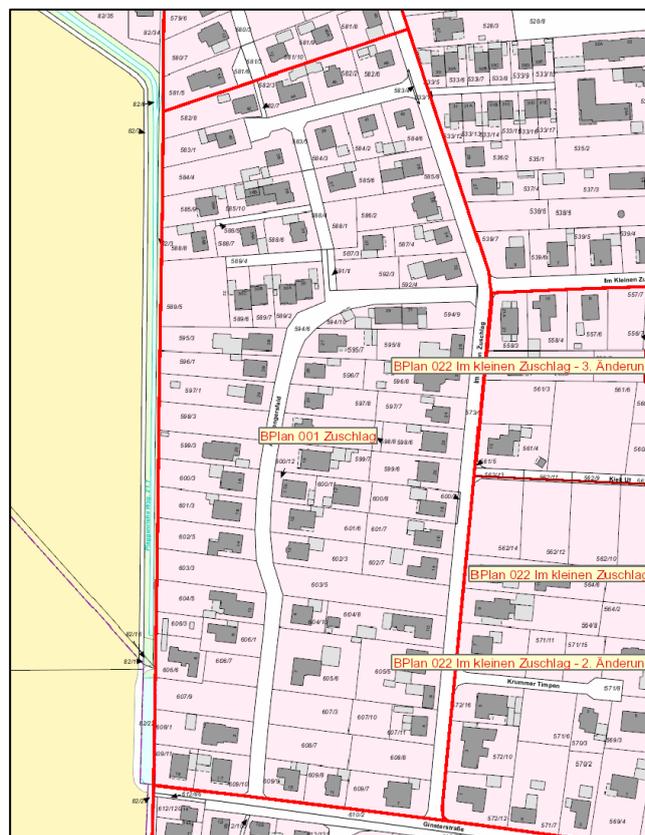
---

## Bebauungsplan Nr. 1

### „Zuschlag“

### 1.Änderung – (§ 13 BauGB)

---





## 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	9
7.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	10
7.4 Belange des Umweltschutzes	10
7.5 Belange der Wirtschaft und Versorgung	11
7.6 Belange des Verkehrs	12
7.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	12
7.8 Schlussfolgerung	13
8. Inhalte der Planung (textliche Festsetzungen)	13
9. Hinweise	16
10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	16
11. Daten zum Verfahrensablauf	17

## 1. Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung sind:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG 2010)
- Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Nieders. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils geltenden Fassung.

## 2. Geltungsbereich

Am 05.06.1993 wurde der Bebauungsplan Nr. 1 „Zuschlag“ – Neuaufstellung - rechtswirksam. Er hob den vorherigen Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1975 auf, der das Gebiet als Kleinsiedlungsgebiet festsetzte. Das ca. 6,91 ha große Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Dinklage und wird von der Straße „Im großen Zuschlag“ im Osten, der Ginsterstraße im Süden sowie den Hausgrundstücken nördlich der Straße „Am Prengersfeld“ im Norden begrenzt. Die westliche Grenze wird gebildet durch einen öffentlichen Wasserzug III. Ordnung, an den westlich Ackerflächen angrenzen.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 2 „Schlaops Kamp“ an; im Osten der Bebauungsplan Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag“ und nordöstlich unplanter Innenbereich. Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 12 „Zuschlag II“ an. Die Flächen im Westen befinden sich im Außenbereich.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ – Neuaufstellung -. 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 nordwestlich 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>

Das hier vorliegende – seit 1975 überplante - Stadtquartier des seit 1993 bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ – Neuaufstellung - wird als allgemeines Wohngebiet bzw. als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ 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 gerade in den letzten Jahren durch Verdichtungen in Form von freistehenden Wohnhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) in Hinterlage bebaut wurden. Diese Verdichtungen folgen keinem einheitlichen Muster, da der Bebauungsplan Nr. 1 bisher keinerlei diesbezügliche Regelungen enthält.

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

Der Bebauungsplan Nr. 1 ermöglicht aufgrund seiner Festsetzungen seit der Neuaufstellung im Jahr 1993 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 – lediglich zur freien Landschaft im Westen. 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 ½ h gesenkt wurde, sind derartig

---

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

„hohe“ Bauvorhaben jetzt – im Gegensatz zur alten Regelung – auch auf relativ schmalen Einfamilienhaus-Grundstücken in bestehenden Baugebieten möglich. Selbst der Abbruch älterer 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“ liegen jetzt im Schatten. Viele Bewohner fühlen sich durch die großen Nachbargebäude eingeeengt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird auch 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 bzw. 4 festgesetzt; durch die Zulassung einer Gebäudehöhe von 9 m bleibt eine zweigeschossige Bauweise aber überall realisierbar.

#### 4. Verfahren

Aufstellungs-  
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat zunächst in seiner Sitzung am 18.11.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ – Neuaufstellung - beschlossen. Ziel dieser Änderung ist laut Beschluss die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am 04.12.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auslegungsbe-  
schluss

Am 15.03.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage den Aufstellungsbeschluss von 2013 bestätigt und festgelegt, dass Inhalt der 1. Änderung die Aufnahme von textlichen Festsetzungen ohne Änderung der Planzeichnung sein soll. In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 (textliche Festsetzungen und Begründung) angenommen sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

Vereinfachtes  
Verfahren gem.  
§13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 sowie das in zur Zeit in Aufstellung befindliche neue RROP 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. 1 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. 1 „Zuschlag“ – Neuaufstellung - aus dem Jahr 1993 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 Alle Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum heutigen Zeitpunkt mit freistehenden ein- oder zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut; auf einigen Grundstücken sind in den vergangenen Jahren in Hinterlage zusätzliche Wohngebäude, sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser - entstanden.



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 Jahrzehnten aufgehoben.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1 wird durch die Gemeindestraßen „Im großen Zuschlag“ und „Am Prengersfeld“ erschlossen, die das Wohngebiet an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz anbinden. Die Wohnstraßen innerhalb des Plangebietes sind teilweise asphaltiert und teilweise gepflastert. Das Wohngebiet ist dabei Teil einer großräumigen Tempo-30-Zone.

Bestand –  
Versorgungs-  
infrastruktur

Im weiteren Umfeld des Bebauungsplanbereiches befinden sich alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen. Zwei Kindergärten, eine Kinderkrippe und eine Grundschule befinden sich ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes. Weitere Kindergärten bzw. Kinderkrippen sowie eine weitere Grundschule befinden sich im südlich gelegenen Stadtzentrum von Dinklage. Hier befindet sich auch 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. 600 – 700 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	x
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	nicht berührt

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes dient u. a. 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 – in einigem Abstand zum Plangebiet – verläuft die Landesstraße 845 „Quakenbrücker Straße“. Von dieser gehen zwar Lärmemissionen aus; durch die jetzt vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes ändert sich an der vorhandenen Lärmsituation aber nichts, da die Grundstücke im Zuschlag seit Jahrzehnten mit selbstgenutzten Wohnhäusern bebaut sind und die Quakenbrücker Straße seit jeher als Landesstraße ausgewiesen ist. Der Abstand der Bebauung zu dieser Straße wird durch die Planung nicht geändert.

## **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 dem 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, da sich keine Hofstellen in der Nähe des Plangebietes befinden.

Artenschutz

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

Da keine zusätzliche Erschließung erfolgt, ist eine Fällung oder Rodung von Bäumen nicht erforderlich; deshalb sind hierfür im Hinblick auf den Schutz von Brutvögeln keine Fristen festzulegen. Der Abriss und Umbau von Gebäuden, 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.

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 Bebauungsplanänderungen 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 1990 zugrunde; hieran ändert die geplante Ergänzung um textliche Festsetzungen nichts; sie gilt weiterhin. Somit bleibt auch der Grad der Versiegelungsmöglichkeiten 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.

## **7.6 Belange des Verkehrs**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraßen „Im gr. Zuschlag“ und „Am Prengersfeld“ erschlossen. Über die nahe gelegene L 845 Quakenbrücker Straße und die Umgehungsstraße „Dinklager Ring“ bestehen Verbindungen nach Westen in Richtung Quakenbrück, nach Norden in Richtung Vechta sowie nach Osten in Richtung Lohne und zur Autobahn A 1. In südöstlicher Richtung ist der Innenstadtbereich Dinklages zu erreichen.

Die Straßen im Plangebiet 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.

Das gesamte Baugebiet liegt in einer ausgewiesenen Tempo-30-Zone. Diese Verkehrsführung soll durch die Planung nicht geändert werden.

## **7.7. Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Rat der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 beschlossen, sowohl für das hier betroffene als auch für benachbarte Wohngebiete ein integriertes energetisches Quartierskonzept zu erstellen. Entsprechende Haushalts- und Fördermittel stehen im Jahr 2021 zur Verfügung; mit den Vorbereitenden Untersuchungen für dieses Konzept soll in Kürze begonnen werden.

Ziel des Konzeptes ist die energetische Optimierung der bestehenden Wohngebäude, um so den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen (Wärmedämmung, Erneuerung der Heizungsanlagen usw.). Die anschließende Umsetzung des Konzeptes soll durch ein Sanierungsmanagement sichergestellt werden.

Das geplante energetische Quartierskonzept steht der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht entgegen; im Gegenteil: Das Konzept passt genau zu den aufgeführten Zielen dieser Änderung, da es dazu beiträgt, durch energetische Sanierung möglichst viele der älteren Wohnhäuser und damit den Charakter der Siedlung dauerhaft zu erhalten.

## 7.8 Schlussfolgerung

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

## 8. Inhalte der Planung

Art der baulichen Nutzung

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neuaufstellung“ wird nicht geändert. Somit bleibt das Plangebiet komplett als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Durch die neue textliche Festsetzung Nr. 2 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 in den Allgemeinen Wohngebieten unverändert bestehen. Dies gilt auch für alle anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet 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“ und der Zulässigkeit aller Hausformen wird ebenfalls nichts geändert.

Neue textliche Festsetzungen

Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen – siehe obige Ausführungen -, werden zusätzlich die folgenden **textlichen Festsetzungen Nr. 3 - 9** für das gesamte Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Dabei genießen bereits genehmigte und/oder errichtete Gebäude Bestandsschutz, auch wenn sie diesen Festsetzungen widersprechen sollten.

### Zahl der Wohneinheiten (textl. Festsetzung Nr. 3)

Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und gleichzeitig Fehlentwicklungen mit unmaßstäblichen Gebäuden (Ziffer 3 dieser Begründung) mit vielen Wohneinheiten zu vermeiden, erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Einzel-/Doppel-/Reihenhaus 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 Einzel-/Reihenhaus bzw. auf **eine** Wohneinheit je Doppelhaushälfte wird auf den meisten Wohngrundstücken im Plangebiet festgesetzt, um die o. g. Ziele einer „moderaten“ Nachverdichtung zu sichern, den Gartenbereich der Grundstücke zu schützen und den Charakter des Gebietes zu wahren. In einer Bauzeile westlich der Straße „Im großen Zuschlag“ (in bis zu 30 m Tiefe) soll hingegen die verstärkte Nachverdichtung bewusst gefördert werden, um den derzeit hohen Bedarf an Mietwohnungen zu sichern: Hier sollen künftig bis zu vier Wohneinheiten je Hausform zulässig sein. Dies entspricht auch einigen Neubauten auf der gegenüberliegenden Seite dieser Straße.

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). Bei einem „echten“ Reihenhaus steht hingegen jede Wohnscheibe auf einem eigenen Grundstück.

#### Mindestgrundstücksgrößen (textl. Festsetzung Nr. 4)

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten müssen eine Größe von mindestens 250 m<sup>2</sup> je Wohneinheit aufweisen. Mit dieser Festsetzung soll einer zu hohen Verdichtung bzw. Versiegelung der Grundstücke vorgebeugt werden. Dadurch wird gleichzeitig der Erhalt von Gartenbereichen gewährleistet.

#### Höhe baulicher Anlagen (textl. Festsetzung Nr. 5)

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

#### Höhe des Erdgeschossfußbodens (textl. Festsetzung Nr. 6)

Die zulässige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses wird auf 0,50 m über der Fahrbahnoberkante begrenzt. Durch diese Festsetzung soll eine unangemessene Bodenerhöhung neuer Hausgrundstücke in Bezug auf

den vorhandenen Bestand und damit verbundene Probleme (z. B. Wasserabfluss) vermieden werden.

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

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 Grundstücksflächen (textl. Festsetzung Nr. 8)

Im bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Zuschlag“ - Neuaufstellung ist zu allen Straßenverkehrsflächen in einer Breite von 3 oder 5 m sowie zum westlich gelegenen Wasserzug in einer Breite von 5 m eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt (Baugrenze). Diese dürfte laut BauNVO von Nebenanlagen, Carports und Garagen als Ausnahme überschritten werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wird jetzt klargestellt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude zwingend ohne Ausnahme einen Abstand von 3 m zur Straße und einen Abstand von 5 m zum westlich gelegenen Graben einhalten müssen. Dies gilt nicht für offene Stellplätze; hier ist die verkehrliche Situation vor Ort ausschlaggebend.

Bei einer Überschreitung der 5-m-Baugrenze zu den Straßen „Im gr. Zuschlag“ und „Ginsterstraße“ um bis zu 2 m mit den genannten Gebäuden ist jeweils ein Ausnahmeantrag zu stellen; diesem wird nur bei bis zu 3 m hohen Bauten zugestimmt.

#### Grenzabstände (textl. Festsetzung Nr. 9)

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 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 der heute geltenden  $\frac{1}{2}$  H).

Hierdurch soll verhindert werden, dass die jeweiligen Wohnhäuser in „Hinterlage“ zu eng zusammenrücken und die Privatsphäre gestört wird. Der Begriff „rückwärtige Grundstücksgrenzen“ bezieht sich dabei auf die Sicht von den Erschließungsstraßen „Im gr. Zuschlag“ und „Am Prengersfeld“ auf die Gartengrundstücke hinter den bestehenden Häusern (Bauen in zweiter Reihe); nicht auf die seitlichen Grundstücke.

Durch diese textl. Festsetzung kann 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.

## 9. Hinweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 – Neuaufstellung - beinhaltet Hinweise der Versorgungsträger. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise neu aufgenommen:

Zeichnerische Festsetzungen	Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag -Neuaufstellung“ werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert; sie bleiben unberührt und gelten in vollem Umfang weiter. Es gilt die BauNVO 1990.
Artenschutz	Zum Artenschutz wurde ein Hinweis entsprechend Punkt 7.2 dieser Begründung sowie dem Formulierungsvorschlag des Landkreises in den Bebauungsplan aufgenommen.
Versorgungsanlagen	Versorgungseinrichtungen der EWE und des OOWV – Auf die bestehenden Leitungen ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.
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.

## 10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

### Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 01.04.2021 bis zum 03.05.2021 (einschl.) öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen aus der Bevölkerung gingen zur Bebauungsplanänderung nicht ein.



### Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 23.03.2021 am Verfahren beteiligt. Bedenken wurden von ihnen nicht erhoben.

Der Landkreis Vechta wünscht eine Erweiterung der Hinweise zum Artenschutz. Dem wurde durch den Hinweis Nr. 2 in der Satzung entsprochen.

Die Versorgungsträger EWE und OOWV weisen auf den Schutz ihrer im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen hin. Hierzu wurde der Hinweis Nr. 3 in die Satzung aufgenommen.

### 11. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	15.03.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	24.03.2021
Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss VA	15.03.2021
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	24.03.2021
Öffentliche Auslegung vom	01.04. – 03.05.2021
Satzungsbeschluss durch den Rat	19.07.2021

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ (Neuaufstellung) in der Zeit vom 01.04.2021 bis 03.05.2021 öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ (Neuaufstellung) in seiner Sitzung am 19.07.2021 beschlossen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister