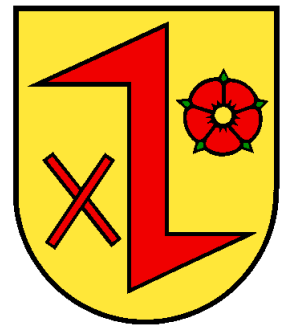


Stadt Dinklage

Landkreis Vechta

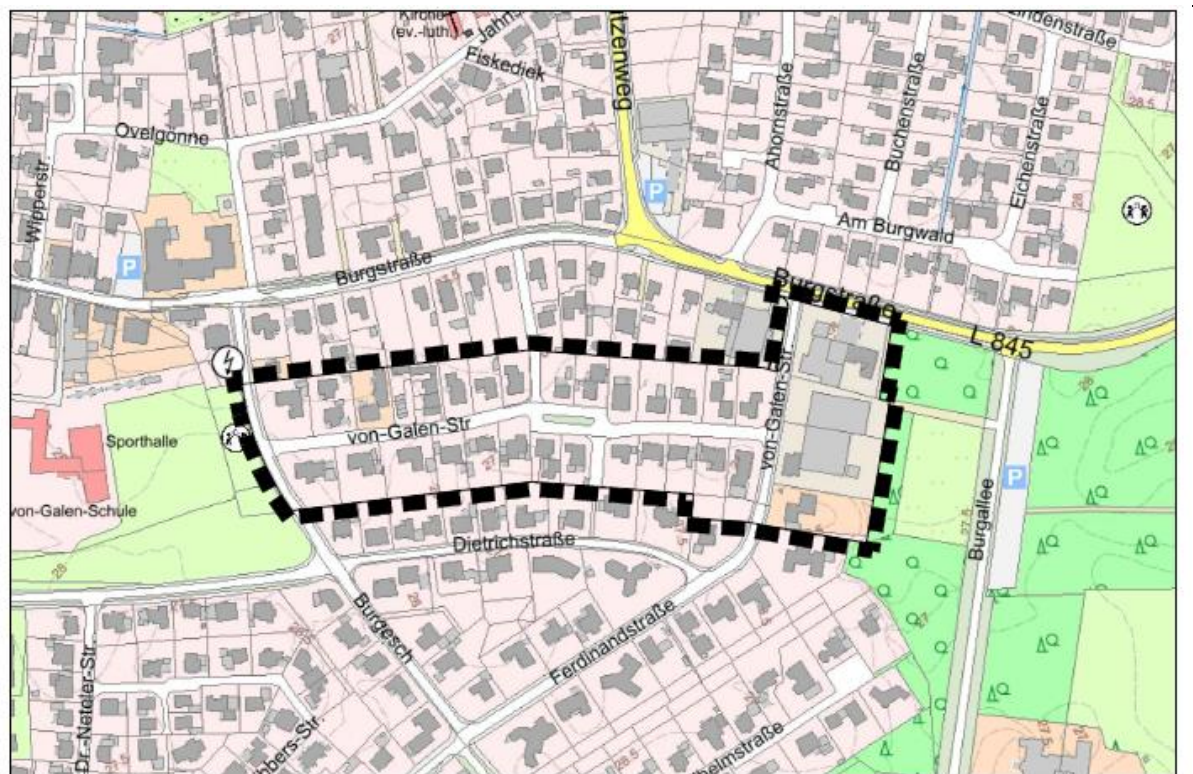


Begründung

Bebauungsplan Nr. 16

„Burgesch“

Neuaufstellung (§ 13 a BauGB)





Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Anlass und Ziel der Planung	4
4. Verfahren	6
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 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	11
7.4 Belange des Umweltschutzes	12
7.6 Belange der Wirtschaft und Versorgung	14
7.6 Belange des Verkehrs	14
7.7 Schlussfolgerung	15
8. Inhalte der Planung (textliche Festsetzungen)	15
9. Hinweise	18
10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	19
11. Flächenbilanz	20
12. Daten zum Verfahrensablauf	20

1. Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieser Bebauungsplan-Neuaufstellung sind:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG 2010)
- Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Nieders. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils geltenden Fassung.

2. Geltungsbereich

Am 29.06.1971 wurde der Bebauungsplan Nr. 16 „Burgesch“ rechtswirksam.

Mit diesem Bebauungsplan wurde die Erschließung und Bebauung der Grundstücke südlich der Altbebauung an der L 45 (heute L 845) „Burgstraße“ vorbereitet und festgesetzt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1971 war lediglich der östliche Bereich des B-Plan-Gebietes bebaut (Landmaschinen-Schlosserei und Textilfabrik); der übrige Bereich stellte sich damals als landwirtschaftliche Fläche dar. Heute ist das Plangebiet vollständig erschlossen und bebaut.

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums von Dinklage und wird von den Wohngrundstücken an der Burgstraße im Norden, von der Straße „Burgesch“ im Westen, von den Wohngrundstücken an der Dietrichstraße im Süden und von Waldflächen im Osten begrenzt.

Im Süden grenzen der Bebauungsplan Nr. 36 „Burgesch II“ und im Norden die Bebauungspläne Nr. 9 „Am Burgwald I“ und Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ an. Im Westen befindet sich unbeplanter Innenbereich – Gemeinbedarfsfläche Schule -. Die Flächen im Osten befinden sich im Außenbereich.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Burgesch“ – mit Ausnahme von zwei Verkehrsflächen im Nord-Westen und Nord-Osten, die 2001 durch den Bebauungsplan Nr. 76 überplant wurden.

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

Das hier vorliegende seit den 70er Jahren bebaute Stadtquartier ist als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt und entsprechend bebaut; es ist vollständig erschlossen. Das Wohngebiet 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 Anbauten aber auch einigen freistehenden Wohnhäusern in Hinterlage bebaut wurden. Diese Verdichtungen folgen keinem einheitlichen Muster, da der Bebauungsplan Nr. 16 bisher keinerlei diesbezügliche Regelungen enthält.

Das Mischgebiet wird nach wie vor gewerblich genutzt: KFZ-Werkstatt mit Tankstelle und Lagerhallen.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 sieht gegenüber der bestandskräftigen Planung zur Anpassung an die heutigen Gegebenheiten folgende Änderungen in der Planzeichnung vor: Anpassung der straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenzen, Abrundung des Mischgebietes mit Wegfall der Baugrenzen zur ursprünglich geplanten Umgehungsstraße, Eintragung von Leitungsrechten.

Im Rahmen der Neuaufstellung werden außerdem eine Reihe von textlichen Festsetzungen zur Förderung einer moderaten Nachverdichtung getroffen und nachrichtliche Hinweise aufgenommen.

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 16 ermöglicht aufgrund seiner Festsetzungen eine Nachverdichtung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches durch Errichtung von Gebäuden und Anbauten in Hinterlage. Um der hohen Nachfrage nach Bauflächen in Dinklage gerecht zu werden, sollen mit dieser Neuaufstellung Baumöglichkeiten „in zweiter Reihe“ bewusst weiterhin zugelassen und gefördert werden.

Der in diesem Wohngebiet lebenden Kindergeneration soll ermöglicht werden, auch nach Gründung einer Familie weiterhin in diesem Gebiet zu wohnen.

Gleichzeitig soll mit der Neuaufstellung aber auch verhindert werden, dass in diesem gewachsenen Siedlungsbereich unmaßstäbliche Gebäude entstehen, die sich nicht in die vorhandene Baustruktur einfügen.

In den letzten Jahren ist wegen der nur sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Baugrundstücke 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 ständig steigenden Grundstückspreise, der steigende Bedarf an kleineren Wohnungen sowie

¹ vgl. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S.38

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 „hohe“ Bauvorhaben jetzt – im Gegensatz zur alten Regelung – auch auf relativ schmalen Einfamilienhaus-Grundstücken in bestehenden Baugebieten möglich. Folge dieser Regelung ist, dass viele ältere Wohnhäuser abgebrochen werden, um Mietshäuser zu errichten.

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 eingengt.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 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 festgesetzt; durch die Zulassung einer Gebäudehöhe von 9 m bleibt eine zweigeschossige Bauweise aber überall realisierbar. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke im Mischgebiet im Osten, auf denen eine höhere Ausnutzung möglich sein soll (4 WE).

4. Verfahren

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat zunächst in seiner Sitzung am 18.11.2013 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Burgesch“ beschlossen. Ziel dieser Änderung ist laut Beschluss die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude.

Auslegungsbe-
schluss

Am 12.09.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage den Änderungsbeschluss von 2013 bestätigt und festgelegt, dass eine komplette Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgen soll. In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 (Planzeichnung und Begründung) angenommen sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.



Beschleunigtes
Verfahren gem.
§13 a BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Burgesch“ dient der Nachverdichtung in einem innerstädtischen Bereich und damit der Innenentwicklung. Dementsprechend soll sie gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Anwendung des § 13 a BauGB ist auf einen Bebauungsplan begrenzt, der maximal eine bebaubare Grundfläche von 70.000 m² zulässt. Im vorliegenden Fall wird eine versiegelbare Gesamtgrundfläche von 22.270 m² festgesetzt (Gesamtfläche WA und MI x 0,6).

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist bei dieser Grundflächengröße möglich, wenn der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt.

Durch diese Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird lediglich eine bestehende Planung angepasst; zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten ergeben sich daraus nicht. Deshalb hat die Neufassung keinen Einfluss auf Belange, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist deshalb möglich.

5. Planungsrahmenbedingungen

Land – LROP

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 bestimmt, das insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Zudem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen der Außenentwicklung haben. Mit dem vorliegenden Planvorhaben werden diese übergeordneten Ziele der Landesraumordnung berücksichtigt. Die aktuelle Änderung des LROPs sieht in Bezug auf die genannten Siedlungsstrukturen keine Änderungen vor.

Kreis – RROP

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta wurde im Jahr 2021 neu aufgestellt. In diesem Programm ist festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta u. a. auf die festgelegten zentralen Siedlungsgebiete konzentriert werden soll. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes. Laut RROP soll zunächst die Innenentwicklung ausgeschöpft werden, bevor eine Erweiterung über die Siedlungsgebiete hinaus erfolgt. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Stadt – FNP

Der bestandskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinklage von 1990 stellt den Geltungsbereich des vorliegenden

Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) sowie als gemischte Baufläche (M) dar.

Bebauungsplan Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 „Burgesch“ aus dem Jahr 1971 setzt das Plangebiet nahezu 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. Das östliche Plangebiet ist im B-Plan als Mischgebiet in offener Bauweise festgesetzt. Auch das Mischgebiet lässt eine Zweigeschossigkeit zu; die GRZ und GFZ sind ebenfalls mit 0,4 bzw. 0,8 ausgewiesen. Textliche Festsetzungen wurden im B-Plan nicht getroffen.

6. Örtliche Situation/Bestand

**Bestand –
Bebauung** Die meisten 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 neu- oder angebaut worden; in einem Fall wurde ein Reihenhaus, in einem anderen Fall ein MFH mit drei Wohnungen errichtet. Sämtliche Freiflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Hausgärten angelegt. Die Mischgebietsflächen sind seit Jahrzehnten bebaut und überwiegend versiegelt; neben der etablierten gewerblichen Nutzung ist hier zwischenzeitlich auch Wohnnutzung entstanden.

**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. 16 wird durch die Landesstraße „Burgstraße“ sowie die Gemeindestraßen „Burgesch“ und „Von-Galen-Straße“ erschlossen, die das Gebiet an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz anbinden. Die Wohnstraßen innerhalb des Plangebietes sind asphaltiert. Das Gebiet ist Teil einer großräumigen Tempo-30-Zone.

**Bestand –
Versorgungs-
infrastruktur** Im weiteren Umfeld des Bebauungsplanbereiches befinden sich alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen. Im ca. 200 m westlich des Plangebietes gelegenen „Gemeinbedarfszentrum“ von Dinklage befinden sich mehrere Kindergärten und -krippen, eine Grundschule, eine Oberschule mit gymnasialem Zweig,

Sportstätten und Behinderteneinrichtungen. 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 westlich gelegenen Stadtzentrum (Entfernung: ca. 300 – 400 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 – aber auch auf Privatgrundstücken - vorhanden ist. Im Mischgebiet befindet sich zudem eine Kabelstation der EWE.

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

Bestand-
Entsorgung

Für die Oberflächenentwässerung steht in den Straßen das Trennsystem des OOVW Brake zur Verfügung.

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.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 Wohngrundstücke verfügen allesamt über Freiflächen in dem für ältere Wohnsiedlungen üblichen Umfang. Die Gewerbegrundstücke sind hingegen größtenteils versiegelt.

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

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, weil keine Hinweise auf das Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten vorliegen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen nicht verändert; 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
§ 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	nicht berührt

7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Neuaufstellung 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.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 845 „Burgstraße“. Von dieser gehen Lärmemissionen aus. Durch die jetzt vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes ändert sich an der vorhandenen Lärmsituation aber nichts, da der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet seit Jahrzehnten mit selbstgenutzten Wohnhäusern bebaut ist. Die Landesstraße ist von allen Wohngrundstücken mindestens 50 m entfernt und im Übrigen nach Bau der Umgehungsstraße „Dinklager Ring“ wesentlich ruhiger geworden. Unmittelbar an die Landesstraße grenzt nur das Mischgebiet an. Hier befindet sich eine KFZ-Werkstatt mit Tankstelle, die vom Straßenverkehr auf der Landesstraße eher profitiert denn leidet. Der Abstand der Bebauung zu dieser Straße wird wie bisher auf 10 m festgesetzt.

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. Mit Hilfe der 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Durch eine moderate Nachverdichtung soll die Ressource Boden geschont und die Flächenversiegelung für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen gering gehalten werden.

Geruchs-
immissionen

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

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 30 „Burgwald Dinklage“ an. Hier befindet sich auch der Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 41.1 „Holtbrüggen II“. Dabei handelt es sich um die Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme für das Baugebiet „Holtbrüggen II“. Die Vorgaben der Landschaftsschutzverordnung und des Bebauungsplanes Nr. 41.1 (Erhaltung Feuchtwiese und Anpflanzung Obstbäume und standortheimische Feldgehölze) werden durch die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht berührt. Dies gilt auch für das sich weiter östlich anschließende Naturschutzgebiet (Verordnung über das Naturschutzgebiet WE 291 Burgwald Dinklage von 2017).

Im Gegensatz hätte die Realisierung der in den 70er Jahren vorgesehenen Umgehungsstraße (siehe bestandskräftiger B-Plan) einen starken Eingriff in das Landschafts- und Naturschutzgebiet bedeutet.

Bilanzierung

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. Im Gegenteil: Die Grundflächenzahl von 0,4 wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Während dem Ursprungsplan die BauNVO von 1962 zugrunde liegt, die eine komplette Versiegelung der Grundstücke ermöglicht, ist bei der Neufassung des Bebauungsplanes durch die Anwendung der BauNVO von 1990 bzw. 2017 von einer geringeren Versiegelungsquote auszugehen (bis zu 60 %). Dies gilt sowohl für den ursprünglichen Bereich des B-Plans Nr. 16 als auch für den Bereich, der bislang zum B-Plan Nr. 36 gehörte.

Die verbleibenden Freiflächen (40 %) sind als Haus-/Ziergärten einzustufen, die sich durch intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen, Kiesbeete sowie durch Ziersträucher und Bäume charakterisieren (teilweise nicht heimisch).

Die versiegelten/versiegelbaren Wohn- und Mischgebietsflächen sowie die Verkehrsflächen erhalten sowohl im Bestand als auch in der Planung den Wertfaktor 0; die Hausgärten (40 %) den Wertfaktor 1,0 (Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück 1997).

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 im östlichen und süd-östlichen Bereich eine Fläche zur Größe von ca. 2.160 m² überplant wird, die bislang nicht im Bereich eines B-Planes lag. Hierfür wird im Bestand pauschal ein Wertfaktor von 1,5 angesetzt (entspricht Grünfläche).

Ausweisung in den rechtskräftigen B-Plänen Nr. 16 und 36

Alle Wohn- und Mischgebietsflächen sowie die Verkehrsflächen erhalten den Flächenwert 0. Für die bisher nicht überplante Fläche zur Größe von 2.160 m² wird bei einem Wertfaktor von 1,5 ein Flächenwert von 3.240 zu Grunde gelegt; somit Gesamtflächenwert **3.240** Wertpunkte.

Ausweisung in der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 16

60 % der Wohn-/Mischgebietsflächen (60 % von 37.117 m²) erhalten den Flächenwert 0, während 40 % der Wohn- und Mischgebietsflächen (40 % von 37.117 m² = 14.847 m²) bei einem Wertfaktor von 1 den Flächenwert 14.847 erhalten. Die Verkehrsflächen werden nicht geändert (lediglich zusätzlich Verkehrsgrün von 182 m²). Der Gesamtflächenwert der Neuaufstellung beträgt somit rund **14.840** Wertpunkte.

Die Bilanzierung ergibt demnach einen Überschuss von **11.600** Wertpunkten.

7.5 Belange der Wirtschaft und Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Infrastruktur

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.

Die im Mischgebiet vorhandenen Gewerbebetriebe werden dauerhaft gesichert.

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 Landesstraße „Burgstraße“ und die Gemeindestraßen „Burgesch“ und „Von-Galen-Straße“ erschlossen.

Über die L 845 Burgstraße/ Lohner Straße, die innerörtliche Entlastungsstraße 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 westlicher 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 Schlussfolgerung

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

8. Inhalte der Planung

Zeichnerische
Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 für alle Wohngrundstücke „Allgemeines Wohngebiet“ angegeben; für die Gewerbegrundstücke „Mischgebiet“. An dieser Festsetzung wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nichts geändert. Auch die Verkehrsflächen bleiben unverändert.

Die Wohn- und Mischgebiete werden unverändert mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Die straßenseitigen Baugrenzen verlaufen im neuen Bebauungsplan nach wie vor parallel zu den Verkehrsflächen in einem Abstand von durchweg 5 m – an der Landesstraße 10 m. Entlang der Stichwege werden sie auf 3 m festgesetzt. Gegenüber dem derzeitigen Plan werden die Baugrenzen in den Einmündungsbereichen etwas angepasst. Die hinteren Baugrenzen betragen im Wohngebiet durchgängig 3 m; im Mischgebiet 5 m.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten einheitlich bei 0,8 belassen, um die Aufstockung der Gebäude um ein zweites Geschoss zu ermöglichen. Es bleiben außerdem durchgängig zwei Vollgeschosse zulässig, um den vorhandenen Bestand sowie derzeitigen Bauwünschen auf Aufstockung alter Häuser Rechnung zu tragen.

Auch an der „offenen Bauweise“ wird nichts geändert.

Da künftig keine Reihenhäuser mehr zulässig sein sollen, wird die Festsetzung „Nur Einzel- und Doppelhäuser“ neu in den Bebauungsplan aufgenommen. Bestehende Reihenhäuser haben Bestandsschutz.

Neue textliche
Festsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 „Burgesch“ enthält keinerlei textliche Festsetzungen. Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen – siehe obige Ausführungen -, werden nunmehr die folgenden **textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 8** für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet festgesetzt. Dabei genießen bereits genehmigte und/oder errichtete Gebäude Bestandsschutz, auch wenn sie diesen Festsetzungen widersprechen sollten.

Art der baulichen Nutzung (textl. Festsetzung Nr. 1)

Während im WA Tankstellen ausgeschlossen werden, sollen sie im MI weiterhin möglich sein; damit ist auch die bestehende Tankstelle an der Burgstraße abgesichert. Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sollen sich aber im gesamten Gebiet nicht ansiedeln, da dies nicht zum Charakter der Siedlung passt. Um zu verhindern, dass die bestehenden Hallen im Mischgebiet als Verkaufsstätten genutzt werden und dadurch die Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt gestört wird, werden Einzelhandelsbetriebe ebenfalls ausgeschlossen.

Zahl der Wohneinheiten (textl. Festsetzung Nr. 2)

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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Einzel- oder 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 auf allen Wohngrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, um die o. g. Ziele einer „moderaten“ Nachverdichtung zu sichern, den Gartenbereich der Grundstücke zu schützen und den Charakter des Gebietes zu wahren. Im Mischgebiet 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.

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).

Mindestgrundstücksgrößen (textl. Festsetzung Nr. 3)

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten müssen eine Größe von mindestens 250 m² je Wohneinheit aufweisen.

Mit dieser Festsetzung soll einer zu hohen Verdichtung bzw. Versiegelung der Grundstücke in der Siedlung vorgebeugt werden. Dadurch wird gleichzeitig der Erhalt von Gartenbereichen gewährleistet.

Höhe baulicher Anlagen (textl. Festsetzung Nr. 4)

Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen und die Nachbarschaft zu schützen, wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude auf 9 m im gesamten Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet festgesetzt. Damit bleibt eine zweigeschossige Bauweise in Erscheinung eines Ein- bis Vierfamilienhauses überall 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. 5)

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. 6)

Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses werden im Allgemeinen Wohngebiet 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. Im Mischgebiet ist demgegenüber - entsprechend des Bestands - bei einer festgesetzten Firsthöhe von ebenfalls 9 m ein Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke weiterhin zulässig.



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. 7)

In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Burgesch“ ist zu den Siedlungsstraßen in einer Breite von 5 m, zur Landesstraße in einer Breite von 10 m und zu den Stichwegen in einer Breite von 3 m eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt (Baugrenze). Diese dürfte laut BauNVO grds. von Nebenanlagen, Carports und Garagen als Ausnahme überschritten werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird klargestellt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude zwingend ohne Ausnahme einen Abstand von 5 m zur von-Galen-Straße bzw. zur Straße „Burgesch“ einhalten müssen. Dies ergibt sich aus dem derzeit vorhandenen Bestand. Für offene Stellplätze gilt dies jedoch nicht; hier ist die verkehrliche Situation vor Ort für eine Ausnahme ausschlaggebend.

Im Mischgebiet soll hingegen eine Überschreitung der Baugrenze zur Landesstraße mit Gebäudeteilen der Tankstelle ausnahmsweise möglich bleiben.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (textl. Festsetzung Nr. 8)

An der Nord- und an der Südgrenze des Grundstücks Von-Galen-Straße 27 sind Leitungsrechte eingetragen. Das nördliche Leitungsrecht sichert eine Stromleitung der EWE zur Versorgung von Gebäuden an der Burgallee ab. Das südliche Leitungsrecht dient zur Absicherung einer Gasleitung der EWE und einer Trinkwasserleitung des OOWV, die ebenfalls zur Burgallee führen. Südlich des Wohnhauses Nr. 29 befindet sich zudem eine Abwasserleitung des OOWV, an die das Burghotel angeschlossen ist.

9. Hinweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 „Burgesch“ beinhaltet keine Hinweise. In die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise neu aufgenommen:

Artenschutz

Zum Artenschutz wurde ein Hinweis entsprechend Punkt 7.5 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.

Denkmalschutz	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 845 „Burgstraße“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
Versiegelung	Gem. § 9 Abs. 2 der Nieders. Bauordnung müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Durch diesen Hinweis sollen die Grundeigentümer darauf aufmerksam gemacht werden, dass sog. „Schottergärten“ nicht zulässig sind.

10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 04.10.2022 bis zum 07.11.2022 (einschl.) öffentlich ausgelegen.

Stellungnahmen gingen in diesem Verfahren nicht ein.

Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 22.09.2022 am Verfahren beteiligt.

Der Landkreis Vechta empfiehlt, faunistische Kartierungen vorzunehmen und die Dimensionierung der RW-Kanalisation zu überprüfen.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass es sich lediglich um die Aktualisierung eines „alten“ Bebauungsplanes handelt, die keine zusätzlichen Bau- oder Versiegelungsmöglichkeiten sowie keine zusätzlichen Erfordernisse oder Anreize für Baumfällungen begründet; die geforderten Gutachten sind daher entbehrlich.



Der OOWV und die EWE weisen auf ihre bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen hin und bitten um Rücksichtnahme.

Hierzu wird auf den Hinweis Nr. 2 im B-Plan sowie auf die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsrechte verwiesen.

Das Forstamt Weser-Ems weist darauf hin, dass der Bebauungsplan aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zum im Osten angrenzenden Wald einhalten sollte.

Hierzu weist die Stadt darauf hin, dass sich die Baugrenzen im östlichen Mischgebiet an den hier seit Jahrzehnten stehenden Gebäuden orientieren – eine weitere Bebauung in Richtung Wald ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird der Wald von der Stadt Dinklage als Eigentümerin regelmäßig auf Totholz überprüft.

11. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	26.836,12 m ²
Mischgebiete	10.280,42 m ²
Straßenverkehrsflächen	6.607,23 m ²
Verkehrsgrün	182,03 m ²
Gesamtfläche	43.905,80 m²

12. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	12.09.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	24.09.2022
Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss VA	12.09.2022
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	24.09.2022
Öffentliche Auslegung vom	04.10.2022 bis 07.11.2022
Satzungsbeschluss durch den Rat	20.12.2022



Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bürgesch“ (Neuaufstellung) in der Zeit vom 04.10.2022 bis 07.11.2022 öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den

Bürgermeister

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 16 „Bürgesch“ (Neuaufstellung) in seiner Sitzung am 20.12.2022 beschlossen.

Dinklage, den

Bürgermeister