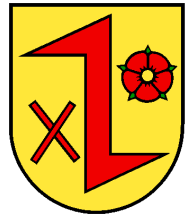


Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Begründung

Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“

5. Änderung

- Verfahren nach § 13a BauGB -



Bildquelle: LGLN 2019

Urschrift

09/2023

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Mail info@p3-plan-partner.de

Begründung	3
1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	8
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	10
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	12
3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	13
3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	13
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	14
3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	14
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	15
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	22
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	23
3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	24
3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	24
3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	25
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	25
4 Inhalte des Bebauungsplanes	25
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick.....	27
4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	29
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	31

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Stadt Dinklage verzeichnet seit mehreren Jahren eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau. Die Einwohnerzahlen weisen dauerhaft ein leichtes Wachstum auf, das vor allem durch Zuzüge von außerhalb bedingt ist. In Folge dieser Entwicklungen müssen auch mehr Wohnfolgeeinrichtungen, wie beispielsweise Kindertagesstätten, vorgehalten werden.

Konkret ist für die weitere Entwicklung des Wohnstandorts Dinklage kurzfristig der Bau einer zusätzlichen Kindertagesstätte erforderlich. Auch wenn in jüngerer Vergangenheit neue Gruppen und Einrichtungen entstanden sind, zeigt sich in der gesamtstädtischen Betrachtung, dass die heutigen Angebote noch nicht ausreichend sind, um der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden.

Die Stadt hat hierfür die Spielplatzfläche im Bürgerpark an der *Lohner Straße* als geeigneten Standorten identifiziert. Bislang ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um hier eine Kita zu errichten.

Zudem sollen die Vorgaben bezüglich der Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten des Nachverdichtungskonzeptes der Stadt Dinklage Anwendung finden. Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 31 beschränkt diese Zahl nicht, sodass eine unverhältnismäßige Bebauung entstehen kann. Somit sollen durch die 5. Änderung die Vorgaben für bereits bebaute Wohngebiete an die tatsächlichen Gegebenheiten und an das Nachverdichtungskonzept angepasst werden.

Ziel

Die Stadt Dinklage ist bestrebt, bestehende Strukturen vor Fehlentwicklungen zu schützen sowie die Errichtung von benötigten Wohnfolgeeinrichtungen zu ermöglichen. Im Planfall soll für eine verträgliche und zeitgemäße Nutzung entsprechend des Nachverdichtungskonzeptes die planungsrechtlichen Ausweisungen im Geltungsbereich der Änderung angepasst werden. Den städtebaulichen Gegebenheiten der bereits langjährig bebauten Umgebung ist dabei gerecht zu werden. Die Beibehaltung der bislang festgesetzten allgemeinen Wohngebiete stellt sicher, dass die städtische Struktur konfliktfrei weiterentwickelt werden kann. Daneben wird eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Planerfordernis

Zurzeit wird die Ausnutzbarkeit der Flächen (Zahl der Wohneinheiten) nicht begrenzt, wodurch an diesem Standort durch Abriss und Neubau unverhältnismäßige Strukturen entstehen können. Zudem ist im derzeitigen Baurecht die Errichtung einer Kindertagesstätte nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat am 20.03.2023 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“ beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Dinklage. Es grenzt im Osten an die Parkanlage *Bürgerpark* und umfasst im Süden Grünflächen des Bürgerparks die derzeit als Spielplatz genutzt werden. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen *Lohner Straße (L845)*, *Am Burgwald*, *Lindenstraße*, *Am Freibad* und der *Kastanienallee*.

Das Plangebiet ist insgesamt rd. 24.760 m² groß und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 77 sowie eine Weiterführung der Linie durch das Flurstück 65 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 65
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 65 von der südöstlichen Ecke auf einer Länge von rd. 47 m, den südlichen Grenzen der Flurstücke 65 und 120/2, der östlichen Grenzen der Flurstücke 115/2, 114/4, 114/3 und 114/2 sowie einer Weiterführung der Linie durch das Flurstück 112/15 auf einer Länge von rd. 70,5 m, die abknickt um sich am Saum der

Gehölzstrukturen im Süden zu orientieren und auf die nördliche Grenze des Flurstücks 290/1 zu treffen.

- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 112/15 gemessen von der südwestlichen Ecke auf einer Länge von rd. 126 m
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 112/15, 116/2, 117/1, 120/2 und 77

Abb. 1 Übersichtsplan – Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Im Einzelnen sind die Flurstücke Nr. 77, 120/2 65 (tlw.), 117/1, 116/2, 115/2, 114/4, 114/3, 114/2, 114/1 und 112/15 (tlw.) der Gemarkung Dinklage, Flur 40 umfasst.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Land – LROP

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, wo die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt ist. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

Mit der geplanten Anpassung von allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im östlichen Stadtgebiet von Dinklage mit dem Ziel, eine neue Kindertagesstätte zu errichten, werden die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung berücksichtigt.

Kreis – RROP

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta** von 2021 weist Dinklage als Grundzentrum sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung aus. Als Grundzentrum übernimmt die Stadt Dinklage wichtige Funktionen in der Sicherung der Daseinsvorsorge. Dazu zählt auch die Sicherung von Betreuungs- und Bildungsangeboten für die Bewohner:innen. Im Rahmen des RROP von 2021 werden für die Stadt Dinklage in Folge des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre auch zukünftig steigende Bevölkerungszahlen prognostiziert. Hieraus ergibt sich insbesondere im Ausbau der sozialen Infrastruktur Handlungsbedarf.

Das RROP legt fest, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die festgelegten Siedlungsgebiete konzentrieren soll. Es sollen zunächst die Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft werden, bevor eine Erweiterung über die Siedlungsgebiete hinaus erfolgt. Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Dinklage.

Mit der geplanten Anpassung von allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie einer Gemeinbedarfsfläche im östlichen Stadtgebiet von Dinklage mit dem Ziel, eine neue Kindertagesstätte zu errichten, werden die Anforderungen an ein Grundzentrum erfüllt und die übergeordneten Ziele der regionalen Raumordnung berücksichtigt.

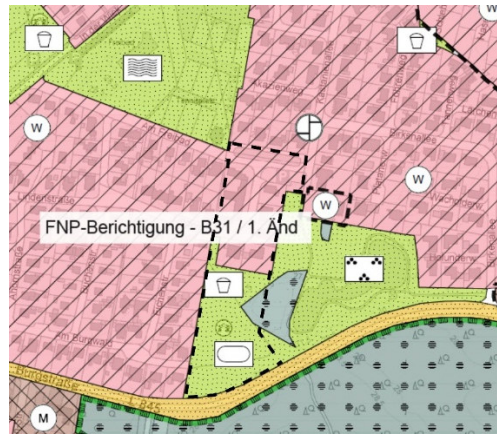
Stadt – FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche, eine Grünfläche mit

¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26.09.2017, zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 07.09.2022

der Zweckbestimmung Spielplatz und Sportplatz sowie den Teil einer Fläche für Wald dar. Im Bereich der Grünfläche wird im Rahmen dieser Änderung eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, sodass die Planung dem Flächennutzungsplan widerspricht. Im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage



Gültiges Baurecht

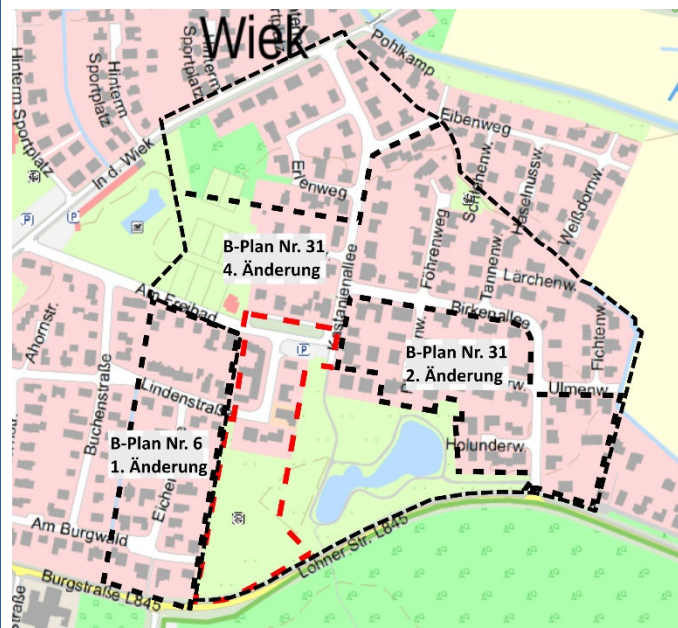
Abb. 3 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 31



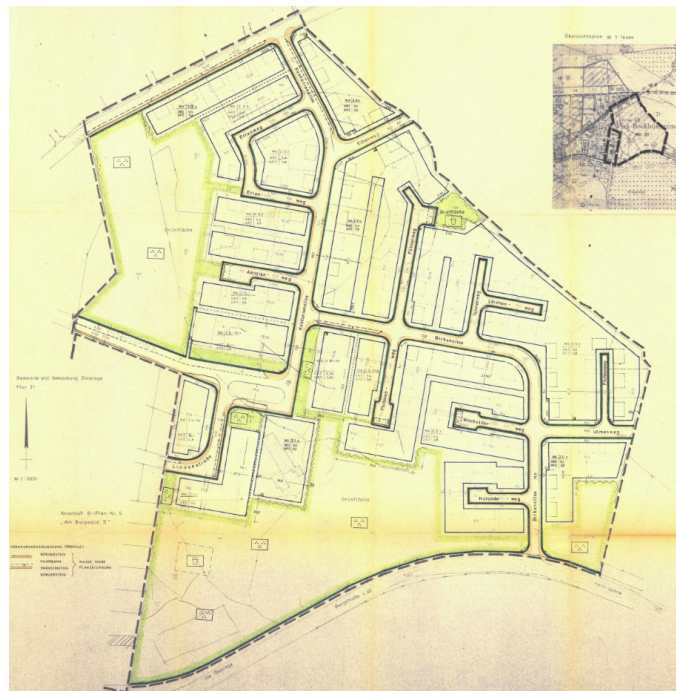
Innerhalb des Plangebietes wird das Baurecht über den Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ aus dem Jahr 1975 bestimmt. Der Bebauungsplan setzt vorwiegend allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, offene Bauweise, GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8) fest. Die überbaubaren Bereiche werden dabei durch Baugrenzen bestimmt, die zumeist einen Abstand von 5 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen halten. Im Südwesten wird zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz ausgewiesen.

**Angrenzende
Bebauungspläne**

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich rechtswirksame Bebauungspläne. Die vorliegende Planung ist mit den angrenzenden baurechtlichen Regelungen abgestimmt.

Übersicht

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 31 an das Plangebiet, welcher zum Teil mit dieser Planung geändert wird. Im Nordosten grenzt die 2. Änderung des Bebauungsplan 31 an das Plangebiet. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 6 mit 1. Änderung an das Plangebiet an.

Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ (1975)

Im Bebauungsplan Nr. 31 werden außerhalb des Plangebietes der 5. Änderung allgemeine Wohngebiete (WA, II- / II-III-geschossig, GRZ von 0,4 / 0,45, GFZ von 0,8, offene Bauweise) festgesetzt. Einige Bereiche sind bereits durch eine 1., 2. und 3. Änderung überplant worden. Die 2. Änderung grenzt im Nordosten an das Plangebiet. Die 4. Änderung des Bebauungsplan 31 grenzt im Norden an das Plangebiet. Für die verkehrliche Erschließung werden einige Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Baugrenzen halten zumeist einen Abstand von 5 m zu diesen. Innerhalb des Geltungsbereichs werden darüber hinaus Grünflächen (insbesondere im Süden) ausgewiesen. Ihnen wird die Zweckbestimmung Kinderspielplatz sowie Parkanlage zugewiesen.

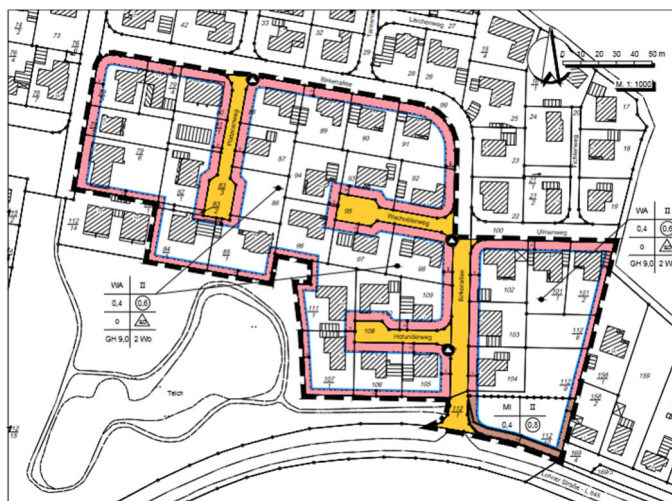
Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ 4. Änderung (2023)



Die 4. Änderung des Bebauungsplans 31 grenzt im Norden an das Plangebiet und weist hauptsächlich allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ 0,6, Gebäudehöhe von 9 m, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser, maximal 2 Wohneinheiten sowie Gebäudehöhe 9 m zulässig) aus. Die Baugebiete werden durch festgesetzte Straßenverkehrsflächen erschlossen, die z.T. als Stichstraßen ausgebildet sind. Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zu diesen definieren die überbaubaren Bereiche.

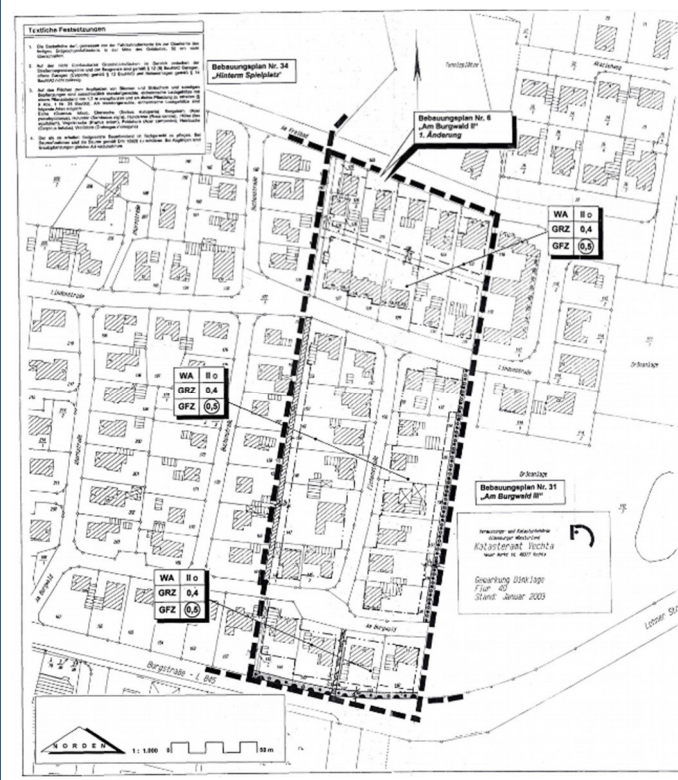
Im Osten des Plangebiets wird eine öff. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Im Norden befindet sich eine kleinere öff. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ 2. Änderung (2015)



Die im Nordosten angrenzende 2. Änderung des Bebauungsplans 31 weist allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ 0,6, Gebäudehöhe von 9 m, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sowie maximal 2 Wohneinheiten zulässig) aus. Die Baugebiete werden durch festgesetzte Straßenverkehrsflächen erschlossen, die z.T. als Stichstraßen ausgebildet sind. Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zu diesen definieren die überbaubaren Bereiche.

Bebauungsplan Nr. 6 „Am Burgwald II“ 1. Änderung



Die 1. Änderung des Bebauungsplans 6 „am Burgwald II“ setzt ebenfalls allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,5, offene Bauweise) fest. Diese werden über festgesetzte Straßen erschlossen. Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen in Abständen von 4 bis 5 m zu den Straßenverkehrsflächen bestimmt.

**Verfahren nach
§ 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird nach dem Verfahren § 13a BauGB durchgeführt. Eine Durchführung der Planaufstellung nach § 13a BauGB ist zulässig:

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² fest (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB). Die in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO beträgt bei einer GRZ von 0,4 rd. 2.880 m² und die auf der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von ebenfalls 0,4 rd. 3.210 m². Zusammen ergibt das eine Grundfläche von rd. 6.090 m² und liegt damit unter dem zu beachtenden Wert.

- Grundsätzlich sind auch die Grundflächen von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Eine Kumulation verschiedener Pläne ist nicht gegeben.

- Es werden mit der Planung keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).

Geplant sind die Änderung bestehender allgemeiner Wohngebiete sowie die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten. Demnach besteht keine UVP-Pflicht, womit die Voraussetzungen erfüllt werden.

- Es müssen mit der Planung auch die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet werden (§ 13a (1) Satz 5 BauGB).

Die Pflichten werden beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle sind nicht zu erwarten.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a (1) letzter Absatz).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Mit der Planaufstellung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet an heutige Gegebenheiten und das Nachverdichtungskonzept angepasst, um Fehlentwicklungen vorzubeugen und eine zeitgemäße Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes zu ermöglichen. Daneben wird die Errichtung einer Kindertagesstätte im Bereich einer bisherigen Spielplatzfläche ermöglicht. Hierdurch wird zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Die Prüfung zeigt, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB für das Planverfahren zulässig ist.

- Die Pflicht zur Durchführung einer gesonderten Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 Halbsatz 2 BauGB, entfallen gemäß § 13 (3) BauGB i. V. m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB.
- Eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB ist nicht erforderlich.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Dinklage. Das Plangebiet selbst ist im Norden durch Wohnnutzungen geprägt. Zentral im Plangebiet liegen nach § 30 BNatschG geschützte Biotopstrukturen eines Sumpfwaldes, die über die östliche Grenze des Plangebiets hinausragen. Der südliche Teil des Plangebiets umfasst eine Grünfläche mit Spielplatznutzung sowie eine Streuobstwiese.

Die Umgebung des Plangebiets ist in weiten Teilen durch Wohnnutzungen in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Nordöstlich des Plangebiets liegen das städtische Freibad sowie die Sportanlagen des Tennisclubs. Des Weiteren befindet sich östlich des Plangebiets im angrenzenden Bürgerpark ein größeres Stillgewässer. Im Süden grenzt das Plangebiet an die L845. Südlich der Landstraße befindet sich mit dem Burgwald ein Naturschutzgebiet (§16 NNatschG Abs.1) sowie ein FFH-Gebiet (EG-Richtlinie 92/43/EWG).

Abb. 4 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle Luftbild: LGLN)



Planung / Vorhaben

Es ist vorgesehen, weiterhin allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Die Festsetzungen bezüglich der Baugebiete werden zum Großteil beibehalten (Geschossigkeit, Bauweise, GRZ, GFZ). Für eine auch weiterhin verträgliche Bebauung werden jedoch weitere Vorgaben getroffen. So wird entsprechend des Nachverdichtungskonzeptes die maximale Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Zudem werden eine Firsthöhe sowie ein Ausschluss von Aufenthaltsräumen oberhalb des 2. Geschosses mit in die Änderung aufgenommen. Damit sollen Fehlentwicklungen bei Verdichtungen entgegengewirkt werden.

Auf einer derzeitigen öffentlichen Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) soll eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden, um eine Kindertagesstätte zu errichten.

Die an die Spielplatzfläche angrenzenden, geschützten Biotopstrukturen werden vollumfänglich erhalten, es finden keine Eingriffe in diese Strukturen statt. Die Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen berührt.

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange (BauGB)

Baurecht	Begriff des Baurechts	Ergebnis
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes - Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (1) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden / ihrer Unterbringung	Belange nicht berührt

3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Immissionen /
Verkehr

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die L845 an. Insbesondere für die unmittelbar angrenzende Gemeinbedarfsfläche sind erhebliche Lärmimmissionen möglich. Dies betrifft jedoch auch die Wohnbebauung im Norden des Plangebiets, da seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Burgwald III“ im Jahr 1975 von einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens auszugehen ist.

Es ist darzulegen, wie die Verkehrslärmeinwirkungen für das Planvorhaben einer Kita bzw. einer Fläche für den Gemeinbedarf und Wohnbebauung zu beurteilen sind. Um eine ordnungsgemäße Abwägung zu den möglichen Immissionswirkungen für das Plangebiet vorzunehmen, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.²

Für die Bewertung der Schallpegel im Bebauungsplan gelten folgende Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 außerhalb von Gebäuden für den Verkehrslärm:

Abb. 6 Orientierungswerte DIN 18005

Gebietstyp	tags	nachts
	6:00 – 22:00 Uhr	22:00 – 6:00 Uhr
Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	40 dB(A)
Wohngebiet (WA):	55 dB(A)	45 dB(A)
Dorf-/Mischgebiet (MD/MI):	60 dB(A)	50 dB(A)
Urbanes Gebiet (MU)	63 dB(A)	50 dB(A)
Gewerbegebiet (GE):	65 dB(A)	55 dB(A)

Der Verkehrslärm (Emissions- und Beurteilungspegel) wurde auf Grundlage der DIN 18005 unter Verwendung der Berechnungsmethoden der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) mit dem schalltechnischen Rechenprogramm SoundPLAN 8.2 berechnet. Die zu Grunde liegenden Verkehrsbelastungen und LKW- Anteile der L845 entstammen einer Straßenverkehrszählung der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aus dem Jahr 2021. Hinzu kommt eine Prognose bis zu Jahr 2025, die von einer jährlichen Verkehrsmengensteigerung für KFZ von 0,4 % ausgeht.

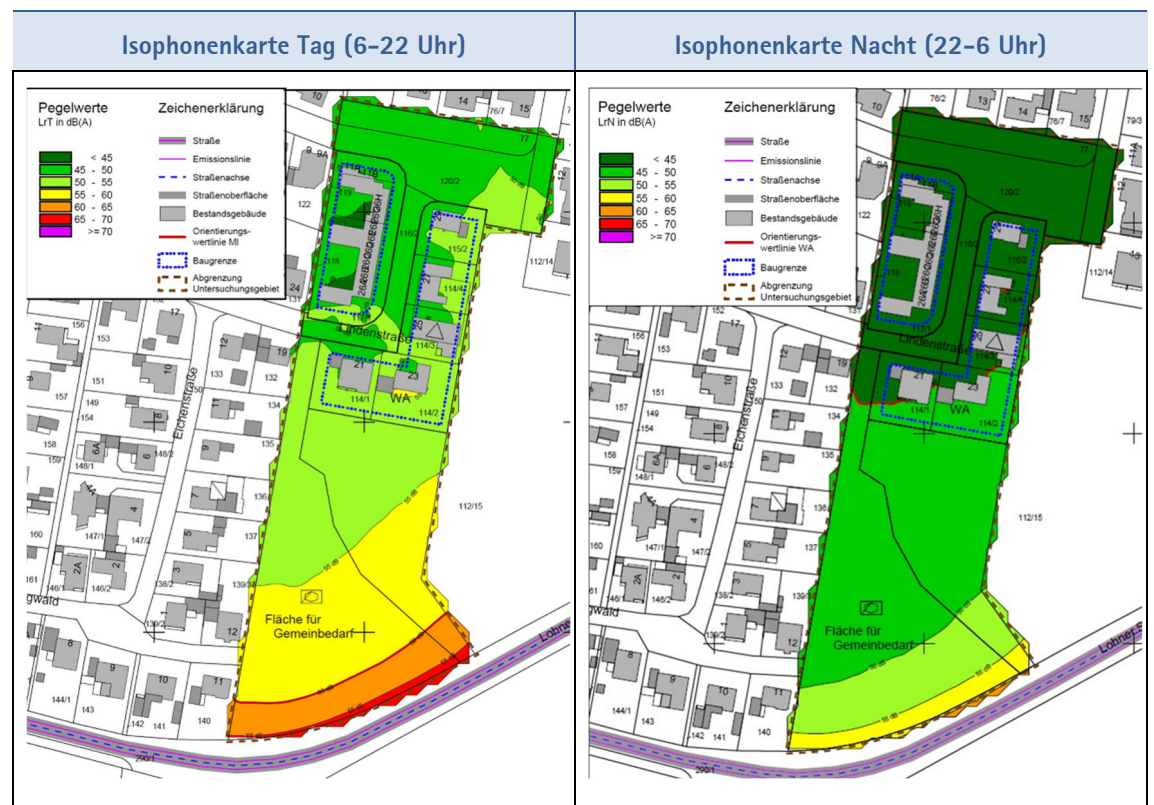
² RP Schalltechnik, Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“ (5. Änderung), 08.07.2023 (siehe Anlage)

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass es durch den Verkehrslärm am Tag innerhalb der Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebiete nicht zu Überschreitungen des Orientierungswerts von 55 dB(A) kommt.

Die Fläche für Gemeinbedarf, die mit einer Kindertagesstätte bebaut werden soll, wird im Süden mit Pegeln über 60 dB(A) am Tag belastet. Angestrebt werden sollte für Schulen und Kindertagesstätten laut WHO ein Beurteilungspegel zwischen 55 und 60 dB(A) für die Aufenthaltsbereiche im Freien. Der Wert von 55 dB(A) wird erst ab der Mitte der Fläche unterschritten. Es wird empfohlen, die Aufenthaltsbereiche im Freien im nördlichen Bereich bzw. im Schallschatten der künftigen KiTa zu planen. Wenn die Außenspielflächen in Richtung Süden orientiert werden müssen, sind diese nur außerhalb der Bereiche, die mit über 60 dB(A) belastet sind zulässig.

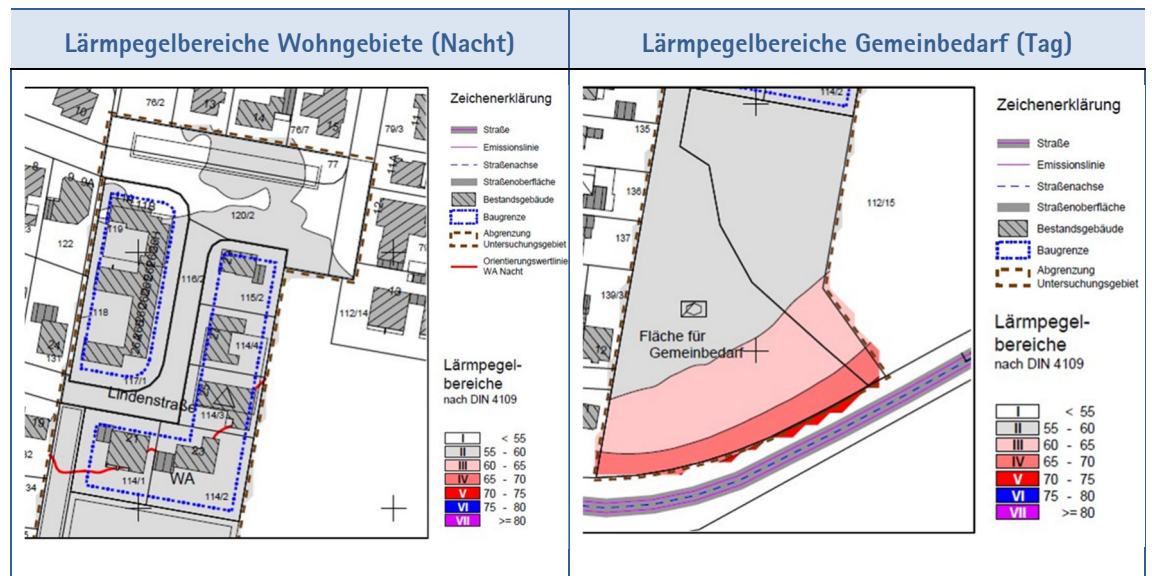
Im Nachtbereich sind insbesondere zwei Grundstücke (*Lindenstraße* 21 und 23) von einer Überschreitung des Orientierungswerts von 45 dB (A) betroffen. Zum Schutz der Wohngebäude insbesondere der Schlafräume sind im Allgemeinen Wohngebiet Schutzmaßnahmen erforderlich. Für die Fläche für Gemeinbedarf sind nachts keine Schutzmaßnahmen erforderlich, da die KiTa ausschließlich tagsüber genutzt wird.

Abb. 7 Isophonenkarten Verkehrslärm (RP Schalltechnik / Kartengrundlage LGLN 2022)



Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange werden für die Gemeinbedarfsfläche Lärmpegelbereiche II -IV und für Teile des Allgemeinen Wohngebiets (WA2) der Lärmpegelbereich II im Bebauungsplan festgesetzt.

Abb. 8 Lärmpegelbereiche (RP Schalltechnik / Kartengrundlage LGLN 2022)



Immissionen / Sportanlagen

Auch Sportflächen (in diesem Fall das städtische Freibad und die Anlagen des Tennisclubs) können Emissionsquellen darstellen und sind entsprechend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sowohl die genannten Sportanlagen, als auch die im Plangebiet vorkommende Wohnbebauung bestehen bereits seit langem nebeneinander. Konflikte sind nicht bekannt. Ein weiterhin konfliktfreies Nebeneinander der Nutzungen ist auch ohne eine gesonderte schalltechnische Untersuchung gewährleistet. Es besteht kein weiteres Regelungserfordernis. Die Nutzungen sind weiterhin vereinbar.

Emissionen / Plangebiet

Mit dieser Änderung wird die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglicht, welche Emissionen erzeugt. Allerdings geht die aktuelle Rechtsprechung mehrheitlich davon aus, dass „Kinderlärm“ (Schulen, Spielplätze etc.) von Anwohner:innen hinzunehmen ist, da er eine selbstverständliche Begleit- und Ausdrucksform des kindlichen Lernens und Spielens darstellt.

Mit der Planung werden keine neuen Emissionsquellen geschaffen, die zu erheblichen Veränderungen der Bestandssituation führen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Die Nachfrage nach Wohnraum stieg in Dinklage in den vergangenen Jahren merklich an. Dies stellt die Stadt vor einige Herausforderungen. Einerseits soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen und der Flächenverbrauch reduziert werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen der Innentwicklungen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im derzeitigen Außenbereich zu geben. Andererseits sind die Interessen aller Betroffenen in Einklang zu bringen. Insbesondere eine ungesteuerte Verdichtung kann in vielen Bereichen zu Konflikten führen. Der Wohnungsdruck führt dazu, dass bei abgängiger Substanz und anschließendem Neubau häufig alle Möglichkeiten der bestehenden Bauleitplanung ausgenutzt werden, auch wenn der Bestand sich in kleineren Strukturen entwickelt hat. Dies hat häufig Einschränkungen der Wohnqualität der langjährigen Anwohner:innen zur Folge.

Aus diesem Grund hat die Stadt Dinklage ein Nachverdichtungskonzept³ aufgestellt. Entsprechend der dort getroffenen Vorgaben sollen mit dieser Änderung eine Weiterentwicklung des Gebietes in verträgliche Bahnen gelenkt werden. Neben der Zahl der Wohneinheiten werden weitere Vorgaben getroffen, die eine verträgliche Entwicklung gewährleisten.

Die Belange werden berücksichtigt.

3 Stadt Dinklage: Grundlagen des Nachverdichtungskonzeptes der Stadt Dinklage, 17.02.2018

3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

In der Stadt Dinklage stehen derzeit 5 Kindertageseinrichtungen zur Verfügung, die insgesamt 27 Gruppen bzw. 509 Betreuungsplätze bieten. Zusätzlich befindet sich eine 6. Kindertagesstätte im Bau, die im Sommer 2023 fertiggestellt werden soll.

Der Landkreis Vechta hat einen Kindertagesstättenbedarfsplan⁴ in Auftrag gegeben, welcher bereits mehrfach fortgeschrieben wurde.⁵ Es wird davon ausgegangen, dass in Zukunft mehr Kinder im Alter unter 3 Jahren eine Kindertagesstätte besuchen. Derzeit (Stand 2022) besteht in der Stadt Dinklage ein Versorgungsbedarf von 50 % dieser Altersgruppe, der bis zum Jahr 2042 auf 67 % ansteigen wird. Daraus ergibt sich, dass 2032 17,7 und 2042 21,6 Gruppen mit je 15 Kindern unter 3 Jahren zu versorgen sind. Auch in der Altersgruppe der 3 bis 6,5-Jährigen steigt der Platzbedarf bis 2042 weiter an. Werden im Jahr 2028 voraussichtlich 487 Plätze benötigt, sind es 2042 523. Dementsprechend werden in der Zukunft weitere Betreuungsplätze benötigt, die nicht allein durch den derzeitigen Neubau einer 6. Kindertagesstätte bereitgestellt werden können.

Schon um dem Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz für jedes Kind zu genügen, sollen daher weitere Kapazitäten geschaffen werden. Für die Stadt ist es jedoch auch darüber hinaus von hoher Wichtigkeit, in den einzelnen Ortsteilen wohnortnah eine gute soziale Versorgung anzubieten.

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf weist die Stadt ein geeignetes Baugebiet aus, um eine neue Kindertagesstätte errichten zu können. Im Plangebiet steht der Stadt eine Fläche zur Verfügung, die sowohl von ihrer Größe als auch der Lage eine gute Standorteignung aufweist.

Der Versiegelungsgrad der Fläche wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt, sodass hier 40 % der Fläche mit Hauptgebäuden überbaut und bis zu 20 % zusätzlich von Zufahrten, Stellplätze usw. versiegelt werden dürfen. Für die Fläche besteht damit hinsichtlich der möglichen Bebauung eine vergleichsweise große Umsetzungsfreiheit. Um langfristig flexibel auf die sich ggf. ändernden Anforderungen reagieren zu können, wird für die öffentliche und dem Gemeinwohl dienende Nutzung genau dies angestrebt.

Die Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse finden in der Planung Berücksichtigung.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen seit langem planungsrechtlich gesicherten Bereich, der innerhalb der festgesetzten Baugebiete vollständig bebaut ist.

Mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf im südlichen Plangebiet wird auf einer derzeitigen Grünfläche das Entstehen einer Kinderbetreuungseinrichtung vorbereitet. Kindergärten und -tagesstätten sind als Wohnfolgeeinrichtungen regelmäßig in Nachbarschaft zu Wohnbebauung vorzufinden und in der Regel sogar innerhalb allgemeiner Wohngebiete selbst zulässig. Der Standort wurde von der Gemeinde ausgewählt, um eine gute und wohnortnahe Versorgung mit sozialen Angeboten sicherzustellen. Die getroffene Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche schafft für die Stadt eine gute Planungssicherheit, die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sichern die bauliche Einbindung in die Nachbarschaft. Mit der zu erwartenden Grün- und Freiraumgestaltung der Fläche fügt sich die Nutzung gut in den Siedlungsraum ein.

Das Nachverdichtungskonzept⁶ trifft insbesondere Vorgaben zu der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude. In den konzeptionellen Überlegungen werden in der direkten Innenstadt keine Begrenzungen vorgesehen, an Gemeindeverbindungsstraßen sollen maximal 6 WE / Wohngebäude zugelassen werden, an innerörtlichen Durchgangsstraßen werden 4 WE / Wohngebäude als sinnvoll erachtet und an Anliegerstraße nur 2 WE / Wohngebäude. In dem derzeit bestehenden Bebauungsplan werden keine Vorgaben bezüglich der Wohneinheiten getroffen. Mit der vorliegenden Änderung wird die Zahl der Wohneinheiten entsprechend des Konzeptes sowie der bestehenden Bebauung begrenzt.

4 Biregio: Kindertagesstättenbedarfsplan Landkreis Vechta, Bedarfsplanung bis 2030 mit Ausblick zum Jahr 2036, Februar 2018

5 Biregio: Kindertagesstättenbedarfsplan Landkreis Vechta, Kindertagesstättenbedarfsplan mit Ausblick zum Jahr 2042, Mai 2023

6 Stadt Dinklage: Grundlagen des Nachverdichtungskonzeptes der Stadt Dinklage, 17.02.2018

Demnach wird die maximale Zahl der Wohneinheiten östlich der *Lindenstraße* auf 2 WE / Wohngebäude festgesetzt. Westlich der *Lindenstraße* steht derzeit ein größeres Mehrparteienhaus, das im Wesentlichen dem Seniorenwohnen dient. Für den Regelfall werden hier 4 WE / Wohngebäude als zulässig festgesetzt werden. Um der Bestandsnutzung auch bei einer denkbaren zukünftigen Neubebauung Rechnung zu tragen wird bestimmt, dass Ausnahmen von der Regelfall-Festsetzung in diesem Bereich westlich der *Lindenstraße* für Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf zugelassen werden können.

Daneben wird für eine verträgliche Nutzung eine maximale Firsthöhe von 9 m vorgeschrieben.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 schafft demnach zeitgemäße Voraussetzungen für eine Fortentwicklung und Anpassung eines Bestandsgebietes und stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden.

Archäologischer Denkmalschutz

Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Bodenfunde liegen nicht vor. Da die meisten Funde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, kann ein Vorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Für alle Bodenfunde gilt eine Meldepflicht. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen. Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden damit berücksichtigt.

Baukultur / Ortsbild

Auch unabhängig von besonders schützenswerten Bereichen im Umfeld des Plangebiets gilt es, durch die Neuplanung das typische Ortsbild des Siedlungsbereichs nicht nachteilig zu verändern oder zu beeinträchtigen.

Im Plangebiet herrscht eine Einzelhausbebauung vor. Das umgebende Gebiet ist ebenfalls durch eine kleinteilige Bebauung von vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Zudem sind Sportanlagen in der Umgebung zu finden. Westlich der *Lindenstraße* steht im Plangebiet ein größeres Mehrparteienhaus, das jedoch eine Ausnahme in der prägenden Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser darstellt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit und begrenzten Firsthöhe gewährleisten die Verträglichkeit mit dem Ortsbild. Die Geschossigkeit wird dabei wie im derzeitigen gebietsinternen und umgebenden Planungsrecht auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ mit 0,8, entsprechend der angrenzenden Bebauungspläne, festgesetzt. Damit wird den Vorgaben der BauNVO entsprochen. Daneben werden teilweise keine Aufenthaltsräume in den Obergeschossen zugelassen. Die Zahl der Wohneinheiten wird entsprechend des Nachverdichtungskonzeptes begrenzt, Ausnahmen vom Regelansatz werden für den besonderen Wohnbedarf im Einzelfall ermöglicht. Damit wird gewährleistet, dass sich neue Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und die bestehende Nachbarschaft geschützt wird.

Eine Einbindung in die bestehenden Strukturen wird sichergestellt. Die Belange des Ortsbildes werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Ein Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Pflanzen

Die Biotopstrukturen im Plangebiet wurden im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung am 27.04.2023 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen⁷ erfasst.

Das Plangebiet ist im Norden bereits zum Großteil als allgemeines Wohngebiet mitsamt Verkehrsflächen ausgewiesen und auch dementsprechend bebaut und versiegelt. Es wechseln sich locker bebaute Einzelhausgebiete (OEL) und verdichtete Einzel- und Reihenhausergebiete (OED) ab. Es handelt sich um ein anthropogen überformtes Gebiet der Stadt Dinklage. Unbebaute, bewachsene Freiflächen treten hier nur in Form von Hausgärten auf, die ökologischen Funktionen sind seit langem eingeschränkt. An der nördlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA) aus den Arten Eiche, Ahorn, Walnuss, Buche und Kastanie. Die Baumreihe wird erhalten.

Abb. 9 Gehölzstrukturen (Eigene Aufnahmen)

Baumreihe mittig der Straße *Am Freibad*



Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst den westlichen Teil des Bürgerparks, der neben einer parkartig angelegten Laubwaldfläche (PAW) ein Stillgewässer und zahlreiche angelegte Freiflächen als Rasenflächen enthält. Fuß- und Wanderwege führen von den anliegenden Straßen und dargestellten Baugebieten in die Grünfläche hinein und umrunden ein naturnahes, mittig gelegenes Stillgewässer (SEZ), welches sich in westlicher Richtung zu einem sumpfigen Wald (WNS) entwickelt hat. Der nördliche Teil dieser bewaldeten Fläche ist Teil des B-Planes, der südliche Bereich reicht bis an die Ostgrenze des Plangebiets heran. Das Stillgewässer liegt außerhalb des Plangebiets. Aufgrund des unmittelbaren räumlichen Bezugs wurde der westliche Uferbereich des Stillgewässers sowie der angrenzende Sumpfwald, der mit dichten Feuchtgebüsch und Bruchwaldarten zwischen dem Stillgewässer und dem Plangebiet liegt und nur teilweise in den Geltungsbereich hineinragt in die Untersuchung aufgenommen.

Zwischen Plangebiet und Stillgewässer hat sich ein feuchter, naturnaher Sumpfbereich entwickelt, der plangebietsseitig Pappelbäume im Durchmesser von 0,6–1,0 m aufweist. Innerhalb der sumpfigen Waldbereiche findet man als Hauptkennart vorwiegend mehrstämmige Weidenarten (*Salix* spp.) und die Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) vor, die als Sumpf- und Buchwaldarten mit einem hohem Totholzanteil den Waldbestand prägen. Zahlreiche umgefallene Stämme überragen offene und sumpfige Wasserflächen oder treiben an Ästen neu aus. In den dicht bewachsenen Waldrandberei-

⁷ Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf v. Drachenfels, 2021

chen dominieren am Spielplatz und an den Wegen hohe Straucharten wie die Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Holunder (*Sambucus nigra*). An einigen Stellen breitet sich bodenliegendes Brombeergebüsch (*Prunus fruticosa*) aus.

An dem nördlichen Waldrand werden in trockneren Bereichen die Sumpf- und Bruchwaldarten von vorwiegend Ahorn, Birken und Kastanienbäumen begleitet. Im Grenzbereich zur Bebauung haben sich im Plangebiet ältere Birken- und ein Rotbuchenbaum entwickelt. Mittig der Waldfläche befinden sich an tiefergelegenen Bodenstellen wechselfeuchte bis offene Wasserflächen, in deren Verdunstungsbereichen sich neben austreibenden Weiden- und Erlengebüschen (BNR) verschiedene Sumpf- und Wasserpflanzen entwickelt haben, vor allem Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*) und Sumpffehrenpreis (*Veronica beccabunga*). Gelegentlich kommt Gundermann (*Glechoma hederacea*), Efeu (*Hedera helix*) und Flatterbinse (*Juncus effusus*) vor. An nährstoffreicheren Standorten und den Wegen findet man Wiesenkerbel (*Anthriscus silvestris*) und Brennesselbestände. Nördlich des Stillgewässers verläuft ein unbefestigter Weg, der durch den Sumpfwald bis an den Kinderspielplatz führt.

Sumpfwälder (WNS) gelten ab 200 qm gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatschG wie auch naturnahe, nährstoffreiche Stillgewässer als gesetzlich geschütztes Biotop. Moor- und Sumpfgebüsche (BNR) gehören zu den nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatschG geschützten Mooren und Sümpfen. Separat zu bewertende Bestände sind ab 100 qm Größe und 4-5 m Breite geschützt.⁸ Jegliche Handlungen die eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigungen von nach § 30 BNatschG geschützten Biotopen nach sich ziehen sind verboten.

Insgesamt liegen einschließlich des Traufbereichs der Gehölze an der Grenze zwischen Biotop und Spielplatzfläche rd. 4.550 m² Sonstiger Sumpfwald, Weiden-Sumpfgebüsch und Sonstiges Weiden-Ufergebüsch im Geltungsbereich des Plangebiets. Die Biotopstrukturen innerhalb dieses Bereichs werden als Schutzgebiet sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt und vollumfänglich erhalten. Jegliche Eingriffe sind hier unzulässig.

Es sind derzeit keine Beeinträchtigungen bekannt, die von der Spielplatznutzung auf das Biotop einwirken. Durch den Bau einer Kita ist in den Außenbereichen mit ähnlicher Nutzung zu rechnen. Die Fläche für den Gemeinbedarf ermöglicht ausreichende Abstände und Pufferbereiche zwischen möglicher Bebauung und dem Sumpfwald vorzuhalten. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung auf die geschützten Biotope zu erwarten.

Abb. 10 Biotop (Eigene Aufnahmen)

Sumpfwald (WNS) und Weiden-Sumpfgebüsch nährstoffreicher Standorte (BNR)



⁸ Drachenfels. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2021

<p>Totholz im Sumpfwald</p>	<p>Sumpfwaldrand im nördlichen Kinderspielplatzbereich</p>
	

Im Südwesten, zwischen Wohnbebauung und Sumpfwald liegt eine Grünfläche, die als Spiel- und Bolzplatz genutzt wird. Die Fläche ist durch artenarmen, intensiv gepflegten Scherrasen (GRA) geprägt. Durch die häufige Mahd und die intensive Nutzung als Spiel- und Bolzplatz haben die Flächen keine wertvollen ökologischen Funktionen.

Die Grünfläche wird durch die Fläche für den Gemeinbedarf überplant und in Anspruch genommen. Es ist eine maximale Versiegelung von 40 % und bei Überschreitung durch Zufahrten und Nebenanlagen von bis zu 60 % zulässig.

Im Nordwesten der Fläche an der Grenze des Plangebiets befinden sich insgesamt 11 Eichen als Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von 0,8-1,2 m. Bei einer Erschließung der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf aus Richtung Norden über die *Lindenstraße* ist davon auszugehen, dass der Baumbestand weitgehend erhalten werden kann. Einzelne Bäume, die vorgerückt in der Zuwegung stehen, könnten jedoch beseitigt werden müssen.

Abb. 11 Grünfläche mit Spielplatz (Eigene Aufnahmen)

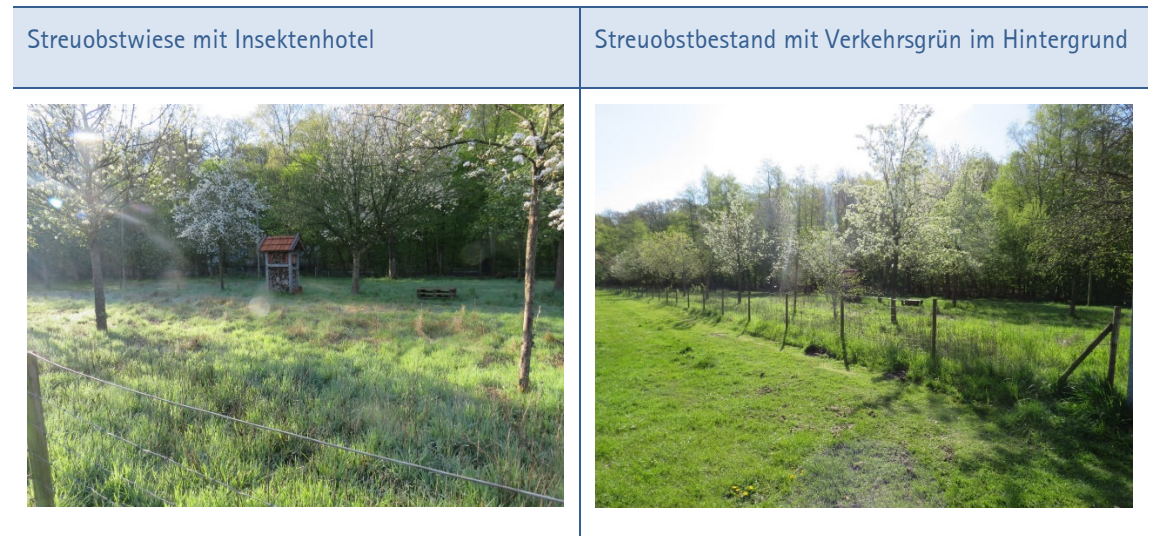
<p>Spielplatz</p>	<p>Eichenbestand</p>
	

Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Obstbaumwiese mit mittelaltem Bestand (HOM) an Obstbäumen im Durchmesser von 0,10- 0,20 m sowie ein Böschungsbewuchs aus sonstigen standortgerechten Gehölzen (HPS) entlang der *Burgstraße* - L845. Mittig der eingezäunten Extensivwiese wurde ein bedachtes Insekten-Hotel aufgestellt. Die Obstbaumwiese hat gemessen von der Straße (L845) eine ungefähre Tiefe von 35 m im Westen und 15 m im Osten.

Die Obstwiese kann als Teil des Außenbereichs der Kita erhalten werden und als Lern- und Erlebnisraum in die Nutzung integriert werden. Eine Beseitigung der Gehölzbestände ist derzeit nicht vorgesehen, kann jedoch in Teilen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Böschungsstrukturen entlang der L845 können ebenfalls erhalten bleiben und als Sicht- und Lärmschutz dienen.

Abb. 12 Streuobstwiese im Süden des Plangebiets (Eigene Aufnahmen)



Tiere

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere wurde eine Einschätzung zum Lebensraumpotenzial für Pflanzen, Reptilien, Amphibien, Fledermäusen und Brutvögeln auf Grundlage der Ortsbegehung am 27.04.2023 durchgeführt.

Avifauna - Die Fläche des Bürgerparks nördlich der *Burgstraße* mit dem Stillgewässer weist neben einer Vielzahl von Eichen-Alt bäumen naturnah entwickelte sumpfige Waldstandorte auf, die innerhalb der urban geprägten Umgebung vielen Wasservögeln, Höhlen- und Heckenbrüter als Brut- und Nahrungsraum dienen. Erfasst wurden Stockente mit Jungvögeln, drei Reiherenten, ein Austernfischer, Blässhuhn und Teichhuhn. Der Bürgerpark steht in Vernetzung zum FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet „Wald bei der Burg Dinklage“, das man mit einer hohen Anzahl schützenswerten Waldbewohner südlich der *Burgstraße* vorfindet.

Im Bereich der Uferflächen, in den Hecken und an Alt bäumen konnten vereinzelte siedlungstolerante Gartenvögel beobachtet werden wie Buchfink, Amsel, Singdrossel, Blau-, Kohl- und Schwanzmeise, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zip-Zalp, Fitis, Haussperling und Bachstelze. Ein Stieglitzpaar konnte mit Brutverdacht erfasst werden.

Die zahlreichen Eichen-Altbaumbestände dienen vielen Höhlenbrütern als Lebensraum wie z.B. Spechtarten, Star, Gartenbaumläufer und Kleiber, der im Eichenaltbestand als Brutvogel beobachtet wurde. Auch Rabenkrähe, Elster und Eichelhäher suchten das Untersuchungsgebiet auf. Als gefährdet⁹ (3) eingestufte Vogelarten des Siedlungsbereichs wurden der Star häufig und die Rauchschwalbe nahrungssuchend im Untersuchungsgebiet festgestellt. Als Vögel der Vorwarnliste werden der Stieglitz und das Teichhuhn geführt.

Während der einmaligen Geländebegehung konnten im gesamten untersuchten Plangebiet des Bebauungsplanes vereinzelt Brutstätten für Vögel nachgewiesen werden. Während das Plangebiet im nördlichen dicht bebauten Bereich weniger Gehölzstrukturen aufweist, zeigt sich innerhalb der Streuobstwiese im Süden des Plangebiets ein höheres Artenvorkommen, das durch die zahlreich aufgehängten Nisthilfen zusätzlich gefördert wird.

Vogelarten, insbesondere der weit verbreiteten, ungefährdeten Arten sind bei ihrer Brutplatzwahl flexibel und passen ihren Brutplatz an das jeweilige Habitatangebot an. Auch im Siedlungsrandbereichen kann davon ausgegangen werden, dass nach dem Bau einer Kindertagesstätte die umliegenden Habitatstrukturen und die ökologischen Funktionen für die betroffenen lokalen Populationen der Avifauna weiterhin erfüllt bleiben. Es ist davon auszugehen, dass mit den verbleibenden Ufer-,

⁹ Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 9. Fassung, Stand 2021

Sumpf- und Gehölzstrukturen und den neu entstehenden Freiflächen der geplanten Bebauung geeignete Brut- und Nahrungshabitate zu Verfügung stehen werden, sodass sich des Erhaltungszustands der lokalen Populationen nicht verschlechtern wird.

Amphibien – Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Stillgewässers sowie eines Sumpfwaldes mit bruchwaldartigem Charakter, das über ein erhöhtes Vorkommen wechselfeuchter Standorte und uferbegleitender Biotopstrukturen verfügt. Neben den Uferbereichen des Stillgewässers bieten sumpfige Standorte mit offenen Wasserflächen in geschützten Bereichen des Feuchtbiotops vielen Amphibienarten potenziellen Lebensraum. Bevorzugt werden besonnte Tümpel und flache Wasserstellen besiedelt.

Die Amphibien und Reptilien zählen unverändert zu den in hohem Maße bedrohten Artengruppen. Das Vorkommen häufigerer Amphibienarten wie Grasfrosch, Erdkröte, Teichmolch sowie Teichfrosch ist wahrscheinlich. Das Auftreten seltener Arten wie Kleiner Wasserfrosch und Kammmolch kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Planung finden keine Eingriffe in die potenziellen Lebensräume von Amphibien statt. Die Strukturen des Sumpfwaldes werden im Plangebiet vollumfänglich als Schutzgebiet sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft geschützt, gesichert und ihrer natürlichen Entwicklung überlassen.

Fledermäuse – Alle Fledermausarten unterliegen aufgrund von deren Zugehörigkeit zu der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dem strengen Artenschutz.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist es wahrscheinlich, dass Fledermäuse im Geltungsbereich potenziell vorkommen können.

Mit der vielfältigen Ausstattung des Bürgerparks mit Gehölzen, Tot- und Altbäumen können potenzielle Lebensräume, Sommer- und Winterquartiere für geschützte Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Das Stillgewässer und die zahlreichen Feuchtbereiche im Sumpfwald sowie die hohe Anzahl von Altbäumen auf der Parkfläche begünstigen den potentiellen Lebensraum insbesondere für gewässerliebende Fledermausarten, die auf den angrenzenden Wasserflächen und Feuchtstandorten nach Nahrung suchen und das Plangebiet aufsuchen könnten.

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie umliegende Habitatstrukturen die ökologischen Funktionen für mögliche Populationen als Jagd- und Nahrungsraum von Fledermausarten weiterhin erfüllen können.

Zudem können mit der Errichtung der Kita Fledermauskästen / Fledermausquartiere eingeplant und in das neue Gebäude eingebaut werden. Zur Nahrungssuche können die Tiere auf Nahrungshabitate in der Umgebung ausweichen.

Artenschutz

Infolge der aktuellen Planung wird es nach gegenwärtiger Einschätzung zu keinem erheblichen Verlust von Gehölzbeständen, umfangreicheren Gebüsch und Altbäumen im und am Rande des Plangebietes kommen, die derzeit einige regelmäßig genutzte Vogelbrutreviere und Lebensräume für Fledermäuse beherbergen dürften. Daher ist kein Lebensstättenverlust gegeben und das Verbot der Beseitigung, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein.

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten, während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

Nicht immer vollständig auszuschließen ist, dass auch später bei der Umsetzung eines Bauvorhabens kleinräumig und temporär dennoch geschützte Tierarten auftreten können. Unzulässige Eingriffe in einen Artenbestand können bei der konkreten Bauausführung im vorliegenden Planfall vermieden werden.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) werden damit nicht berührt.

Fläche / Boden

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler¹⁰. Als Bodentyp liegt hier Mittlerer Gley-Podsol vor¹¹. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als gering eingeschätzt¹². Im Plangebiet liegen keine Suchräume für schutzwürdige Böden¹³ vor. Südlich des Plangebiets im Bereich des Burgwalds werden Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (Alte Waldstandorte) ausgewiesen, welche durch die Planung jedoch nicht beeinflusst werden.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird die Bebaubarkeit der Grundstücke in den Wohngebieten von 40 % beibehalten, was zu einer Deckelung der Versiegelung führt. Daneben wird eine Fläche für Gemeinbedarf auf einer bisher unversiegelten Fläche ausgewiesen. Die Gemeinbedarfsfläche umfasst rd. 8.030 m². Insgesamt können maximal rd. 4.820 m², sprich 60% der Flächen (GRZ 0,4 und Überschreitung von max. 50 %) versiegelt werden.

Die Stadt Dinklage ist um einen sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche bemüht. Da jedoch in der Stadt ein Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen vorhanden ist, wird dieses städtebauliche Ziel höher gewichtet, als eine Vermeidung neu versiegelter Flächen. Zudem wird mit der Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen, innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegenden Fläche neuen Entwicklungen im bislang nicht erschlossenen planerischen Außenbereich entgegengewirkt, was wiederum zum Erhalt der Schutzgüter Fläche und Boden beiträgt.

Wasser

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei 25,0 bis 27,5 m über NN und damit weniger als 2 m unter Geländeoberfläche¹⁴. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung am Standort wird als gering beschrieben, damit ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten zum Grundwasser hoch¹⁵. Die Entnahmebedingungen für Grundwasser im Plangebiet werden als gut beschrieben¹⁶. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld. Östlich des Plangebiets liegt ein größeres Stillgewässer. Westlich des Plangebiets verläuft zwischen *Eichenstraße* und *Buchenstraße* ein kleinerer Graben.

Die Änderung des Bebauungsplanes behält in den allgemeinen Wohngebieten die Obergrenzen zur maximalen Versiegelung bei. Daneben wird die Bebauung durch eine Kindertagesstätte auf einer derzeit un bebauten Fläche ermöglicht. Die Planung soll mit möglichst geringen Eingriffen in den natürlichen Wasserhaushalt durchgeführt werden. Aus diesem Grund soll das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Oberflächenwasser auf der Fläche zurückgehalten bzw. versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf weiterhin zugeführt werden. Die Größe der Fläche ist dafür ausreichend. Zudem sind auch Maßnahmen wie Dachbegrünung oder Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlägen möglich. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die zusätzliche Versiegelung werden somit minimiert bzw. vermieden.

Luft / Klima

Infolge der Planänderung ist keine relevante Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist liegt im bebauten Siedlungsbereich der Stadt Dinklage. Das ursprüngliche Landschaftsbild ist nicht mehr vorhanden. Durch die Planung werden keine erheblichen Veränderungen auftreten. Die Belange des Landschaftsbildes werden von den Belangen des Ortsbildes überlagert. (siehe Kapitel 3.5)

10 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Bodengroßlandschaft

11 Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Bodentypen

12 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)

13 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000

14 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50 000 – Lage der Grundwasseroberfläche

15 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000 – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung

16 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen, 1 : 500 000 – Entnahmebedingungen in grundwasserführenden Gesteinen

Kultur-/ Sachgüter

Eingriff

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Sach- und Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB)**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Das FFH-Gebiet südlich des Plangebiets im Bereich des Burgwalds wird von der Planung nicht berührt.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)**

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planaufstellung auf den Menschen ergeben sich nicht (siehe dazu auch Kapitel 3.1).

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)**

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Der archäologische Denkmalschutz wurde durch einen allgemeinen Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfinden in den Plan aufgenommen.

■ **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)**

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

■ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)**

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass neu errichtete Gebäude modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

■ **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)**

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

■ **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

■ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)**

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

■ **Auswirkungen der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)**

Mit den getroffenen Festsetzungen (allgemeine Wohngebiete / Fläche für den Gemeinbedarf) werden keine Vorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten lassen.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

■ Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB)

Bauaktivitäten lassen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft erwarten.

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8b BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB)

Die Belange sind vorwiegend nur unmittelbar (Umsetzung von Bauinvestitionen) berührt. Für den Betrieb der geplanten Kindertagesstätte ist vom Entstehen neuer Arbeitsplätze auszugehen.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 (6) Nr. 8d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB)

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann sichergestellt werden. Der bereits bebaute Bereich verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Neuverlegungen und Erweiterungen des Leitungsnetzes sind nach Bedarf möglich:

- Die Wasserversorgung erfolgt durch das Netz des Wasserversorungsverbandes OOWV.
- Die notwendige Löschwasserversorgung kann voraussichtlich weiterhin über das Leitungsnetz des OOWV sichergestellt werden.
- Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE.
- Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der EWE.
- Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.
- Abfall kann ordnungsgemäß gesammelt und über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta entsorgt werden.
- Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der städtischen Kläranlage zugeführt.

Technische Ver-
und Entsorgung

Altablagerungen

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Bei den bisher auf dem Gelände erfolgten Baumaßnahmen ergaben sich keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden daher vom Amt regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird dies auch im vorliegenden Planfall empfohlen und ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 (6) Nr. 8f BauGB)

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland¹⁷. Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

Rohstoffe

Das Gebiet weist keine Vorkommen auf¹⁸.

3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet von Dinklage und wird durch die Straßen *Am Burgwald*, *Lindenstraße*, *Am Freibad* und die *Kastanienallee* erschlossen. Im Süden ist das Plangebiet über die *Lohner Straße* (L845) direkt an das überörtliche Verkehrsnetz Richtung Vechta und Lohne (L861, L849, L861) angebunden.

Insgesamt weist das Plangebiet eine sehr gute Anbindung zu allen überörtlichen, aber auch gemeindlichen Zielen auf.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, die weiterhin als solche festgesetzt werden.

Die innere Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt über private Verkehrsflächen innerhalb der Fläche. Im Rahmen einer „Verkehrsplanerischen Stellungnahme“ wurden insgesamt 5 mögliche Varianten zur inneren Erschließung durch das Planungsbüro „PGT Umwelt und Verkehr“ erarbeitet.¹⁹

Es wird eine getrennte Erschließung für Hol- und Bringverkehre und Mitarbeiterverkehren empfohlen, sodass grundsätzlich die Variante 3, 4 und 5 zur inneren Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf in Frage kommen. (siehe Abb. 9)

Variante 3 sieht eine Erschließung über die Landstraße 845 vor. Aufgrund des erheblichen baulichen und finanziellen Aufwands wird von einer Erschließung über die Landstraße 845 abgesehen. Die innere Erschließung erfolgt über die rückwärtigen Gemeindestraßen, sodass die Erschließungsvarianten 4 und 5 in Frage kommen. Um eine Erschließung über die L845 auszuschließen ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten in der Planzeichnung festgesetzt.

■ Variante 4

Die Variante 4 stellt eine Kombination aus den Erschließungsvarianten 1 und 2 dar. Der Mitarbeiterverkehr erfolgt im An- und Abfahrtsverkehr aus Richtung Norden über die *Lindenstraße* und der Hol- und Bringverkehr im An- und Abfahrtsverkehr aus Richtung Südwesten über die *Burgstraße*. Die Hol- und Bringverkehr können bei Bedarf auch mit den Mitarbeiterverkehren getauscht werden.

■ Variante 5

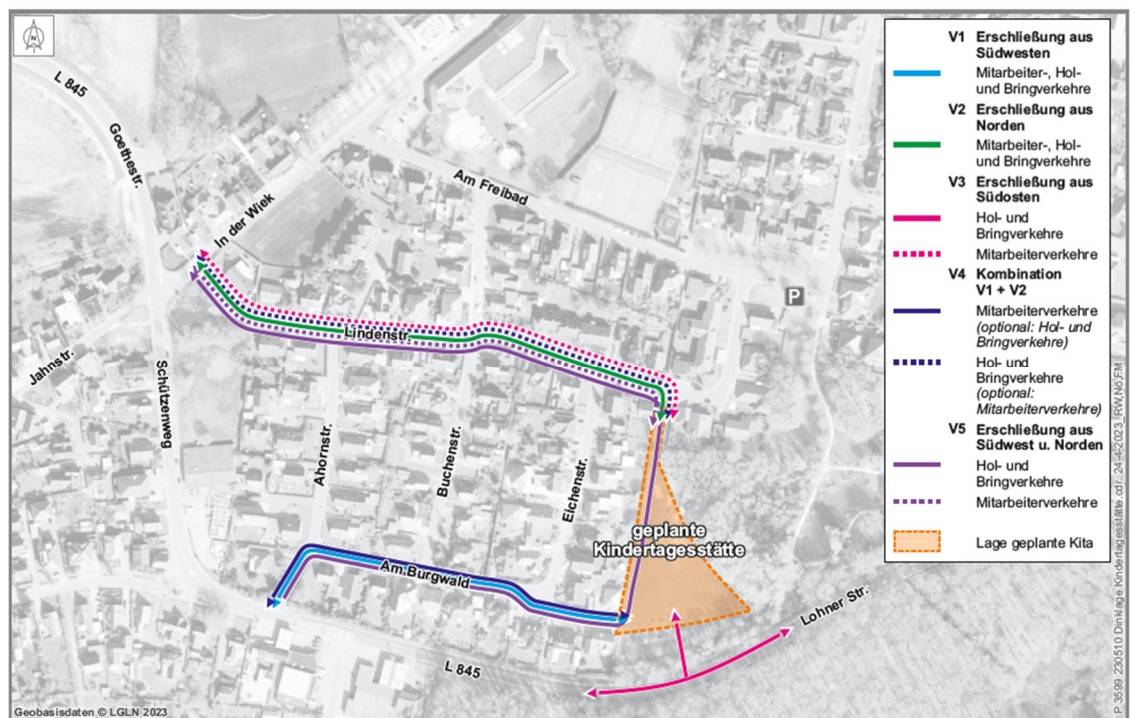
Variante 5 sieht für den Hol- und Bringverkehr eine Einbahnstraßenregelung vor: Die Anfahrt erfolgt von Südwesten. Verkehre werden entlang der westlichen Grundstücksgrenze geleitet und verlassen das Grundstück über die nördliche Zufahrt. Die Erschließung für Mitarbeiterverkehre erfolgt im An- und Abfahrtsverkehr von Norden. Konflikte sind nicht zu erwarten, da die Mitarbeitenden früher vor Ort sind als die Eltern mit ihren Kindern.

¹⁷ Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, Riethorst 12, 30 659 Hannover. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt, es ist grundbuch- und beleihungsfähig.

¹⁸ Rohstoffsicherungskarte Niedersachsen 1:25:000

¹⁹ PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Erschließung „Kindergarten am Bürgerpark“ in Dinklage – Verkehrsplanerische Stellungnahme, 2023

Abb. 13 Erschließungsvarianten (PGT Umwelt und Verkehr / Kartengrundlage LGLN 2023)



Stellplätze

Im Rahmen des Neubaus einer Kita im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf entstehen Stellplatzbedarfe.

Im Rahmen der vorliegenden „Verkehrsplanerischen Stellungnahme“ wird für den Hol- und Bringverkehr ein Stellplatzbedarf von max. 16 Stellplätzen ausgemacht. Es ist mit einer nur kurzen Belegungsdauer der Stellplätze zu rechnen. Um den Bedarf zu decken wird die Einrichtung einer Hol- und Bringzone auf der Fläche für den Gemeinbedarf empfohlen. Zur Umsetzung stehen ausreichend Möglichkeiten und Flächen zur Verfügung.

Für Mitarbeitende sind bis zu 13 weitere Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Diese können entweder ebenfalls innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf vorgehalten werden oder der rd. 100 m entfernte „Parkplatz am Bürgerpark“ kann den Mitarbeitenden zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere in Verbindung mit den Erschließungsvarianten 4 und 5 scheint eine Auslagerung der Stellplätze für Mitarbeitende sinnvoll, um das Verkehrsaufkommen auf dem Grundstück der Kita möglichst gering zu halten. Der bestehende Parkplatz am Bürgerpark wird als solcher in der Planung festgesetzt.

ÖPNV

Die nächstgelegene ÖPNV –Anbindung erfolgt über die Haltestelle In der Wiek, die rd. 370 m westlich des Plangebiets liegt und über die *Lindenstraße* erreicht werden kann. Mit den Buslinien 661 und 695 besteht Anschluss an das Stadtgebiet Dinklage sowie angrenzende Stadtgebiete.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Die Belange des Militärs und des Zivilschutzes werden mit dieser Planung nicht berührt.

3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Von der Stadt Dinklage wurde ein Nachverdichtungskonzept²⁰ erarbeitet. In diesem werden Empfehlungen für eine verträgliche Verdichtung gegeben. Demnach soll es im direkten Innenstadtbereich

20 Stadt Dinklage: Grundlagen des Nachverdichtungskonzeptes der Stadt Dinklage, 17.02.2018

keine Begrenzung der WE/Wohngebäude geben, entlang Gemeindeverbindungsstraßen sollen die Wohneinheiten auf 6 WE/Wohngebäude, an innerörtlichen Durchgangsstraßen auf 4 WE/Wohngebäude und in Bereichen von Anliegerstraßen auf 2 WE/Wohngebäude begrenzt werden.

Zudem wurden alle bestehenden Bebauungspläne analysiert, um diejenigen mit Anpassungs- bzw. Änderungsbedarf zu identifizieren. In einigen Bebauungsplänen besteht die Möglichkeit, eine (theoretisch) unbegrenzte Anzahl von Wohneinheiten zu realisieren. Für diese besteht direkter Handlungsbedarf. In den übrigen Plänen werden bislang im Regelfall 2 WE/Wohngebäude festgesetzt. Diese Bereiche sollen entsprechend dem Konzept sukzessive einer höheren Verdichtung zugeführt werden.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird in dem allgemeinen Wohngebiet östlich der *Lindenstraße* (Anliegerstraße) die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 festgesetzt. Westlich der *Lindenstraße* befindet sich im Bestand ein größeres Mehrparteienhaus. Aus diesem Grund wird die maximale Zahl der Wohneinheiten auf 4 für den Regelfall festgesetzt und zugleich ermöglicht, dass Ausnahmen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugelassen werden, z.B. für das Seniorenwohnen.

Damit entspricht die Planung dem Konzept.

3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht einem Überschwemmungsgebiet oder vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet.

Grundwasser

Nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser durch die Änderung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Oberflächenentwässerung

Die festgesetzte GRZ von 0,4 wird mit dieser Änderung beibehalten, wodurch sich keine Veränderungen für die Oberflächenentwässerung in den allgemeinen Wohngebieten ergeben. Das Plangebiet ist weiterhin an den Regenwasserkanal angeschlossen. Durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf wird eine zusätzliche Versiegelung auf einer derzeitigen Grünfläche ermöglicht. Die Stadt Dinklage ist darum bemüht die Planung mit möglichst geringen Eingriffen in den Wasserkreislauf durchzuführen. Aus diesem Grund soll das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Oberflächenwasser auf der Fläche zurückgehalten bzw. versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf weiterhin zugeführt werden. Die Größe der Fläche ist dafür ausreichend.

Mit Schreiben vom 05.09.2023 empfiehlt der OOWV als mögliche Maßnahmen zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung die Anlage von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen, eine wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wegen) sowie die Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den zuvor genannten Maßnahmen nicht entgegen.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

(§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden mit dieser Planung nicht berührt.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des derzeitigen Baurechtes des Bebauungsplanes Nr. 31 werden auch weiterhin im Norden des Gebietes **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung §1). Gartenbaubetriebe scheinen für diesen Standort aufgrund ihrer Ansprüche nicht geeignet. Tankstellen induzieren ein hohes Verkehrsaufkommen, auch in den Nachtstunden. Darüber hinaus befindet sich bereits eine Tankstelle südwestlich des Plangebiets an der L845, die die Bedarfe der umliegenden Wohngebiete abdeckt. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden und im Plangebiet befindlichen Wohnbebauung auszuschließen, sind diese Nutzungen nicht zulässig.

Die **zulässige Anzahl von Wohneinheiten** wird in dem allgemeinen Wohngebiet (WA1) westlich der *Lindenstraße* auf maximal **vier Wohneinheiten (4 Wo) je Wohngebäude** festgesetzt. Um der Bestandsnutzung des Seniorenwohnens auch bei einer denkbaren zukünftigen Neubebauung Rechnung zu tragen, sind Ausnahmen für Wohngebäude für Personen mit besonderen Wohnbedarfen zulässig. Die Ausnahmen umfassen Wohngebäude, die Wohnungen für Senior:innen oder Menschen mit Behinderung vorhalten. (siehe textliche Festsetzung §2)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA2) östlich der *Lindenstraße* sind maximal **zwei Wohneinheiten (2 Wo) je Gebäude** zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich an dem Nachverdichtungskonzept der Stadt Dinklage sowie der bestehenden Bebauung. Mehr Wohneinheiten pro Gebäude werden zum Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs nicht zugelassen. Es wird damit ein verträgliches Einfügen in die Umgebung des Plangebietes gewährleistet. (siehe textliche Festsetzung §2)

Im südwestlichen Plangebiet wird eine Fläche für den **Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** festgesetzt. Entsprechend ist hier nur der Bau einer solchen Einrichtung einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen möglich. Weitere Nutzungen (z. B. Wohnen) können innerhalb der Fläche nicht zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden in den allgemeinen Wohngebieten wie nach derzeitigem Recht eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **0,8** festgesetzt. Dies sorgt dafür, dass sich Vorhaben auch weiterhin in die bestehenden Strukturen einfügen. Die GRZ und die GFZ entsprechen damit den Vorgaben der BauNVO.

Die **Höhe der Erdgeschossfußböden** darf maximal **0,5 m** oberhalb der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke, welches unter anderem Problematiken bei der Entwässerung nach sich ziehen kann, ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung §3).

In den allgemeinen Wohngebieten werden maximal **II Vollgeschosse** festgesetzt. Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt im WA 1 **10 m** und im WA 2 **9 m** in Bezug zur zugehörigen Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung §4). Damit wird der Bestandsbebauung und -nutzung im WA1 durch ein Mehrparteienhaus Rechnung getragen und planungsrechtlich gesichert. Im WA2 wird die nach derzeitigem Planungsrecht zulässige Geschossigkeit beibehalten und die mögliche Höhenentwicklung an der umgebenden Bebauung orientiert.

Daneben werden **Aufenthaltsräume** oberhalb des zweiten Geschosses im WA2 ausgeschlossen, um den nicht gewünschten Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden (siehe textliche Festsetzung §5). Somit fügt sich das Plangebiet in die Umgebung ein.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 u. WA2) durch **Baugrenzen** bestimmt. Zu den Straßenverkehrsflächen werden Abstände von 5 m gehalten, um einen offenen Straßenraum zu sichern. Zu den übrigen Bereichen wird der Abstand von zuvor 2,5 m (Bebauungsplan Nr. 31) auf 3 m erhöht, um den Vorgaben des §5 NBauO zu entsprechen.

Die **Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports** ist in den nicht überbaubaren Bereichen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Hierdurch werden die Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten und ein einheitliches und offenes Straßenbild gesichert. (siehe textliche Festsetzung §6).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als **Grünflächen** anzulegen. Das Abdecken mit mineralischen Materialien oder künstlichem Material ist nicht zulässig. Die Festsetzung stellt eine Begrünung sicher, bei deren Umsetzung aus Sicht der Bodengesundheit, des Wasserhaushalts, der Biodiversität und auch des Mikroklimas positive Effekte erzielt werden können. (siehe textliche Festsetzung §6).

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Damit wird die Umgebungsstruktur aufgenommen, um ein Einfügen von Vorhaben im Plangebiet in die Umgebung zu garantieren.

Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen werden auch weiterhin als **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt, um die Erschließung zu sichern.

Im Nordosten der Verkehrsfläche wird eine Fläche für **Stellplätze** ausgewiesen. Diese umfasst eine bereits bestehende Stellplatzanlage, die so planungsrechtlich gesichert wird.

Entlang der L845 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche über die rückwärtigen Gemeindestraßen erfolgt.

Grünflächen

Im Norden der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wird eine **Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt. Die bestehenden Gehölze sind zur Erhaltung zu pflegen und bei Abgang durch heimische Laubbäume in Form von Hochstämmen (St.Uf. 14 – 16 cm) zu ersetzen. Die Gehölzstrukturen tragen zu einem durchgrüneten Straßenbild bei und übernehmen wichtige Funktionen bezüglich des Stadtklimas. (siehe textliche Festsetzung §7)

Im Südosten des Plangebiets wird eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt. Die Fläche umfasst Teile von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen. Diese sind vollumfänglich zu erhalten und entsprechend zu pflegen. (siehe textliche Festsetzung §8)

Die Biotopstrukturen innerhalb der Fläche für Maßnahmenflächen werden zudem als **Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts** festgesetzt.

Immissionsschutz

Von der L845 gehen Lärmemissionen aus, die nachts zu erheblichen Verkehrslärmbelastungen in Teilen der Allgemeinen Wohngebiete führen. Aus diesem Grund wird in den betroffenen Bereichen ein **Lärmpegelbereich II** festgesetzt, sodass bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung erfasster Gebäude in den Schlafräumen Schall-Dämmmaße gemäß des ausgewiesenen Lärmpegelbereichs erfüllt werden müssen. Darüber hinaus sind Schlafräume in den betroffenen Bereichen mit **schalldämmenden Lüftungen** auszustatten, um zusätzlichen Schutz zu gewährleisten.

Die Gemeinbedarfsfläche grenzt im Süden unmittelbar an die L845 an und ist tagsüber von erhöhten Lärmbelastungen betroffen. Auch hier werden aus Lärmschutzgründen **Lärmpegelbereiche II-IV** festgesetzt. In den Aufenthaltsräumen müssen ebenfalls die entsprechenden Anforderungen an das Schall-Dämmmaß erfüllt werden. In den Überschreibungsbereichen > 60 dB(A) am Tag im Süden der Gemeinbedarfsfläche sind keine Außenwohnbereiche bzw. Aufenthaltsflächen zulässig, da hier der von der WHO empfohlene Beurteilungspegel für Aufenthaltsbereiche im Freien von Schulen und Kindertagesstätten überschritten wird. (siehe textliche Festsetzung §9)

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO): Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

§ 2 Zahl der Wohneinheiten

(1) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind höchstens 4 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmen können im WA 1 für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugelassen

werden Dies gilt für Wohngebäude, die Wohnungen für Senior:innen und Menschen mit Behinderung vorbehalten. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m § 9 (1) Nr. 8).

(2) In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit zulässig. Pro Wohneinheit ist eine Grundstücksgröße bzw. ein Grundstücksanteil von mindestens 250 m² erforderlich (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

§ 3 Erdgeschossfußbodenhöhe / Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

(1) Die maximale Firsthöhe in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird auf 10 m festgesetzt.

(2) Die maximale Firsthöhe in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf 9 m festgesetzt.

(3) Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die zugehörige Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

(4) Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

§ 5 Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses

In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen (Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche).

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Das Abdecken mit mineralischen Materialien oder künstlichem Material ist nicht zulässig.

§ 7 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze soweit zur Erhaltung erforderlich zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang von Bäumen sind diese nur durch heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste in Form von Hochstämmen (St.Uf. 14 – 16 cm) zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzliste:

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchshöhe
Stieleiche	Quercus robur	bis 30 m
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	bis 40 m
Erle	Alnus glutinosa	bis 25 m
Rotbuche	Fagus sylvatica	bis 40 m
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	bis 40 m
Feldahorn	Acer campestre	bis 15 m
Hainbuche	Carpinus betulus	bis 20 m
Esche	Fraxinus excelsior	bis 30 m
Vogel-Kirsche	Prunus aviura	bis 25 m
Eberesche	Sorbus aucuparia	bis 15 m
Traubenkirsche	Prunus padus	bis 10 m

§ 8 Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die vorhandenen geschützten Biotopstrukturen aus Sumpfwald und zugehörigen Weiden-Sumpfbüsch und Weiden Ufergebüsch sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

§ 9 Schallschutz

- (1) In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Schlafräumen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA2) und in den Aufenthaltsräumen der Gemeindebedarfsfläche die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm \leq 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm \leq 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm \leq 70 dB(A)

- (2) In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- (3) In den Überschreitungsbereichen $>$ 60 dB(A) am Tag sind Außenwohnbereiche oder Aufenthaltsflächen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind in den Bebauungsplan nachrichtlich oder als Hinweis übernommen worden (§ 5 (4) BauGB).

Nachrichtliche Übernahme

Bergwerkseigentum – Das Planvorhaben befindet sich im Bergwerksfeld Münsterland der OEG. Angegebene Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 1799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Artenschutz – Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Bauaufreimung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

Bauverbotszone L845 – Entlang der L845 ist die Bauverbotszone gemäß §24 (1) NStrG einzuhalten. In einem Abstand von 20 m zur äußeren Fahrbahnkante sind Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig. Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Aufhebung – Mit Inkrafttreten dieser Änderung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Dinklage (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06. 2023 (Nds. GVBl. S. 107) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111) geändert worden ist.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Fläche	Größe
Allgemeines Wohngebiet	7.200 m ²
Gemeinbedarfsfläche	8.030 m ²
Straßenverkehrsflächen	4.270 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4.550 m ²
Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	715 m ²
Gesamt	24.760 m²

Zeitlicher Über-
blick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
20.03.2023	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
07.08.2023 – 08.09.2023	Veröffentlichung/Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
28.07.2023 – 08.09.2023	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
26.09.2023	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der
Planungen

Die Baumaßnahmen auf der Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Plans sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung der Maßnahme auszugehen.

Im Auftrag der Stadt Dinklage ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	gez. Planverfasser
Stadt Dinklage, den	gez. Bürgermeister
