



**STADT  
DINKLAGE**

**LANDKREIS Vechta**

**Bebauungsplan Nr. 79  
„Am alten Wasserwerk“,  
1. Änderung**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Verfahren nach § 13 BauGB)

**ABSCHRIFT**

Projektnummer: 216509

Datum: 2017-12-19

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines .....	2
2	Verfahren .....	2
3	Geltungsbereich .....	3
4	Bebauungsplan (Ursprungsplanung) .....	3
5	Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte .....	4
6	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	5
7	Erschließung .....	5
8	Abschließende Erläuterungen .....	6
8.1	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen .....	6
8.2	Denkmalschutz .....	6
8.3	Hase-Wasseracht .....	6
8.4	Verkehrliche Schallimmissionen .....	6
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk .....	7

---

**Bearbeitung:**

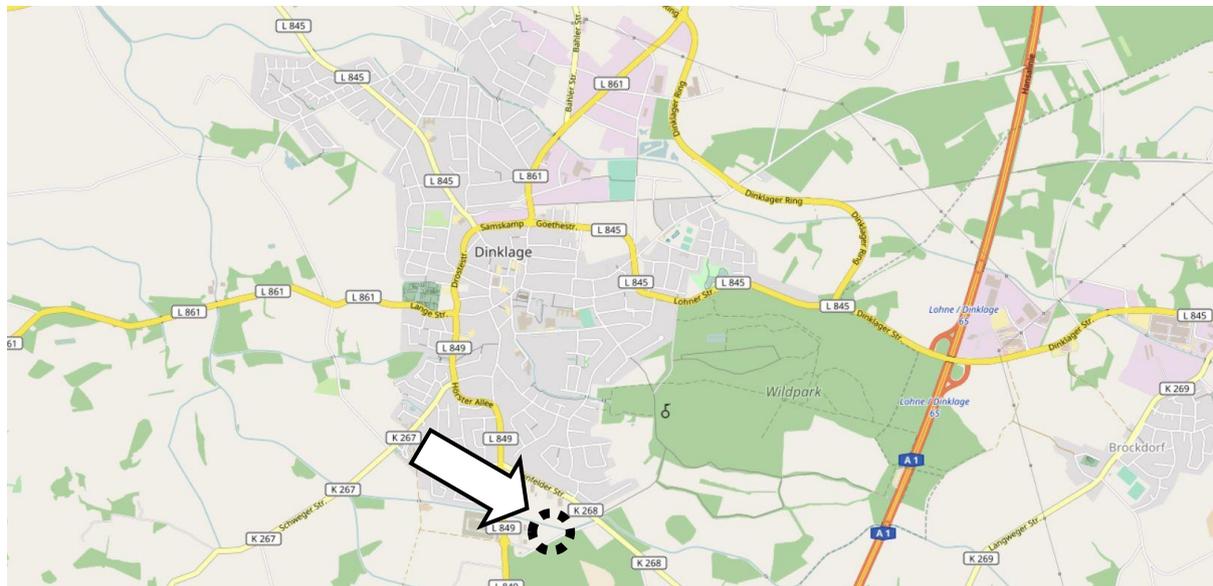
Wallenhorst, 2017-12-19  
Proj Nr. 216509

Dipl. Ing. Johannes Eversmann  
Dipl. Ing. Moritz Richling

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Am alten Wasserwerk, umfasst den rückwärtigen, derzeit unbebauten Teil des Betriebsgeländes der Fa. Burhorst und hat eine Größe von ca. 0,15 ha. Im Umfeld befindet sich eine gemischte Nutzungsstruktur aus Gewerbe und Wohnen.



**Übersichtsplan** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 79 „Am alten Wasserwerk“ vor (Ursprungsplanung).

Der Bebauungsplan wird in einem Teilbereich geändert, um die konkreten Bauabsichten der Fa. Burhorst zur Errichtung eines zweiten Wohnhauses auf dem Betriebsgelände bzw. unmittelbar angrenzend für die nächste Firmeninhabergeneration zu ermöglichen.

Die jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen dieses nicht zu, hier ist aber zur Sicherung der Betriebsnachfolge eine entsprechende bauliche Entwicklung erforderlich.

## 2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat am 21.11.2016 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Am alten Wasserwerk“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Die Stadt Dinklage sieht im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab

Auch wenn die bisherige Planung in ihren Grundzügen nicht verändert wird, macht die Stadt Dinklage hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.09.2017 bis einschließlich 05.10.2017. Parallel dazu hatten die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Da bis auf redaktionelle Hinweise keine Anregungen vorgetragen wurden, hat der Rat der Stadt Dinklage die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Am alten Wasserwerk“ am 19.12.2017 als Satzung beschlossen.

### **3 Geltungsbereich**

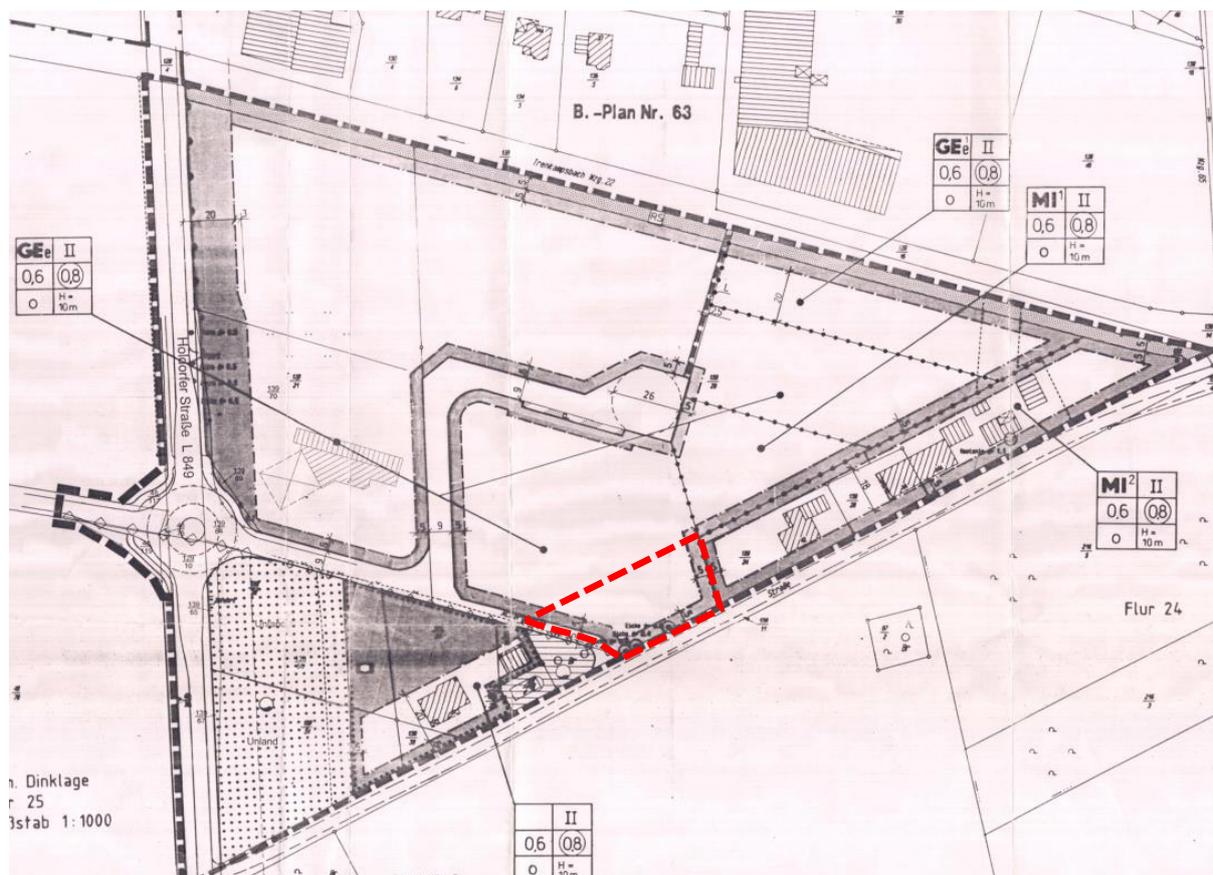
Der Bebauungsplan Nr. 79 „Am alten Wasserwerk“, 1. Änderung befindet sich in der Gemarkung Dinklage, Flur 25 und umfasst das Flurstück 139/59 (teilweise).

### **4 Bebauungsplan (Ursprungsplanung)**

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 79 „Am alten Wasserwerk“ (Ursprungsplan) vor, der im Jahr 2003 als Satzung beschlossen worden ist. Der Ursprungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit den Ausnutzungsziffern 0,6 (Grundflächenzahl) und 0,8 (Geschossflächenzahl) fest; im Osten grenzen Mischgebietsflächen unmittelbar an (MI-1- und MI-2-Gebiet).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist großflächig zusammenhängend festgesetzt. Es sind zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer Höhe von max. 10 m zulässig.

Durch die 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 79 „Am alten Wasserwerk“ (Ursprungsplan) teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 79 „Am alten Wasserwerk“, 1. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für die überplanten Flächen unwirksam.



**Bebauungsplan Nr. 79 (Ursprungsplan)**

## 5 Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte

Der Fa. Burhorst (Elektro-Heizung-Sanitär) im Gewerbegebiet „Am Alten Wasserwerk“ wird von den Herren Burhorst sen. und jun. gemeinsam betrieben. Aus betrieblichen Gründen ist es notwendig, dass beide Familien vor Ort sind; insbesondere um auf Notfälle und Anforderungen zu Arbeitseinsätzen auf landwirtschaftlichen Betrieben schnell reagieren zu können.

Zum Betriebsgelände gehört ein Betriebsleiterwohnhaus, in dem derzeit beide Familien wohnen. Da Herr Burhorst jun. und seine Frau bereits ein Kind haben, möchten sie gern in einem eigenen Wohnhaus wohnen.

Da ein zweites Betriebsleiterwohnhaus jedoch in einem Gewerbegebiet baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist, wird der rückwärtige Teil des Betriebsgeländes der Fa. Burhorst von „Gewerbegebiet“ in „Mischgebiet“ umgewidmet; hierbei wird das im östlichen Abschnitt der „Hofdorfer Straße“ in der Ursprungsplanung straßenseitig festgesetzte Mischgebiet MI-2 fortgesetzt. Insoweit erfolgt eine kontinuierliche Fortsetzung der bestehenden Festsetzungen in der Nachbarschaft.

Die Festsetzungen zu Art (Mischgebiet MI-2: nur Wohngebäude zulässig) und Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen) werden aus dem angrenzenden MI-2-Gebiet der Ursprungsplanung übernommen und

entsprechen insofern dem in der Nachbarschaft bereits vorhandenen ortsüblichen Bestand. Insofern kann gewährleistet werden, dass sich die künftige Bebauung in den Siedlungsbestand einfügt und nicht unverhältnismäßig aus dem Siedlungsbild hervortritt und damit das Ortsbild stört. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert.

Die übrigen Festsetzungen zur offenen Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksflächen, zu Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze und Garagen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. Insgesamt kann somit gewährleistet werden, dass der Charakter des Wohnsiedlungsbereichs erhalten bleibt.

## **6 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet wird. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im Rahmen der 1. Änderung werden gegenüber der Ursprungsplanung keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Die vorhandenen Einzelbäume werden erhalten; bei Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen sind die Sicherungsmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Artenschutzbelangen nach § 44 ff BNatSchG.

Aufgrund der Nähe zum Waldrand wird darauf hingewiesen, dass in einem Abstand von einer Baumlänge = 35 m die Sicherheit von Körpern und Sachgütern nicht unbedingt gegeben ist. Der Eigentümer der Waldflächen ist hierbei von Regressansprüchen freigestellt.

## **7 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar angrenzenden Straßen („Am alten Wasserwerk“ und „Holdorfer Straße“) verkehrlich erschlossen.

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden („Am alten Wasserwerk“). Ein Anschluss an diese Netze ist möglich und vorgesehen.

Im Übrigen wird gegenüber der Ursprungsplanung keine Mehrversiegelung begründet, weshalb die Ver- und Entsorgung als gesichert angesehen werden kann.

Innerhalb des Plangebiets verläuft entlang der „Holdorfer Straße“ eine Wasserleitung zur Erschließung angrenzender Baugrundstücke. Um sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, wird für die betroffene Leitung ein Leitungsrecht festgesetzt.

## **8 Abschließende Erläuterungen**

### **8.1 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen**

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Dinklage sind weder innerhalb des Plangebiets noch im näheren Umfeld Altstandorte, Altablagerungen o.ä. vorhanden.

### **8.2 Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale**

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

#### **Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

### **8.3 Hase-Wasseracht**

Das Plangebiet liegt im Gebiet der Hase-Wasseracht, Unterhaltungsverband 98. Die Satzung der Hase-Wasseracht ist zu beachten.

### **8.4 Verkehrliche Schallimmissionen**

Von der Landesstraße 849 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

## 9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Am alten Wasserwerk“, 1. Änderung einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Dinklage ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-12-19

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

*gez. J. Eversmann*

.....

Johannes Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 „Am alten Wasserwerk“, 1. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 19.12.2017 zugrunde gelegen.

Dinklage, den .....

.....

Bürgermeister