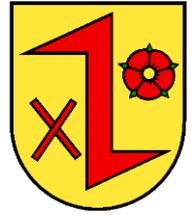


# Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Begründung

Bebauungsplan Nr. 42  
„Schlaops Padd“  
3. Änderung



Bildquelle: LGLN 2017

Urschrift

Stand: Satzungsbeschluss

<b>A</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	7
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	9
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	11
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	11
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	12
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	12
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	12
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	14
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	15
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	16
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	16
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	16
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	16
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	17
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes.....	17
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	18
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	20
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	21

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Die Stadt Dinklage beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schlaops Padd“. Anlass für die Planung sind Entwicklungsabsichten eines Investors aus dem Wohnungsbau. Geplant ist auf einem Teil des Plangebietes die Errichtung einer verdichteten Wohnbebauung in Form von fünf Mehrfamilienhäusern. Mit diesem Vorhaben und der weiteren Wohngebietsfläche können zusätzliche Wohnungen in der Stadt Dinklage geschaffen werden. Aktuell ist eine deutlich gestiegene Nachfrage insbesondere nach Wohnungen, auch im Mietwohnungsbau, in der Stadt Dinklage gegeben.

#### Ziel

Die Stadt Dinklage ist bestrebt, bedarfsgerechte bauliche Entwicklungen im Stadtgebiet zu ermöglichen und bestehende, aber nicht mehr der Nachfrage entsprechende Strukturen weiterzuentwickeln. Im Planfall sollen für eine verträgliche und zeitgemäße Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Flächen die planungsrechtlichen Ausweisungen im Geltungsbereich angepasst werden und damit eine Nutzungsänderung erfolgen. Den städtebaulichen Gegebenheiten der bereits langjährig vorwiegend mit Wohneinheiten bebauten Umgebung ist dabei gerecht zu werden.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass die städtische Struktur gesichert und weiterentwickelt werden kann.

#### Planerfordernis

Zurzeit ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung widerspricht dem an die Stadt herangetragenem Vorhaben und fügt sich zudem nicht in die Umgebung ein. Durch die direkte Nachbarschaft von Wohnbebauung und Gewerbeflächen können Konflikte entstehen, weshalb eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird.

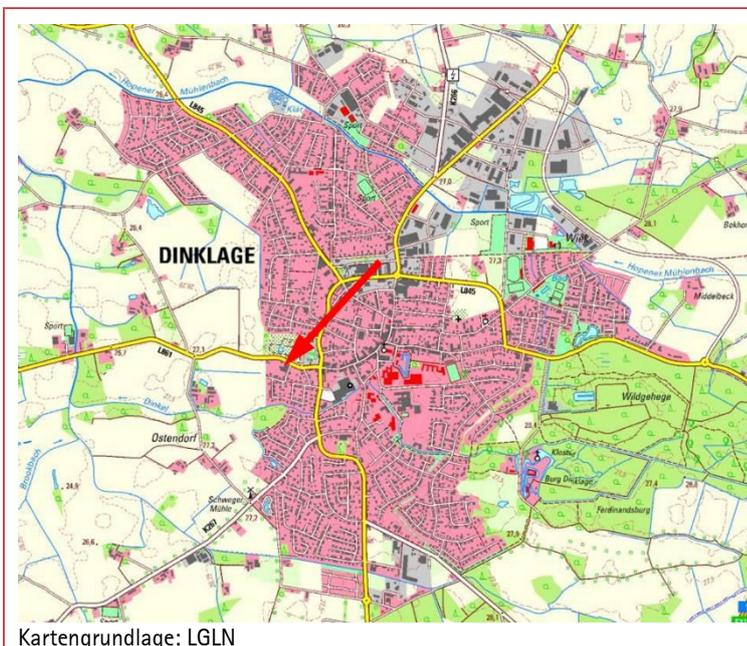
### 2 Planungsgrundlagen

#### Aufstellungs- beschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat am 13.06.2016 die Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Schlaops Padd“ – 3. Änderung beschlossen.

#### Lage und Größe

Abb. 1 Lage des Plangebiets



Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet und liegt südlich des Friedhofs und der L 861 (*Lange Straße*).

In der Umgebung befinden sich zudem Wohnnutzungen mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern.

Das Plangebiet umfasst ein Areal mit einer Größe von ca. 7.480 m<sup>2</sup>.

- Im Norden wird das Plangebiet durch die südliche Grenze des Flurstücks 63/10 (L 861) begrenzt.
- Im Osten verläuft die Plangeietsgrenze entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 29/16 (*Zum Schürbusch*).
- Im Süden wird das Plangebiet durch die südliche Grenze der Flurstücke 29/19 und 26/2 begrenzt.
- Im Westen verläuft die Plangeietsgrenze entlang der westlichen Grenzen des Flurstücks 26/2.

#### Geltungsbereich

Abb. 2 Abgrenzung des Plangebiets



Im Einzelnen sind die Flurstücke 26/2, 29/18 und 29/19 Flur 26, Gemarkung Dinklage umfasst.

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

#### Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Er dient der Anpassung an neue Gegebenheiten eines bereits bebauten Bereichs, welcher zurzeit ein Gewerbegebiet darstellt und nun für die Entwicklung von Wohnbebauung genutzt werden soll. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Es wird mit der Planung eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei die Grundflächen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB). Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO beträgt bei einer GRZ von 0,4 rd. 2.860 m<sup>2</sup>. Es gibt keine Bebauungspläne, die sich in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befinden. Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist danach möglich.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a (1) letzter Absatz BauGB).

Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) BauGB).

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

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten (§ 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

- Mit der Planung 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 ausgewiesen. Hierdurch wird zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beigetragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig.

**Land (LROP)**

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Mit dem vorliegenden Planvorhaben werden solche übergeordneten Ziele der Landesraumordnung berücksichtigt.

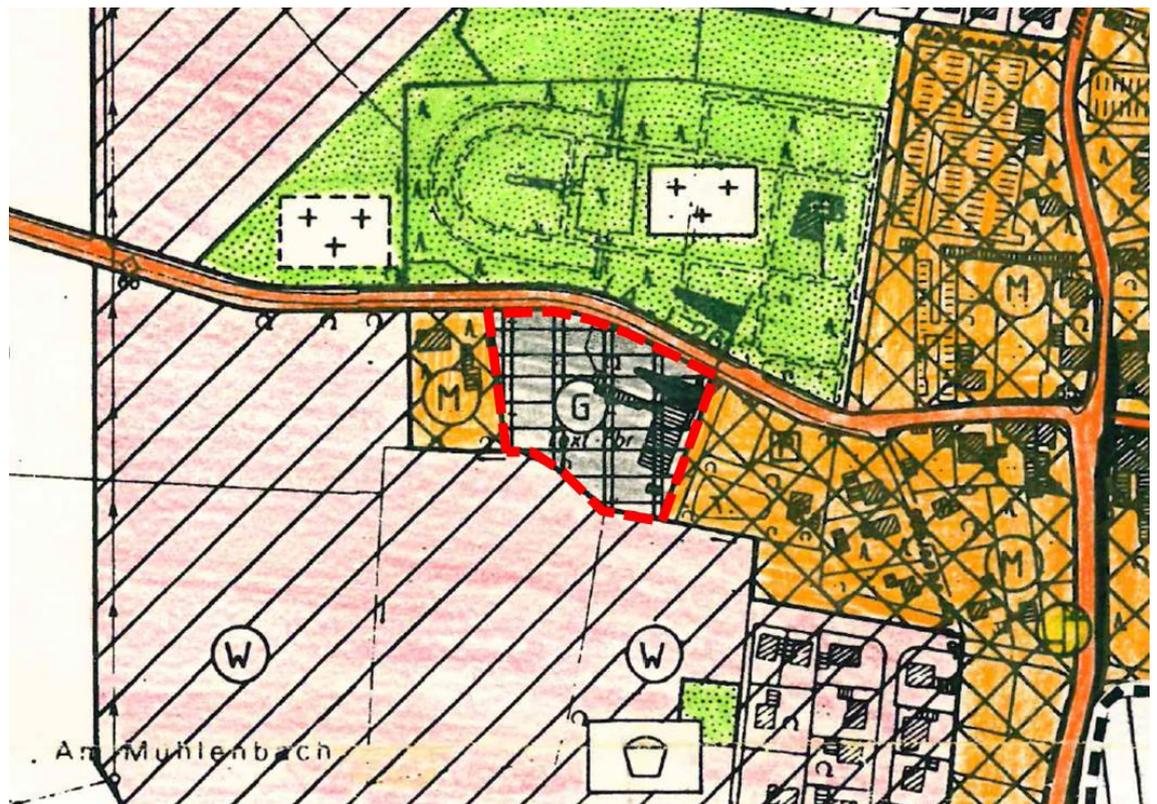
**Kreis (RROP)**

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Vechta aus dem Jahr 1991 hat durch Zeitablauf seine Wirksamkeit verloren.

**Gemeinde (FNP)**

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Dinklage stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 entsteht eine Wohnbaufläche, welche im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB im FNP berichtigt wird.

Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung des FNP

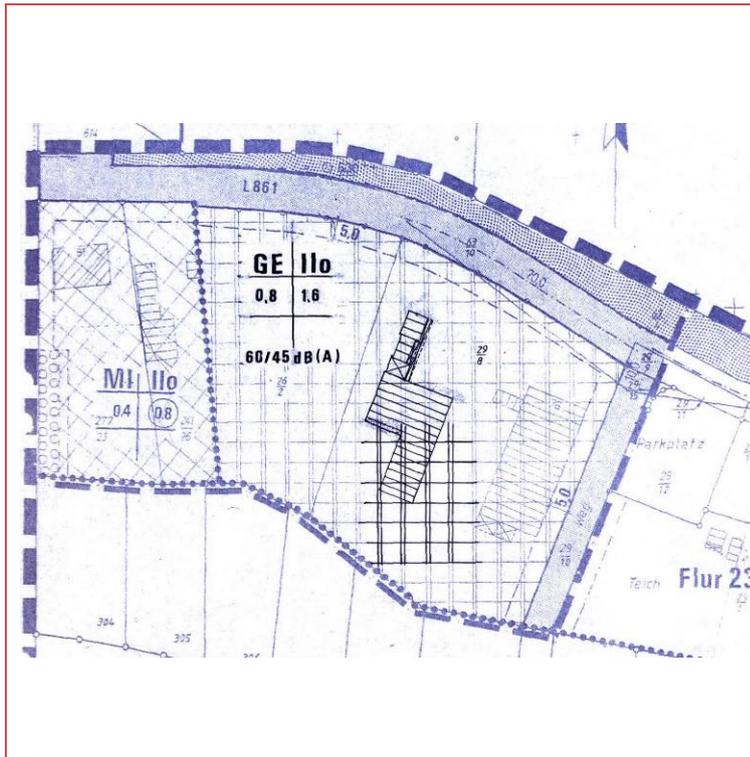


**Gültiges Bau-  
recht**

Derzeit wird das Planungsrecht im Geltungsbereich durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 aus dem Jahr 1996 bestimmt.

<sup>1</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2012 in der Aktualisierung vom Januar 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

Abb. 4 Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

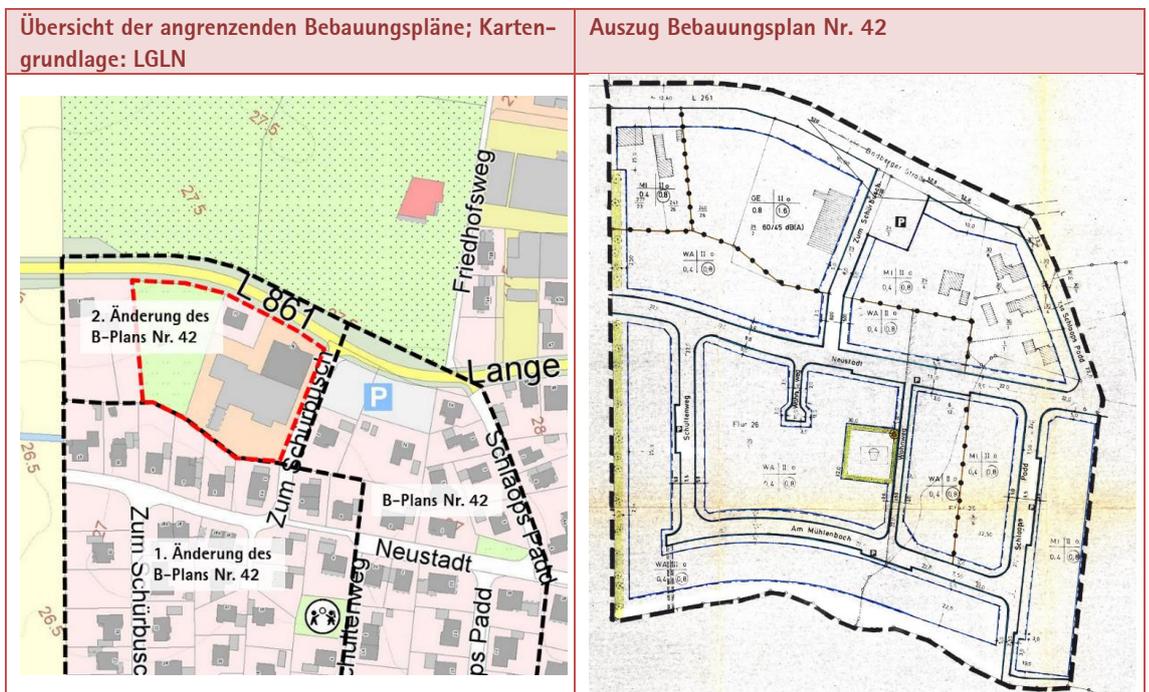


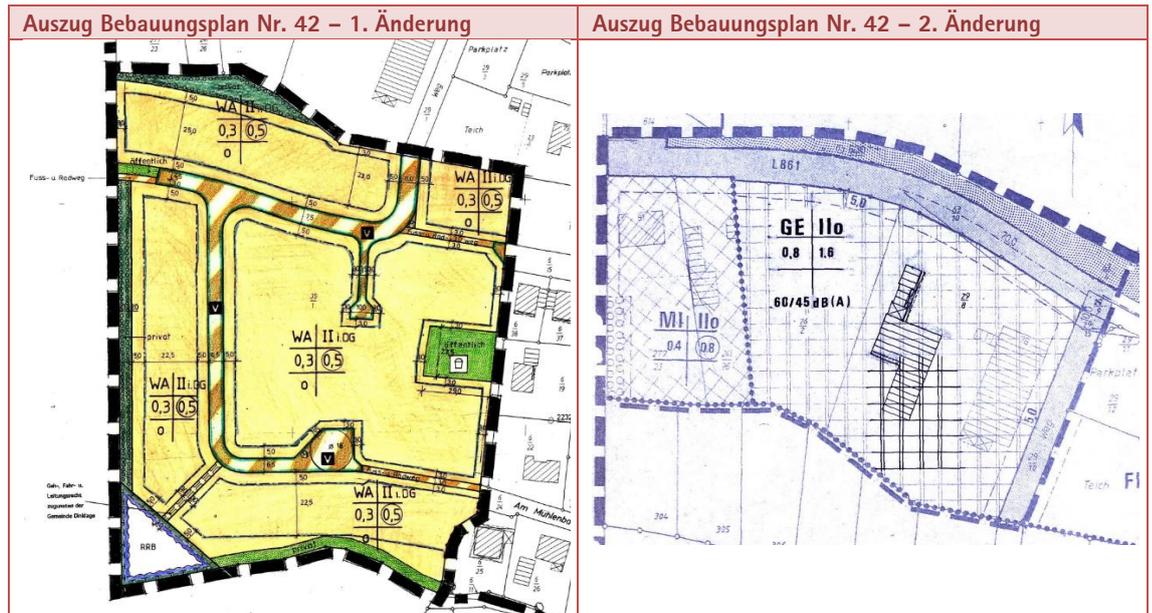
Die 2. Änderung setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) mit maximal zweigeschossiger (II), offener Bauweise (o) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximal 1,6. Es sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt; sie verlaufen zur L 861 und Zum Schürbusch in einem Abstand von 5 m. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Einstellplätze dürfen nach dem bisherigen Baurecht ausschließlich in den überbaubaren Bereichen errichtet werden.

Angrenzende  
Bebauungspläne

Abb. 5 Angrenzende Bebauungspläne





Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 42 „Schlaops Padd“ aus dem Jahr 1980 an das Plangebiet an. Mit ihm werden eine öffentliche Parkfläche (östlich *Zum Schürbusch*) sowie die Bebauung im Osten als Mischgebiet festgesetzt. Es ist eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zulässig.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 aus dem Jahre 1998 überplant. Es werden allgemeine Wohngebiete in einer offenen, maximal zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Das zweite Geschoss ist dabei nur im Dachraum oder als oberstes Geschoss zulässig. Die GRZ liegt bei 0,3 und die GFZ bei 0,5. Direkt an das Plangebiet angrenzend wird eine private Grünfläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im Westen setzt die auch zum Teil überplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 eine zweigeschossige, offene Mischgebietsbebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Zudem werden nördlich und östlich des Plangebietes öffentliche Verkehrsflächen sowie eine öffentliche Grünfläche nördlich der L 861 festgelegt.

Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an das Plangebiet an.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Dinklager Stadtgebietes. Vornehmlich prägen die kleinteiligen Strukturen von Wohnnutzungen die unmittelbare Umgebung, die vor allem in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern ausgeprägt sind.

Im Norden befindet sich der Friedhof der Stadt Dinklage. Östlich daran anschließend sind größere Strukturen in Form eines Discounters und einer Gärtnerei angesiedelt. Im Osten und Süden findet sich vor allem Wohnbebauung in Einzelhäusern sowie im Westen landwirtschaftliche Ackerflächen. In Richtung Osten entlang der L 861 schließen Kerngebietsnutzungen der Dinklager Innenstadt sowie ein großflächiger Einrichtungsmarkt an.

Abb. 6 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle Luftbild: LGLN)



Auf der östlichen Fläche des Plangebiets befindet sich derzeit der Leerstand eines ehemaligen Gewerbebetriebes. Der übrige Bereich wird als Weidefläche genutzt bzw. ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

#### Planung

Die Planung wandelt in diesem Umfeld ein nicht mehr zeitgemäßes kleinflächiges Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet um und passt damit die angestrebte Nutzungs- und Bebauungsstruktur den vorherrschenden Strukturen in der Umgebung an. Für den östlichen Teil des Plangebietes wurden von einem Investor Entwicklungsabsichten an die Stadt Dinklage herangetragen. Dieser plant die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit je sechs Wohneinheiten. Die Stadt hält eine solche Entwicklung aus den dargelegten Gründen für städtebaulich sinnvoll, entsprechend ist die Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes notwendig.

#### 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 Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 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, Ortsbild	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, 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	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

### 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

#### Lärm Straße

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die *Lange Straße*, die als Landesstraße 861 eingetragen ist. Es sind insoweit Schallschutzbelange zu berücksichtigen. Es ist darzulegen, wie die Verkehrslärmeinwirkungen durch die L 861 für das Planvorhaben einer Wohnbebauung zu beurteilen sind. Um eine ordnungsgemäße Abwägung zu den möglichen Immissionswirkungen für das Plangebiet vorzunehmen, wurde eine überschlägige Berechnung durchgeführt<sup>2</sup>.

Die Einwirkungen des Verkehrslärms für das Plangebiet werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) i.S. des § 4 BauNVO beurteilt.

Mit der Einhaltung der Orientierungswerte soll eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes im Rahmen städtebaulicher Planungen erreicht werden. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist insoweit wünschenswert. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte<sup>3</sup>.

Abb. 8 Orientierungswerte für Verkehrslärmeinwirkungen in Baugebieten gemäß DIN 18005

Gebietsart/ Einwirkungsort	Orientierungswerte nach DIN 18005	
	Tags ( 6 h – 22 h)	Nachts (22 h – 6 h)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB	45 dB
Mischgebiet (MI)	60 dB	50 dB

Gerechnet wurde mit dem Immissionsprogramm IMMI, Version 2014. Die Berechnung der Lärmeinwirkung im Plangebiet erfolgt nach RLS-90 auf Grundlage der errechneten Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM) unter Annahme der freien Schallausbreitung. Das DGM enthält alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben. Unter anderem sind dies die Lage der Schallquelle, die Immissionsorte, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, ggf. schallreflektierende Objekte. Für die betrachtete Straße gelten folgende aktuelle Berechnungsparameter:

2 Schalltechnische Berechnung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Schlaops Padd“ – 3. Änderung, 2017  
 3 Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, Mai 1987

Abb. 9 Parameter der Lärmquellen

Verkehrsaufkommen der Landesstraße / Jahr 2010 - DTV / Kfz / 24 h	1.900
Davon Schwerlastverkehr, DTV / Lkw / 24 h	100
DTV (Kfz/24 h) Prognose, gerechnet wurde mit jährlich 0,7 % <sup>4</sup> Verkehrssteigerung bis 2030	2.180
Lkw <sup>5</sup> -Anteil (p) tag / nachts	5 % / 1 %
Zulässige Höchstgeschwindigkeit (v)	50 km/h
Art der Fahrbahnoberfläche	Nicht geriffelter Gussasphalt
Gelände	eben
Zuschläge z.B. für erhöhte Störwirkung durch Kreuzungen, Einmündungen, Lichtzeichen	Keine
Regelquerschnitt	RQ 10 <sup>6</sup>
Gemäß RSL-90 ergeben sich folgende Emissionspegel durch die Landesstraße 861	L <sub>m,ε</sub> = 55,1 dB(A) tags L <sub>m,ε</sub> = 44,0 dB(A) nachts

Am angenommenen zur Straße nächstgelegenen Immissionspunkt (IP 1 = Haus Nr. 77 / Baugrenze) im Erdgeschoss sind Werte von rd. 57 dB(A) tags möglich. Auch in der Nacht können hier die Orientierungswerte leicht überschritten werden (47 dB(A)). Auch im Obergeschoss wären entsprechend tags und nachts leichte Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

Es sind in einem Korridor von rd. 15 m gemessen ab Parzellengrenze der Straße rechnerisch leichte Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete sowohl in den Erdgeschossen (2,80 m Höhe) als auch in den Obergeschossen (5,60 m Höhe) zu verzeichnen.

Ein aktiver Lärmschutz entlang der Landesstraße 861 mittels Wand oder Verwallung wurde in seiner Wirkung im Rahmen dieser Berechnung für den Streckenabschnitt nicht geprüft. Aus Sicht der Stadt Dinklage sind solche aktiven Schallschutzmaßnahmen für die Situation nicht geeignet. Ein Lärmschutzwall kommt ebenfalls aufgrund mangelnder Raumverfügbarkeit nicht in Frage. Auch ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit Blick auf die städtebauliche Wirkung nicht sinnvoll. Die gestalterische Wirkung einer Wand würde den Straßenraum für Dinklager Verhältnisse in innerstädtischen Lagen unangemessen verbauen, für das dahinterliegende Wohnen ergäbe sich eine beengende Wirkung.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird die Aufnahme eines Lärmpegelbereich III in einem 15 m breiten Korridor entlang der L 861 im Bebauungsplan festgesetzt.

Für weiter als 15 m entfernt geplante Bauten im Plangebiet gilt Lärmpegelbereich II. Diese Bauschalldämmmaße werden jedoch bereits regelmäßig bei Neubauten aufgrund der gültigen Wärmeschutzvorschriften erreicht. Insoweit sind keine zusätzlichen Festsetzungen im Plan erforderlich.

#### Lärm Parkplatz

Im Osten angrenzend befindet sich ein Parkplatz für den nördlich gelegenen Friedhof. Von Stellplatzflächen können Lärmimmissionen ausgehen, die die geplante Wohnbebauung beeinträchtigen. Eine vollständige Auslastung des Parkplatzes wird in der Regel jedoch nur bei Beerdigungen erreicht. Zudem beschränkt sich der Parkverkehr fast ausschließlich auf die Tagzeit. Aufgrund der üblichen geringen Auslastung und der geringen Fahrgeschwindigkeit auf einem Parkplatz werden hier keine Belastungen erwartet, die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten. Bestehende Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft belegen die Verträglichkeit.

#### Emissionen Wohngebiet

Geplant ist ein Wohngebiet, welches im Osten durch Mehrfamilienhäuser bebaut werden soll. Qualitätseinbußen für bestehende Wohnhäuser durch den zusätzlichen Verkehr sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Verkehrsimmissionen auch in Wohnbereichen

- 
- 4 Quelle: Verkehrsprognose 2030 des BMVI, Gemäß Prognose wird die gesamte Verkehrsleistung im motorisierten Verkehr (auch Luftverkehr etc.) über alle Verkehrsträger von 2010 bis 2030 um voraussichtlich 12,9 % steigen.
  - 5 Gemäß RLS -90 umfasst der Lkw-Anteil p den Anteil der Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von > 2,8 t, im Verkehrswesen spricht man dagegen bei Fahrzeugen über 12 t erst von Schwerlastverkehr
  - 6 In diesem Regelquerschnitt könnten bis zu 20.000 Fahrzeuge am Tag abgewickelt werden. Die Breite der befestigten Fläche beträgt rd. 7,5 m.

gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem durchgängig von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit der Planung gegeben und die Belange sind berücksichtigt.

### **3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)**

In der Stadt Dinklage ist ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Von 2005 bis 2015 vergrößerte sich die Dinklager Bevölkerung um 2,5 %<sup>7</sup>, bis 2030 (ausgehend von 2012) wird ein weiteres Wachstum um 2,4 % erwartet<sup>8</sup>. Im Vergleich dazu wird in Niedersachsen von einem Bevölkerungsverlust um 1,8 % ausgegangen. Durch dieses Bevölkerungswachstum steigt dementsprechend die Nachfrage nach Wohnraum.

Um für diese absehbare Entwicklung frühzeitig weitere räumliche Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, verfolgt die Stadt Dinklage das Ziel, mit der Planänderung eine Gelegenheit für die Schaffung neuen Wohnraums zu nutzen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des an die Stadt herangetragenen Vorhabens sollen geschaffen werden.

Dem Belang der Wohnbedürfnisse wird damit in der Planung besonders Rechnung getragen.

### **3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)**

Das Plangebiet liegt verkehrlich günstig. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Stadt lassen sich problemlos erreichen. Die östlich gelegene Innenstadt ist rd. 200 m entfernt und mit dem Bus, fußläufig oder sonstigen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Auch kann die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes selbst einen positiven Beitrag zur Vielfaltigkeit der Nachbarschaft leisten. Die Integration in eine vielschichtige, Nutzungsdurchmischte Nachbarschaft mit unterschiedlichen Wohn-, sozialen und Freizeitangeboten ist positiv hervorzuheben. Die Belange werden berücksichtigt.

### **3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)**

In dem derzeit festgesetzten Gewerbegebiet befindet sich ein aufgegebenen Gewerbebetrieb, dessen Gewerbebauten zurzeit leer stehen, das Betriebsleiterwohnhaus dient weiter als Wohnhaus; der westliche, bislang baulich nicht genutzte Teil des Plangebiets wird als Weidefläche genutzt. Eine weitere Nutzung als Gewerbefläche wird als nicht sinnvoll erachtet. Die Umgebung ist vor allem durch Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe (entlang der L 861) geprägt. Von Gewerbebetrieben können verschiedenen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch etc.) ausgehen, die besonders für Wohnnutzungen eine Beeinträchtigung bedeuten.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 ermöglicht demnach eine Fortentwicklung und Anpassung einer zum Teil brachliegenden, zum Teil ungenutzten Fläche und stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

---

7 Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle A100001G

8 BertelsmannStiftung, Demographiebericht: Ein Baustein des Wegweisers Kommune, 2017

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

#### Baukultur / Denkmalschutz

Baukulturell wertvolle Gebäude, Straßen oder Viertel sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt. Ebenso befinden sich keine verzeichneten Baudenkmäler in dessen Nachbarschaft. Die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes werden daher nicht berührt.

#### Ortsbild

Auch wenn keine besonders schützenswerten Bereiche im Umfeld des Plangebiets zu verzeichnen sind, gilt es, durch die Neuplanung das typische Ortsbild des Siedlungsbereichs nicht nachteilig zu verändern oder zu beeinträchtigen.

Das umgebene Gebiet ist durch eine kleinteilige Bebauung von vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern sowie vom gegenüberliegenden Friedhof geprägt. Es sind daneben besonderes in nordöstlicher und südöstlicher Richtung immer wieder größere bauliche Strukturen erkennbar. Dort befinden sich u. a. eine Gärtnerei, ein Nahversorger und ein Einrichtungsmarkt. Auch das Plangebiet selbst ist derzeit durch den aufgegebenen Gewerbebetrieb von großen Strukturen geprägt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist der Neubau von Wohnbebauung von einem Investor in Form von Mehrfamilienhäusern geplant. Ebenfalls ist im Geltungsbereich eine kleinteiligere Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) möglich. Durch die festgesetzte GFZ in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit und der GRZ wird die Verträglichkeit mit dem Ortsbild gewährleistet. Die Geschossigkeit wird dabei wie im derzeitigen und umgebenden Planungsrecht auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Im Gegensatz zur südlich gelegenen Wohnbebauung ist ein Dach- oder Staffelgeschoss zulässig. Eine Bebauung mit vollständiger Ausnutzung der Geschossigkeit ist allerdings nur möglich, wenn die zulässige GRZ nicht vollständig ausgeschöpft wird und damit ein größerer Freiflächenanteil gesichert wird. Bei einer vollständigen Ausnutzung der GRZ kann die maximale Geschossigkeit nicht durchgängig erreicht werden. Demnach ist eine dichte und gleichzeitig hohe Bebauung ausgeschlossen.

Zudem wird durch die Änderung eines Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet für eine verträglichere Nutzung gesorgt, da durch Gewerbegebiete häufig optische Beeinträchtigungen sowie Immissionen entstehen, die zu Konflikten in einem durch Wohnbebauung geprägtem Umfeld führen können.

Für ein ansprechendes Ortsbild und den Nachbarschaftsschutz werden eine Grünfläche sowie Pflanzgebote für diese Grünfläche und für Stellplatzflächen festgesetzt. Die Umgebung des Plangebietes ist durch große, gestaltete Gartenbereiche geprägt. Dies wird durch die Planänderung fortgeführt und sorgt für ein ansprechendes, stimmiges Ortsbild.

Insgesamt werden die Baukörper auf ein für das Ortsbild verträgliches Maß reduziert und es wird für eine Durchgrünung des Gebietes gesorgt. Eine Einbindung in die bestehenden Strukturen wird sichergestellt. Die Belange des Ortsbildes werden berücksichtigt.

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

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Ein formal eigenständiger 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, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

#### Tiere / Pflanzen / Artenschutz

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet in der Stadt Dinklage, dass mit Blick auf die Lebensraumfunktionen des Bodens für Tiere und Pflanzen starke Unterschiede aufweist. Der östliche

Bereich des leerstehenden Gewerbegebäudes ist größtenteils versiegelt. Die westliche Fläche ist dagegen vollständig unversiegelt und wird als Mähweide genutzt. Die ökologischen Funktionen im Plangebiet sind infolge der ausgeprägten baulichen Nutzung seit langem eingeschränkt. Ökologisch bedeutsamer ist die verbliebene Fläche in Grünlandnutzung, die allerdings aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nur bedingt ökologische Qualitäten aufweist. Zudem ist bereits durch den derzeit gültigen Bebauungsplan eine Bebauung mit einer Flächenversiegelung von bis zu 80 % möglich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und damit der Verringerung der zulässigen GRZ auf 0,4 sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Tiere und Pflanzen zu erwarten, sondern sogar trotz der möglichen Überschreitung eine teilweise Entseigerung der östlichen Fläche. Insgesamt wird sichergestellt, dass noch ein möglichst großer Flächenanteil der Grundstücke langfristig als unbebaute Grünfläche (z. B. Gartenanlage mit Freiraumgestaltung) erhalten bleibt.

**Artenschutz:** Da es sich beim Plangebiet um ein intensiv bebautes Gebiet und eine intensiv genutzte Grünlandfläche handelt, ist allenfalls vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu kontrollieren. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen.

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. Zusätzlich schließen nördlich außerhalb des Plangebietes der Friedhof sowie westlich landwirtschaftliche Flächen an, die Ausweichmöglichkeiten bzw. Habitate für Vogelarten des Siedlungsraumes bieten, soweit es zu Verdrängungen durch Baumaßnahmen im Plangebiet kommt.

## Boden

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler. Als Bodentyp liegt hier Gley-Podsol vor. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird als gering eingeschätzt.<sup>9</sup> In einer Entfernung von 50 m westlich des Plangebiets befinden sich Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung, welche durch die Planung jedoch nicht beeinflusst werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird die Bebaubarkeit des Grundstückes von 80 % auf 40 % gesenkt. Durch eine mögliche Überschreitung durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 können jedoch im allgemeinen Wohngebiet bis zu 60 %, bei der Verwendung von Wasser- und luftdurchlässigem Material bis zu 70 % der Fläche versiegelt werden. Die zuvor geltenden 80 % werden damit verringert. Daneben werden im südlichen und mittleren Bereich eine Private Grünfläche mit einem Anpflanzungsgebot sowie ein Anpflanzungsgebot für Stellplatzflächen festgesetzt. Damit werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verringert. Die vorhandenen Bodenfunktionen und -wertigkeiten werden infolge der Planänderung somit faktisch und plangegeben nur in einem geringen Umfang durch Bodenaustausch und Versiegelung beeinträchtigt oder zerstört werden, als bislang zulässig war.

Zudem wird mit der Anpassung der Voraussetzung einer Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen, innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegenden Fläche neuen Entwicklungen im schlechter erschlossenen planerischen Außenbereich entgegengewirkt, was wiederum zum Erhalt des Schutzguts Boden beiträgt.

- Wasser** Mit der Minderung der Bodenversiegelung stehen zusätzliche Flächen für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Der Oberflächenwasserabfluss wird damit tendenziell ebenfalls vermindert. Weitergehende Wirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht.
- Luft/Klima** Infolge der Planänderung ist keine relevante Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten.
- Landschaftsbild** Aspekte des Landschaftsbildes sind aufgrund der durch Bebauung umgebenden Lage nicht vordergründig relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.
- Eingriff** 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).
- Die Belange der Umwelt sind im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### 3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- Bauwirtschaft** Die geplanten Bauaktivitäten lassen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft erwarten.
- **Technische Ver- und Entsorgung**
- Da das Plangebiet bereits genutzt wird, ist die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt. Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann weiterhin durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:
- Die Wasserversorgung erfolgt durch das Netz des Wasserversorungsverbandes OOWV. Die vorhandene Wasserleitung wird durch ein Leitungsrecht gesichert
  - 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.
  - Mit dem Schreiben vom 05.07.2017 teilt der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband mit, dass der östliche Teil des ausgewiesenen Planungsgebietes bereits an die angrenzend vorhandene Freigefällekanalisation in der Langen Straße angeschlossen ist, aber im Rahmen einer entsprechenden Rohrnetzerweiterung flächendeckend an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden kann. Das Schmutzwasser von der westlichen Teilgebietsfläche soll über geplante Kleinpumpwerke und Druckrohrleitungen (PE, DA 75 mm) in die Lange Straße bis zu den hier vorhandenen Freigefällekanälen DN 200 mm abgeleitet werden. Die anschließende Weiterleitung erfolgt über das bestehende Kanalnetz zur vorhandenen Zentralkläranlage Dinklage. Sollten keine abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden, stehen seitens des Schmutzwassernetzes und der Kläranlage grundsätzlich ausreichende Ableitungs- und Klärkapazitäten zur Verfügung. Bei Ansiedlungen von besonders abwasserintensiven Betrieben sind gegebenenfalls gesonderte Vereinbarungen zu treffen. Damit ist die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet gesichert.
- Altlasten** 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 Gefahrenerforschungen 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.

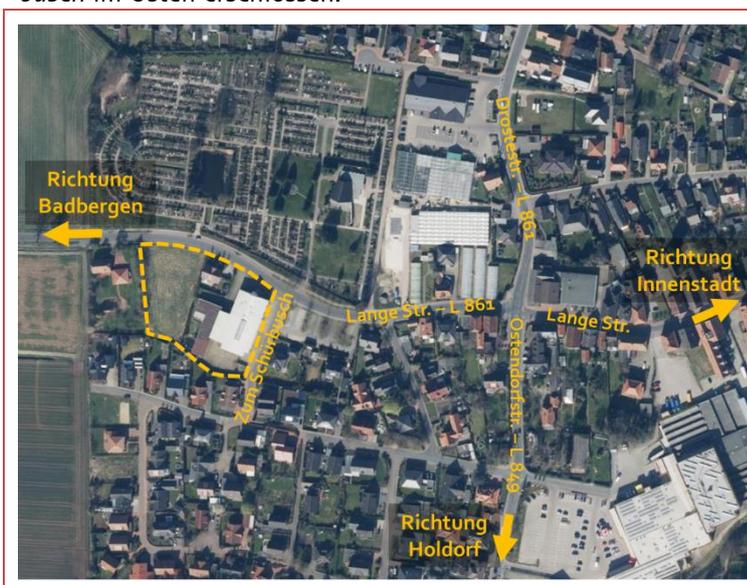
### Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland<sup>10</sup>. 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.

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

#### Externe Erschließung

Das Plangebiet wird über die *Lange Straße* (L 861) im Norden sowie über die Straße *Zum Schürbusch* im Osten erschlossen.



In Richtung Osten kann über die *Lange Straße* die Dinklager Innenstadt und die Bundesautobahn BAB 1 erreicht werden. Zudem wird durch die Anbindung an die L 861 in westlicher und in nördlicher Richtung sowie an die L 849 in südlicher Richtung eine gute Erreichbarkeit des umgebenen Gebietes der Landkreise Vechta und Osnabrück gewährleistet.

Die Straße *Zum Schürbusch* erschließt das südlich gelegene Wohngebiet.

Die L 861, L 849 und die weiteren Verbindungsstraßen sind für Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsnetz ist damit für die Erschließung von einem Wohngebiet grundsätzlich geeignet. Die umliegenden Straßen sind in der Lage, weitere Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

#### Interne Erschließung

Im WA-2 wird für den Nachbarschaftsschutz ein Bereich für Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge festgesetzt und damit eine Erschließung über die L 861 die Straße *Zum Schürbusch* ermöglicht. Zudem wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Im WA-1 sind derartige Festsetzungen aufgrund der Größe des Plangebiets nicht erforderlich. Die Erschließung kann flexibel an die geplante Bebauung angepasst werden.

#### ÖPNV

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien mit der Haltestelle Friedhof (Kreuzungspunkt *Lange Straße* und *Zum Schürbusch*) an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ange-

<sup>10</sup> 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.

geschlossen, sodass ein guter ÖPNV-Anschluss des Plangebiets an das Stadtgebiet Dinklages sowie angrenzende Stadtgebiete gegeben ist.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

### **3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)**

Belange der Verteidigung werden durch die Planung nicht berührt.

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

In der Stadt Dinklage gibt es keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte, die das Plangebiet beeinflussen. Die Belange werden nicht berührt.

### **3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)**

#### **Hochwasser- schutz**

Im Plangebiet und daran angrenzend befinden sich keine hochwassergefährdeten oder für den Hochwasserschutz vorgesehenen Bereiche.

#### **Oberflächen- entwässerung**

Mit Schreiben vom 05.07.2017 teilt der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband mit, dass die Ableitung des auf der östlichen Teilgebietsfläche anfallenden Niederschlagswassers über die bereits bestehende Regenwasserkanalisation in der Langen Straße erfolgt. Das Regenwasser von den westlichen Erweiterungsflächen muss aus hydraulischen Gründen, wenn möglich, örtlich versickert werden oder muss in Rückhalteräumen bzw. -becken auf den Baugrundstücken zwischengespeichert und anschließend gedrosselt über die angrenzend vorhandene Regenwasser-Kanalvorflut abgeleitet werden. Ob durch die örtlich anstehenden Böden und Untergrundverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser gegeben ist, kann aber erst nach Vorlage einer Baugrunduntersuchung, die im Rahmen der weitergehenden Erschließungsplanungen erforderlich wird, beurteilt werden.

Eine Regenwasserversickerung wird angestrebt, ist aber in den meisten Fällen aufgrund des hohen Grundwasserstandes in der Stadt Dinklage nicht möglich. Die detaillierte Prüfung und Planung der Oberflächenentwässerung erfolgt in und mit der Baugenehmigung.

### **3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)**

Im Baugebiet werden keine Regelungen z.B. für die Schaffung von Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind keine derartigen Projekte in diesem Plangebiet vorgesehen.

Dennoch kann die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde auch einen indirekten Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden leisten. So entlastet die Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche zur Errichtung von Geschosswohnungsbau den Wohnungsmarkt der Stadt, was sich wiederum positiv auf das Marktsegment günstigerer Wohnflächen auswirkt. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit berücksichtigt.

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes

#### Art der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** werden **allgemeine Wohngebiete (WA-1 und WA-2)** festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen ist eine Erweiterung des Wohnraumangebotes in Dinklage zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Gartenbaubetriebe scheinen für diesen Standort aufgrund ihrer Ansprüche nicht geeignet. Tankstellen induzieren ein hohes Verkehrsaufkommen, auch in den Nachtstunden. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden und im Plangebiet befindlichen Wohnbebauung auszuschließen, sind diese Nutzungen nicht zulässig.

Die zulässige **Anzahl von Wohneinheiten** wird auf **sechs Wohneinheiten (6 Wo)** pro Gebäude beschränkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Dies dient dem Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs im Vergleich zu den kleinteiligen benachbarten Wohnlagen. Zudem wird damit ein verträgliches Einfügen in die Umgebung des Plangebietes gewährleistet. Eine höhere Ausnutzbarkeit ist aufgrund der Lage nicht angemessen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden in den beiden Wohngebieten eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8** festgesetzt. Damit orientiert sich die GRZ und an den Vorgaben der BauNVO (§ 17 (1) BauNVO). Neben der in der BauNVO geregelten Überschreitung von 50 % durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird eine weitere Überschreitung durch Stellflächen ausnahmsweise zugelassen, wenn Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Diese Maßnahmen verringern die Versiegelung durch die Stellflächen, was dem Schutzgut Boden Wasser zugutekommt.

Die GFZ wird niedriger angesetzt als in den Vorgaben der BauNVO. Da die Umgebung vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt ist, sind großflächige, zweigeschossige Gebäude (evtl. zusätzlich mit Staffel- oder Dachgeschoss) für eine verträgliche Stadtentwicklung nicht angemessen. Bei einer vollen Ausnutzbarkeit der GRZ kann somit nicht durchgängig die volle zulässige Geschossigkeit bzw. Höhe erreicht werden. Dies ist nur bei kleineren Grundflächen bzw. einem größeren Freiflächenanteil möglich. Somit können (optische) Einschränkungen durch Vorhaben dieses Plangebietes vermieden werden.

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 auch zu Problematiken bei der Entwässerung führen kann, ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

In den allgemeinen Wohngebieten werden maximal **II Vollgeschosse** festgesetzt. Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt in beiden Wohngebieten **12,0 m** in Bezug zur zugehörigen Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Damit wird die nach derzeitigem Planungsrecht zulässige Geschossigkeit beibehalten und sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Damit fügt sich das Plangebiet in die Umgebung ein.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Bereiche des Grundstückes werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** definiert. Zur L 861 und zur Straße *Zum Schürbusch* halten sie einen Abstand von 5 m ein und zur privaten Grünfläche einen Abstand von 3 m. Mit diesen Abständen werden die Offenheit der Straßen sowie der Anpflanzungen und damit auch die angrenzende Bebauung geschützt.

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 (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

#### Bauweise

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

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Im Bereich des Einmündungsbereichs Landesstraße 861 / *Zum Schürbusch* wird für die Verkehrssicherheit ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

**Gemeinschaftsstellplätze**

Im WA-2 wird ein **Bereich für Gemeinschaftsstellplätze** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Außerhalb dieser Fläche sind Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird zudem die Erschließung über die Straße *Zum Schürbusch* ermöglicht. Einschränkungen der angrenzenden Anwohner durch eine neue Bebauung (bspw. durch Zufahrten direkt bei bestehenden Gebäuden oder durch Stellplätze entlang der Grundstücksgrenzen) wird somit entgegengewirkt.

**Leitungsrecht**

Für den Leitungsträger einer vorhandenen Wasserleitung im Plangebiet wird ein Leitungsrecht festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 8), um leitungsgefährdende Maßnahmen zu verhindern.

**Grünflächen / Anpflanzung**

Entsprechend der bestehenden Bebauungspläne entlang der *Langen Straße* sind Stellplatzanlagen zu begrünen. Pro fünf Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum als Hochstamm in einem Pflanzbeet zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). So werden lange, wenig ansprechende Stellplatzreihen verhindert und zu einer Begrünung des Gebietes beigetragen.

Daneben wird im südlichen und mittleren Bereich des Plangebietes eine **private Grünfläche** mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Es sind standortheimische Sträucher und Bäume in mindestens zwei Reihen zu pflanzen. Die Errichtung von Gebäuden, Zäunen und sonstigen Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche ist unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 10). Dies dient der Begrünung und ansprechenden Gestaltung des Plangebiets sowie dem Nachbarschaftsschutz.

**Immissionsschutz**

Für die Einhaltung des erforderlichen Immissionsschutzes im Plangebiet wird ein **Lärmpegelbereich (III)** festgesetzt. Im berechneten und entsprechend im Plan bezeichneten Korridor entlang der L 861 wird zum Schutz vor möglichem Straßenlärm für alle Außenbauteile, die zur Straße zeigen, ein entsprechendes Schalldämmmaß festgesetzt, damit die Aufenthaltsräume bzw. Schlafräume von Menschen vor Verkehrslärm geschützt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 11).

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

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

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

### Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-1 und WA-2) sind je Gebäude höchstens sechs Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

### Nr. 3 Überschreitung der GRZ

In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Nebenanlagen etc.) um bis zu 50 % überschritten werden. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung durch Stellflächen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden, wenn deren Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) ausgeführt werden (§ 9 (1) Nr. 4, Nr. 20 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 1, § 19 (4) BauNVO). Dabei sind Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung unzulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

#### Nr. 4 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).

#### Nr. 5 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe (FH) darf 12,0 m nicht überschreiten. 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).

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

#### Nr. 6 Überbaubare Grundstücksflächen

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

#### Nr. 7 Gemeinschaftsstellplätze

Im WA-2 sind außerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge unzulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

#### Nr. 8 Leitungsrecht

Ein Leitungsrecht wird zugunsten der Leitungsträger der hier verlaufenden Wasserversorgungsleitung ausgesprochen (aktuell: Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB). Innerhalb der durch Leitungsrechte begrenzten Bereiche besteht ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen

- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen,
- die Überbauung durch Hochbauten oder durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen.

#### Nr. 9 Begrünung Stellplätze

Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind nach folgender Maßgabe zu begrünen: Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm in einem mindestens 5,0 m<sup>2</sup> großem Pflanzbeet zu pflanzen. Die Pflanzbeete sind in die Stellplatzreihen zu integrieren (§ 12 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB).

#### Nr. 10 Private Grünfläche

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche sind Anpflanzungen vorzunehmen. Zu pflanzen sind Sträucher und Bäume in mindestens zwei Reihen mit einem maximalen Abstand in den Reihen von 2,0 m. Es sind standortheimische Arten zu pflanzen, die eine natürliche Wuchshöhe von 10 m nicht überschreiten. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Die Errichtung von Gebäuden, Zäunen und sonstigen Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche ist unzulässig (§ 9 (1) Nr. 2, Nr. 15 BauGB).

#### Nr. 11 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Landesstraße 861. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen im bezeichneten Bereich an den zur Straße zeigenden Fassaden der Gebäude bzw. an den um 90° davon abgewinkelten Fassadenbereichen erforderlich. Das Bau-schall-Dämmmaß gemäß DIN 4109, Ausgabe 2016 von Außenbauteilen muss mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen:

Auszug aus Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe 2016

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB		
		Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten/ Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume <sup>1</sup> u.ä.
II	56 bis 60	35	30	30
III	<b>61 bis 65</b>	<b>40</b>	<b>35</b>	<b>30</b>

1 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bei Schlafräumen ist dafür zu sorgen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen eine ausreichende Lüftung ermöglicht wird. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Bei – zum Zeitpunkt der Planneuaufstellung schon genehmigten – Wohngebäuden im Plangebiet gilt diese Bestimmung bei einer Sanierung, wesentlicher Änderung oder beim Neubau.

## 5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

### Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche 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.
- Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen.
- Bergwerkseigentum** – Das Planvorhaben befindet sich im Bergwerksfeld Münsterland der OEG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig.
- Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Änderung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr.42 „Schlaops Padd“ – 2. Änderung in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.
- 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	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
<b>PlanzV</b>	Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Länderrecht Niedersachsen	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338);
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

## Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	7.480 m <sup>2</sup>
Wohngebiet	7.070 m <sup>2</sup>
davon:	
- überbaubare Fläche (GRZ 0,4) ->	2.830 m <sup>2</sup>
- unversiegelte Bereiche ->	4.240 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	410 m <sup>2</sup>

## Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
13.06.2016	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
26.06.2017 – 28.07.2017	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
26.06.2017 – 28.07.2017	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
25.09.2017	Feststellungsbeschluss / 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

Es geht um die baurechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes, um die Errichtung neuer Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Baumaßnahmen in einem Teil des Plangebietes sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung der Maßnahme auszugehen.

Stadt Dinklage, den

Bürgermeister

-----