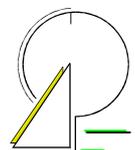


Bebauungsplan Nr. 52
„Holtesch II“, 5. Änderung

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	4
4.3	Abstand zum Wald	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
5.5	Grünflächen (Privat)	8
5.6	Erhalt von Einzelbäumen	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	9
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Verfahrensübersicht	9
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
7.2.2	Öffentliche Auslegung	10
7.2.3	Satzungsbeschluss	10
7.3	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Dinklage beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 „Holtesch II“ für einen kleinen Bereich östlich der Christoph-Bernhard-Straße erneut zu modifizieren und führt zu diesem Zweck die 5. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gelten derzeit die Inhalte des im Jahr 1981 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 52. Dieser sieht für den vorliegenden Änderungsbereich im Nordwesten, angrenzend an die Christoph-Bernhard-Straße ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor, wobei die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie verläuft. Im südlichen und östlichen Bereich sind eine private Grünfläche und innerhalb dieser zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die Baugrenze ist in diesem Bereich 15 m von der südlichen Geltungsbereichsgrenze zurück versetzt. Auf den Grundstücken befindet sich aktuell ein Wohnhaus mit angrenzendem Garten.

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Dinklage ist es, im Sinne der Nachverdichtung im weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbauentwicklung zu schaffen. Zur Realisierung des Vorhabens sind neben der Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche maßgebende Festsetzungen erforderlich. Diese werden in Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan und damit in Anlehnung an die umgebende Bebauung getroffen (Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossigkeit / Bauweise / höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude). Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die westlich anschließende Christoph-Bernhard-Straße.

Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück. Die Änderung des Bebauungsplanes wird notwendig, da gemäß dem Ursprungsplan im südlichen Bereich eine private Grünfläche festgesetzt ist, deren Festsetzung allerdings aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar ist. Da es sich ausdrücklich um eine private Fläche handelt, ist zudem ein möglicher Zugang zum östlich angrenzenden Burgwald auszuschließen. Des Weiteren kann durch die Inanspruchnahme und Nachnutzung der privaten Grünfläche im vorgeprägten straßenseitigen Bereich insbesondere dem nachhaltigen Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Zur Umsetzung des vorgenannten Planungsziels wird im Bebauungsplan Nr. 52, 5. Änderung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude. Zur verträglichen Einbindung des Areals in das städtebauliche Umfeld werden über die Festlegung einer eingeschossigen und offenen Bauweise verbindliche Aussagen zur Gebäudedimensionierung getroffen.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Holtesch II“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Vechta im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Holtesch II“ befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Dinklage, westlich des Burgwaldes und umfasst eine ca. 0,5 ha große Fläche. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein Wohnhaus mit angrenzendem Garten. Das städtebauliche Umfeld ist in seiner Struktur entsprechend der Lage im südöstlichen Stadtgebiet von Dinklage vorwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Östlich an das Plangebiet grenzt der für die Erholung und Freizeit bedeutende Burgwald an. Weiter westlich sind die Gewerbegebiete „Steinfelder Straße“ und „Am alten Wasserwerk“ gelegen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB müssen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2012 werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Stadt Dinklage ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Städte und Gemeinden abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Ziel, der bauleitplanerischen Vorbereitung von Wohnbauland zur behutsamen städtebaulichen Nachverdichtung entspricht den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 1997 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Die Stadt Dinklage wird hierin als Grundzentrum ausgewiesen, dessen wesentliche Funktion darin besteht, zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfes zu sichern und zu fördern. Darüber hinaus hat die Stadt Dinklage u.a. auch die Aufgabe Maßnahmen zu ergreifen, die die Bevölkerungsentwicklung positiv unterstützen. Demnach hat die Stadt Dinklage ein ausreichendes Angebot an Wohnbauland für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die Neuausweisung von Wohnbauland soll dabei im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung vorzugs-

weise an bereits bestehenden Siedlungsansätzen in zentralörtlicher Lage bereitgestellt werden.

Östlich des Plangebietes wird im RROP ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Raumbedeutsame Planungen sind hier grundsätzlich so aufeinander abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Funktion und Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung ist die verträgliche Ausweitung der Wohnnutzung im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsansatz im Bereich der Christoph-Bernhard-Straße. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und der bereits vorhandenen Infrastruktur stellt der Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck einen besonders günstigen Raum dar, da die Siedlungserweiterung hier mit einer vergleichsweise geringen Flächeninanspruchnahme möglich ist. Die vorgenannten regionalplanerischen Grundsätze stehen dem Planungsvorhaben nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Dinklage. Hierin wird der östliche Teilbereich des Plangebietes als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Im Übergang zu der Wohnbaufläche im nordwestlichen Bereich gilt die Darstellung als Grünfläche. Hinsichtlich des in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten allgemeinen Wohngebietes weichen die Inhalte von der vorgenannten Darstellung ab. Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines weiteren Einfamilienhauses zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die geänderten Entwicklungsziele für den Bereich an der Christoph-Bernhard-Straße angepasst.

Wie bereits erwähnt, ist ein Großteil der Fläche im östlichen Bereich als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Im Ursprungsplan Nr. 52 „Holtesch II“ ist an dieser Stelle allerdings eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese Festsetzung erfolgte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere vor dem Hintergrund, die damals landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes mit ihren schützenswerten Einzelbäumen zu erhalten. Heute zeigt die vorhandene Gehölzsituation, dass sich im Laufe der Jahrzehnte waldähnliche Strukturen entwickelt haben, die auch zukünftig gewahrt werden sollen. Bei diesen Strukturen handelt es sich daher um Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Darüber hinaus wurde dieser Bereich bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als Pufferzone zwischen dem Siedlungsbereich und dem etwas weiter östlich befindlichen Landschaftsschutzgebiet gedacht, sodass die als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellte Fläche in Angrenzung an das Landschaftsschutzgebiet daher eher als Groborientierung anzusehen ist. Trotz der Festsetzung private Grünfläche konnten waldähnliche Strukturen entstehen. Darüber hinaus handelt es sich im Verhältnis der Größe der betroffenen Fläche zur Größe des Gemeindegebietes lediglich um „Randflächen“, so dass vom Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S.1 BauGB ausgegangen werden kann. Vor diesem Hintergrund wird für die vorliegende Bebauungsplanänderung die Festsetzung als private Grünfläche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus dem Ursprungsplan übernommen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen des Ursprungsplanes Nr. 52 „Holtesch II“. Entsprechend den Inhalten des Flächennutzungsplanes sieht dieser im nordwestlichen Teilbereich die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von zwingend 0,5

in Verbindung mit einer offenen, eingeschossigen Bebauung vor. Die südlich und östlich angrenzenden Bereiche werden im Bebauungsplan Nr. 52 „Holtesch II“ als private Grünfläche mit zu erhaltenden Einzelbäumen dargestellt. Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Holtesch II“ treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend dem Ursprungsplan außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Holtesch II“ wird aufgrund der geringfügigen Änderungen der Festsetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt 1.302 m^2 . Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ist lediglich die Überplanung eines geringfügigen Teils der vorhandenen Pufferzone zum östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Da dieser Bereich derzeit momentan als privater Garten mit zahlreichen Ziergehölzen genutzt wird und somit nicht die ökologische Wertstufe besitzt, die eine Erhaltung dieser zwingend rechtfertigen würde, ist eine Überplanung aus naturschutzfachlicher Sicht durchaus vertretbar. Die Größe der verbleibenden Pufferzone ist trotz der Verkleinerung weiterhin ausreichend dimensioniert sodass die ökologische Pufferfunktion dieser Fläche zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet auch zukünftig sichergestellt werden kann. Demnach kommt es zu keinerlei Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet. Darüber hinaus ist in Zukunft die weitere Ausdehnung der Siedlungsstrukturen in Richtung des Landschaftsschutzgebietes nicht vorgesehen und wird ausgeschlossen.

Sollte es im Zuge der Ausführungsplanungen dennoch zur Inanspruchnahme von Waldflächen oder von Flächen des Waldrandes kommen, wird für einen entsprechenden Ausgleich gesorgt.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den be-

sonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen Fledermäusen ausgeschlossen.

Da der im Ursprungsplan festgesetzte Baumbestand erhalten bleibt und durch die geplante Änderung ein heute in der Örtlichkeit befindlicher intensiv genutzter Hausgarten mit kleineren Zierhecken, Einzelsträuchern sowie Scherrasenflächen anteilig überplant wird, ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorkommender Fledermäuse zu erwarten. Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so sollten diese Gehölzbeseitigungen ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Wie bereits weiter oben dargelegt wurde, bleiben die bestehenden Gehölzstrukturen erhalten, so dass ein Verbotstatbestand durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden kann. Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so hat dies nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

4.3 Abstand zum Wald

Das Plangebiet grenzt im östlichen Bereich an Waldflächen. Zum Schutz der künftigen Bewohner des Plangebietes vor Waldbränden und Windwurf und zur Berücksichtigung der Belange des Waldeigentümers ist ein ausreichender Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Wald vorzusehen. Eine gesetzliche Grundlage für konkret einzuhaltende Abstände zwischen Wald und Wohnnutzung gibt es in Niedersachsen nicht. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung hat der Grundeigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf Freihaltung des Baumwurfbereiches von jeglicher Bebauung. Den Waldeigentümer sei ferner zuzumuten, die durch eine Bebauung steigenden Haftungsrisiken zu tragen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Waldeigentümers und zum Schutz der Bewohner des künftigen Wohngebietes wird im vorliegenden Bebauungsplan das an die

Waldfläche angrenzende Baufeld in einem Abstand von mindestens 5 m zu der Waldfläche festgesetzt. Der angrenzende Waldbereich ist aufgrund der bestehenden Wohnbebauung durch bauliche Anlagen bereits vorgeprägt. Angesichts dessen sowie aufgrund der räumlichen Situation wird der zur Verkehrssicherung empfohlene Waldabstand von einer Baumlänge unterschritten.

Des Weiteren ist momentan die Übernahme des Haftungsrisikos ohnehin als unproblematisch einzustufen, da der Grundstückseigentümer und der Waldeigentümer durch dieselbe Person verkörpert wird.

Sollten sich die Eigentumsverhältnisse zukünftig ändern, ist es sinnvoll zur Berücksichtigung der Belange des Waldeigentümers über entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten des Waldeigentümers zu regeln, dass dieser von Ansprüchen der Grundstückseigentümer freigestellt wird. Ein Ausschluss eines 100%igen Haftungsrisikos ist in keinem Fall möglich, da für eventuelle Personenschäden keinerlei rechtliche Absicherungsmöglichkeiten existieren. In der Planzeichnung befindet sich hierzu ein entsprechender Hinweis.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Holtesch II“, 5. Änderung auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde damals vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen (s. Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel Rechnung tragend, wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Holtesch II“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Angesichts der städte-

baulichen Vorprägung ist hier die Eignung für eine offene Bauweise gegeben. Dies erfolgt in Anlehnung an den Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 52, der bereits ein allgemeines Wohngebiet (WA) im nordwestlichen Teilbereich der Bebauungsplanänderung vorsieht.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das geplante und bestehende Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 definiert. In Anlehnung an die umliegenden Strukturen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend des Ursprungsplanes festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der ortsüblichen Bauhöhe und dem Ursprungsplan wird im Plangebiet einheitlich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Dies dient dazu, dass sich die vorgesehene Bebauung maßvoll in die vorhandene, vornehmlich aus Einfamilienhäusern bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung des Siedlungsbereiches an der Christoph-Bernhard-Straße wird innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) unter Berücksichtigung der lokal vorherrschenden Bebauungsdichte eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Mit der offenen Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ortstypische Gebäudeformen entsprechend der umliegenden städtebaulichen Struktur entstehen können. Diese Festsetzung orientiert sich an den Darstellungen des Ursprungsplanes.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein entsprechender Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße (Christoph-Bernhard-Straße) festgesetzt. Zur Wahrung der vorhandenen Gehölzstrukturen werden die Baugrenzen im östlichen Bereich in einem Abstand von 5,00 m, zu der festgesetzten privaten Grünfläche mit zu erhaltenden Einzelbäumen festgesetzt.

Zum Schutz der unmittelbar östlich an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Grünfläche mit zu erhaltenden Einzelbäumen werden Garagen und überdachte Ein-

stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO in den an die vorgenannten Flächen jeweils angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es ferner der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5.5 Grünflächen (Privat)

Die Grünfläche, am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches, wird gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit zu erhaltenden Einzelbäumen festgesetzt. Die Darstellungen und Festsetzungen werden hierzu weitestgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Allerdings ist im südlichen Bereich eine Anpassung der privaten Grünfläche aufgrund der veränderten Baugrenzen erforderlich.

Zur Schaffung optimaler Entwicklungsvoraussetzungen für vorhandenen Gehölze werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zur privaten Grünfläche mit zu erhaltenden Einzelbäumen festgesetzt. Somit bleibt die vorhandene Waldfläche im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in ihrem Bestand erhalten. Als weitergehende Schutzmaßnahme werden gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf den an die privaten Grünfläche anschließenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden als zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

5.6 Erhalt von Einzelbäumen

Im östlichen Bereich des Plangebiets befinden sich innerhalb der privaten Grünfläche mehrere Einzelbäume, die im Ursprungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt sind.

Diese vorhandenen Einzelbäume werden aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Wirkung und ökologischen Funktion in ihrem Bestand weiterhin erhalten. Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Baumschutzes werden die Gehölze entsprechend dem Ursprungsplan als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Sie sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind diese adäquat zu ersetzen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich des Plangebietes verlaufende Christoph-Bernhard-Straße.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- **Oberflächenentwässerung**
Das anfallende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet und abgeführt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 20.04.2015 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Holtesch II“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 13.06.2015.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 20.04.2015 nach Erörterung dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Holtesch II“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 13.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Holtesch II“ hat mit Begründung vom 22.06.2015 bis zum 23.07.2015 öffentlich ausgelegen.

Dinklage,

.....
Bürgermeister

7.2.3 Satzungsbeschluss

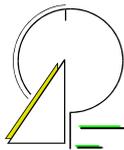
Der Rat der Stadt Dinklage hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Holtesch II“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 12.10.2015 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Dinklage,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Holtesch II“ erfolgte im Auftrag der Stadt Dinklage vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)