



STADT DINKLAGE

LANDKREIS VECHTA

Bebauungsplan Nr. 70

„Eschweg“

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

ABSCHRIFT

Projektnummer: 213322

Datum: 2014-10-21

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich und Städtebauliche Werte	5
4	Bestandssituation	6
5	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	7
5.1	Regionalplanung	7
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Bebauungspläne	8
6	Planungserfordernis / Standortbegründung	9
7	Städtebauliche Planungsziele	9
8	Innenentwicklung	10
9	Städtebauliche Varianten	10
10	Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
10.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Sonstige Nutzungen	10
10.2	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	12
11	Erschließung	13
11.1	Verkehrliche Erschließung.....	13
11.2	Technische Erschließung	14
12	Berücksichtigung der Umweltbelange	15
12.1	Eingriff / Ausgleich	16
12.2	Artenschutz	16
12.3	Klimaschutz / Klimawandel.....	17
12.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	17
13	Immissionsschutz	17
14	Abschließende Erläuterungen	18
14.1	Bodenkontaminationen / Altablagerungen / Bodenschätze.....	18
14.2	Denkmalschutz.....	19
14.3	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung	19
14.4	Städtebauliche Variante	19
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	20

ANLAGEN:

- Schalltechnische Beurteilung (IPW, 2014-08-27)
- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW, 2014-10-21)
- Wasserwirtschaftliche Erläuterungen (Ingenieurbüro Frilling, 2014-05-13)

Bearbeitung:

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

Wallenhorst, 2014-10-21

Proj.-Nr.: 213322

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

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

Das Plangebiet befindet sich etwa 400 m südlich des Stadtzentrums von Dinklage an der Landesstraße L 849 „Holdorfer Straße“ und umfasst eine Größe von ca. 2,0 ha. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine innerörtliche Brachfläche einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Zusätzlich wird die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Eschweg“ planungsrechtlich gesichert.

Die Plangebietsfläche wird durch einen privaten Träger für überwiegend leicht verdichtete Wohnbebauung erschlossen und bebaut. Derzeit befinden sich im Plangebiet drei Wohngebäude an der Straße „Eschweg“ sowie ein Wohngebäude an der „Holdorfer Straße“, das erhalten bleibt. Nennenswerte topografische Höhenunterschiede oder -versprünge existieren nicht.

Für einen Teilbereich des Flurstücks 110/102 liegt der Stadt Dinklage bereits eine Bauvoranfrage vor, die allerdings im Hinblick auf ein einzuleitendes Bebauungsplanverfahren zurückgestellt worden ist.

Das Flurstück 110/74 wird erst in einer zweiten Erschließungsphase erschlossen und bebaut.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Eschweg“ ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Auch die Notwendigkeit einer öffentlichen Erschließung und deren Absicherung sowie die des städtebaulichen Einfügens in das Umfeld erfordern die Aufstellung des Bebauungsplans.

2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage (VA) hat am 02.06.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 70 „Eschweg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 70 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung in Nähe des zentralen Versorgungsbereiches von Dinklage dient. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 70 wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu ersehen ist.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage (VA) hat deshalb am 02.06.2014 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszu legen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.07.2014 bis 15.08.2014.

Parallel dazu hatten die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Sowohl von den Fachbehörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange als auch aus der Öffentlichkeit wurden Anregungen vorgetragen. Die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entfällt und die Teilbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen werden geändert. Die Erschließung des Regenrückhaltebeckens wird neu geregelt, die Abgrenzung der MI-Gebiete leicht geändert und die Verkehrsgrünfläche an der „Planstraße A“ entfällt.

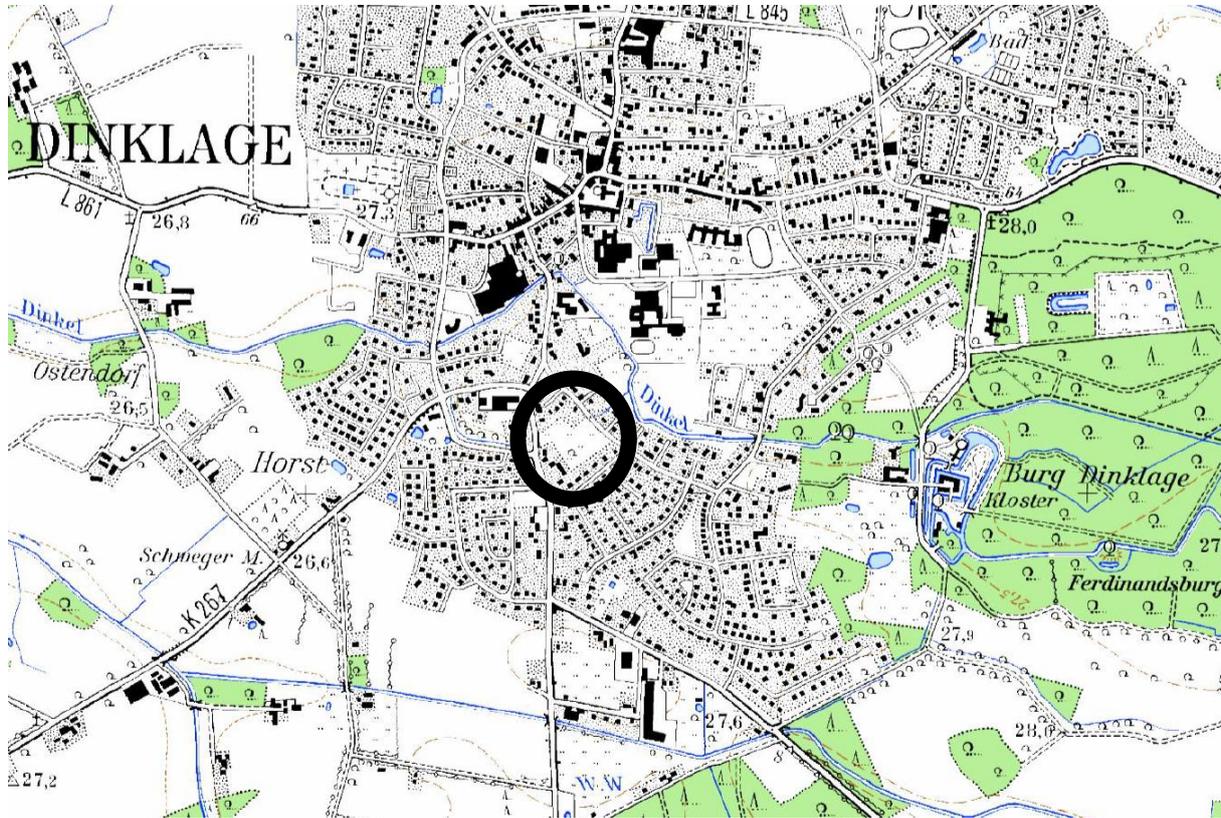
Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Da durch die o.g. Änderung dieses Bebauungsplans nicht die Grundzüge der Planung berührt werden und die Änderungen *„einem Vorschlag des davon betroffenen Grundeigentümers [entsprechen], muss dieser nicht nochmals angehört werden“*.¹ (s. Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 4a, 21b)

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Dinklage am 21.10.2014 den Bebauungsplan Nr. 70 als Satzung beschlossen.

¹ VGH Mannheim Beschluss vom 01.07.1991 – 8 S 1712.90, aaO vor Rn. 1)

3 Geltungsbereich und Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Eschweg“ ist Teil der Gemarkung Dinklage, Flur 25 und umfasst die Flurstücke 110/73, 110/74, 110/95, 110/97, 110/100, 110/101 und 110/102.



TK 25 (Plangrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; über Büro Lambers & Ostendorf)

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende, geringfügig geänderte städtebauliche Werte:

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 19.825 m ²
- Wohnbaufläche (ca. 21 Baugrundstücke)	ca. 17.105 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.975 m ²
- Grünfläche (Regenrückhaltebecken)	ca. 745 m ²

4 Bestandssituation

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits geräumt und stellt sich derzeit als, mit einem Acker vergleichbarer Offenbodenbereich dar. Das Plangebiet weist keinen Bezug zur freien Landschaft auf und stellte sich weitgehend vegetationsfrei dar.



Luftaufnahme; ohne Maßstab (Plangrundlage: Stadt Dinklage)

Der südwestliche Bereich des Plangebietes an der „Holdorfer Straße“ war vornehmlich mit landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut. Im Zuge der aktuellen Wohnbauflächenentwicklung sind diese Gebäude sowie der vorhandene Bewuchs, mit Ausnahme des Wohngebäudes „Holdorfer Straße Nr. 8“, bereits abgebrochen worden.



Bestehende Wohnbebauung an der „Holdorfer Straße Nr. 8“



Plangebiet mit Blick in nordöstlicher Richtung

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich drei zweigeschossige Wohngebäude (Eschweg Nr. 15, 17, 19, 19A, 19B) einschließlich Nebenanlagen. Diese sind bisher nicht in einem Bebauungsplan erfasst und werden daher in den Geltungsbereich einbezogen. Die Firstrichtung der, überwiegend mit Satteldächern versehenen Wohngebäude, ist nicht einheitlich. Topografische Höhenunterschiede ergeben sich im Plangebiet weitgehend nicht.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen folgende Nutzungsformen an:

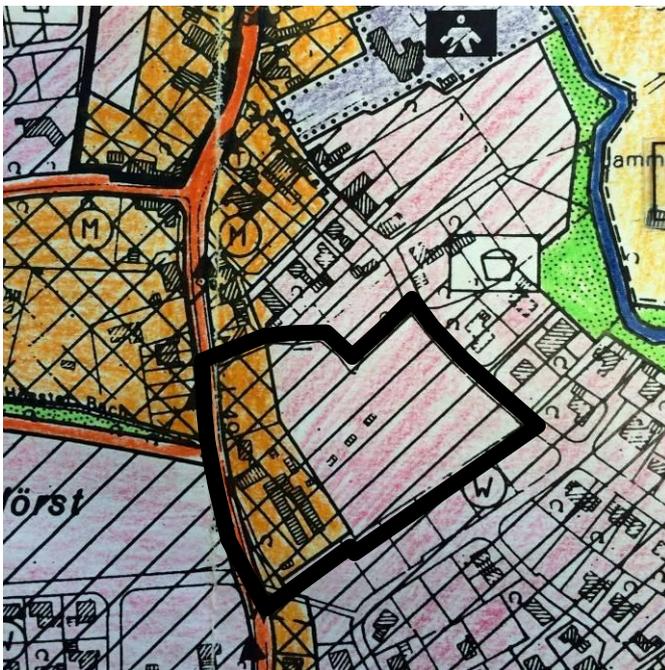
- südlich angrenzende Wohnbebauung an der „Bernhardstraße“
- westlich angrenzende Landesstraße L 849 „Holdorfer Straße“
- nördlich angrenzende Wohnbebauung der Straßen „Holdorfer Straße“ und „Eschweg“
- östlich angrenzende Gemeindestraße „Eschweg“

5 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

5.1 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta (beschlossen 1997) ist der Bereich des Plangebiets ohne konkurrierende Vorsorge- oder Vorrangfunktionen dargestellt. Der Stadt Dinklage ist die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Des Weiteren ist Dinklage dargestellt als Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Diese Ziele werden durch die Planungen des Bebauungsplans Nr. 70 nicht beeinträchtigt.

5.2 Flächennutzungsplan



Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage sind die zur „Holdorfer Straße“ hin ausgerichteten Bauflächen im westlichen Bereich des Plangebietes als Mischgebiet dargestellt. Der weitaus größere Flächenanteil des Plangebietes im östlichen Bereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da die Festsetzungen eines „Allgemeinen Wohngebiets“ und die eines „Mischgebietes“ vorgesehen sind, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen im wirksamen Flächennutzungsplan folgende Darstellungen an:

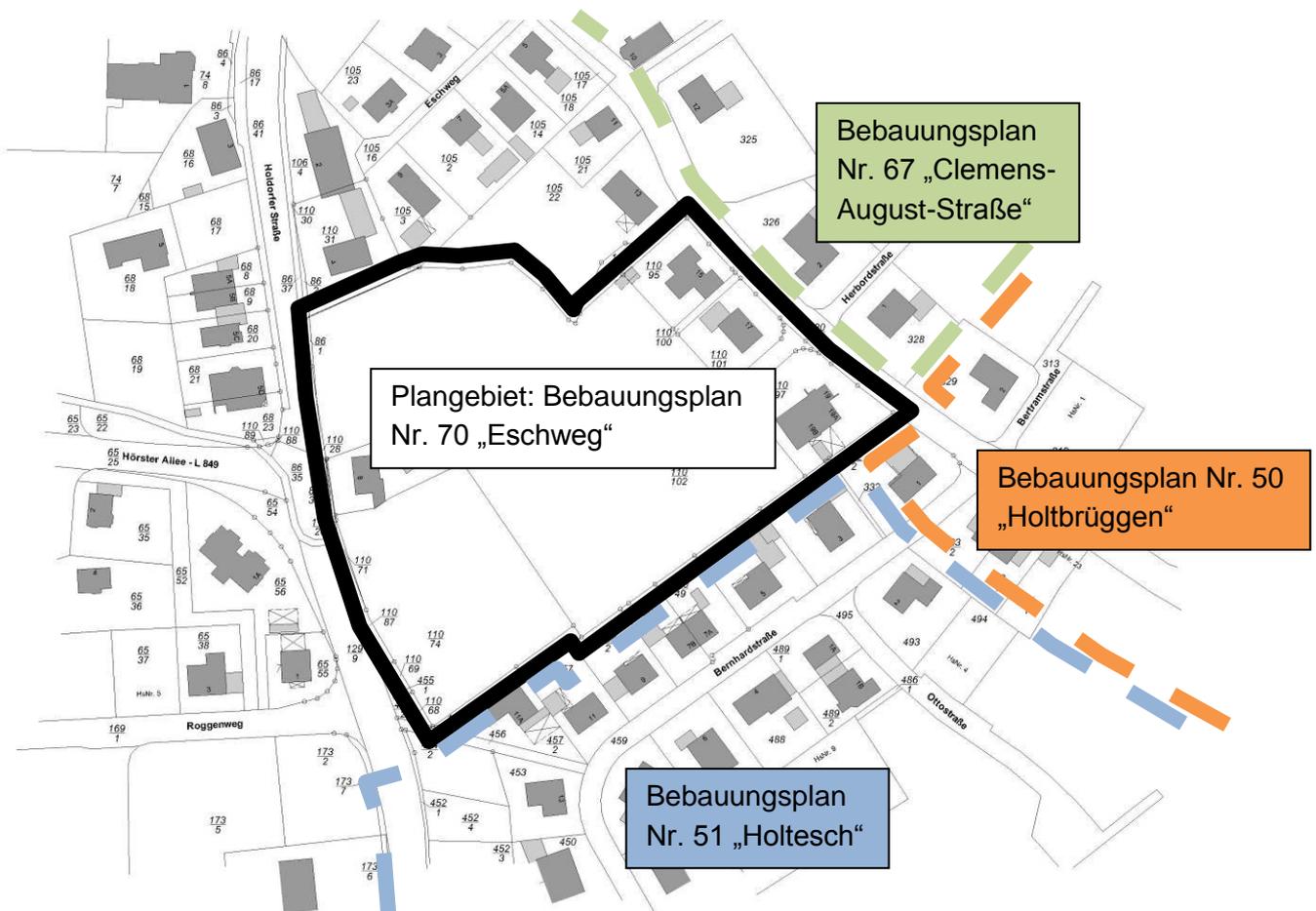
- südlich angrenzende „Wohnbaufläche“
- westlich angrenzende „Verkehrsfläche“, der L 849, „Holdorfer Straße“
- nördlich angrenzende „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“
- östlich angrenzende „Wohnbaufläche“

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Für die angrenzenden Siedlungsbereiche liegen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 50 „Holtbrüggen“, Nr. 51 „Holtesch I“ sowie Nr. 67 „Clemens-August-Straße“ vor.

Die Bebauungspläne Nr. 51 und Nr. 67 setzen im Anschluss an das Plangebiet jeweils ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Die Wohngebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Der Bebauungsplan Nr. 51 schreibt zusätzlich eine zweigeschossige Bauweise verbindlich vor, während der Bebauungsplan Nr. 67 bis zu zwei Vollgeschosse zulässt.

Die folgende Abbildung zeigt die räumliche Verortung der angrenzenden Bebauungspläne:



Rechtsverbindliche Bebauungspläne; ohne Maßstab (Plangrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; über Büro Lambers & Ostendorf)

6 Planungserfordernis / Standortbegründung

Der Bebauungsplan wird für die Entwicklung einer Wohnbaufläche durch einen privaten Erschließungsträger aufgestellt, der Eigentümer der überwiegenden Teile des Plangebietes ist.

Da sich derzeit in Dinklage nur noch wenige planungsrechtlich ausgewiesene und auf dem freien Markt verfügbare Baugrundstücke befinden, besteht das Erfordernis, neue Bauflächen auszuweisen. Deshalb unterstützt die Stadt Dinklage auch private Initiativen, die eine Nachverdichtung im Bestand bzw. die „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen zum Ziel haben.

Aus der Dinklager Bevölkerung besteht sowohl eine entsprechende Nachfrage nach zentrumsnahen Einfamilien- und Doppelhäusern als auch nach barrierefreien Geschosswohnungen. Insbesondere für junge Familien ist das Wohnen an einer solch zentralen Stelle im Ort mit fußläufig erreichbarer Kindertagesstätte, Schule und Einkaufsmöglichkeiten attraktiv. Auch neue Einwohner aus der Dinklager Umgebung sollen mit dem Baugebiet hinzu gewonnen werden. Durch den Zuzug neuer Einwohner kann eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, z.B. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, u.ä. sichergestellt werden.

Entsprechend den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches hat für die Stadt Dinklage die Innenentwicklung mit einer Nachverdichtung im Bestand bzw. einer „Aktivierung“ von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen oberste Priorität. Aufgrund seiner zentralen innerörtlichen Lage weist dieser Bereich ein hohes städtebauliches Entwicklungspotential auf. Alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Grundzentrums Dinklage sind von hier aus auf kurzem Wege zu erreichen.

Ziel der Stadt Dinklage ist es, dieses überwiegend brachliegende Gelände möglichst umgehend einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen. Damit soll das flächen- und kostensparende Bauen sowie die Innenentwicklung gefördert werden. Gleichzeitig beabsichtigt die Stadt Dinklage die bestehende Wohnbebauung an der Straße „Eschweg“, für die bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorlag, planungsrechtlich zu sichern.

7 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen und in Nähe des Stadtkerns von Dinklage ein qualitativ hochwertiges Baugebiet zu schaffen.

Entsprechend der Nachfrage in Dinklage sind im Plangebiet sowohl Bebauungen mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern und Baugrundstücksgrößen von etwa 500 bis 800 qm als auch entlang der „Holdorfer Straße“ verdichtete, kompakte Wohnbauformen möglich.

Über einen autofreien Fuß- und Radwege zwischen Planstraße A und „Holdorfer Straße“ ist das Baugebiet optimal an die angrenzenden Siedlungsbereiche angebunden. An der „Holdorfer Straße“ kann die örtliche Bushaltestelle „Hörster Allee“ genutzt werden.

8 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Die Reaktivierung der brachliegenden Grundstücksflächen zwischen „Holdorfer Straße“ und der Straße „Eschweg“ zu einem innerörtlichen Wohngebiet ist eine Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt. Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG und dem § 1a (1) BauGB - sparsamer Verbrauch von Boden - Rechnung getragen, da mit dieser Innenentwicklung eine entsprechende Ausdehnung der bebauten Ortslage am Ortsrand vermieden wird..

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Wiedernutzbarmachung bzw. Optimierung und Anpassung der derzeit brachliegenden Flächen für innerörtliches Wohnen sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden kann. Damit werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Ortskern von Dinklage genutzt und es kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen verzichtet werden.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

9 Städtebauliche Varianten

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurden unterschiedliche Bauungs- und Erschließungsmöglichkeiten untersucht. Die Alternativüberlegungen bezogen sich insbesondere auf die innere Straßenführung und die Anordnung der Gebäude und stellen die Grundlage für die Erörterungen in den politischen Gremien der Stadt Dinklage dar.

Der Hintergrund der Überlegungen in Alternativen ist, dass das Flurstück 110/74 erst in einer zweiten Erschließungsphase für eine bauliche Nutzung durch den Projektträger zur Verfügung steht. Daher muss die verkehrliche Erschließung so gestaltet sein, dass sie in einer ersten Erschließungsphase auch ohne dieses Flurstück ordnungsgemäß funktioniert.

Das Ergebnis der Variantenuntersuchung bildet das anliegende Bauungs- und Erschließungskonzept ab, welches die folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 70 bildet.

10 Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Sonstige Nutzungen

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den o.g. Planungszielen ist für den östlichen Bereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Dinklage ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Für den westlichen Bereich entlang der „Holdorfer Straße“ sind in einer Grundstückstiefe von etwa 30 bzw. 35 m die Mischgebiete MI-1 und MI-2 gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die allgemein in Mischgebieten zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Ursächlich hierfür ist, dass die aufgeführten Nutzungen an diesem Standort nicht erforderlich und an anderen Standorten in Dinklage bereits ausreichend vorhanden sind.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Hinblick auf die absehbare Nachfrage und entsprechen dem hier bereits in der Nachbarschaft vorhandenen ortsüblichen Maß der baulichen Nutzung. Diese Regelungen garantieren zudem weitgehende gestalterische Freiheiten auf den Grundstücken. Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überbaubaren Grundstücksbereiche fügen sich ebenfalls in diese städtebaulichen Vorstellungen ein und lassen ausreichend variable Gebäudetypen zu.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ) richtet sich nach der zulässigen zweigeschossigen Bauweise im gesamten Plangebiet, die u.a. die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Realisierung von Geschosswohnungen im MI-1 Gebiet ist. Hinsichtlich der höheren Anzahl zulässiger Wohneinheiten im MI-1 Gebiet wird dort mit 0,8 auch ein höherer Wert als in den übrigen Gebieten festgesetzt. In den WA und MI-2 Gebieten beträgt die maximal zulässige GFZ 0,6. Damit wird eine der Lage und vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft entsprechende Verdichtung ermöglicht.

Die einheitliche Festsetzung zur Gebäudehöhe von max. 9,0 m sowie zur Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens stellt auf die Ausbildung der in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude ab. Damit wird eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude - Bestand und Planung - vermieden und ein einheitliches Siedlungsbild im Zusammenhang mit dem angrenzenden Siedlungsbereich erreicht.

Überwiegend ist im Plangebiet ein Nutzungsmuster von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen, das sich damit in den Charakter des vorhandenen Siedlungsbereiches einfügt; auch im MI-2-Gebiet nördlich des Fuß- und Radweges sind nun auch Doppelhäuser zulässig. Dazu wird in den WA und MI-2 Gebieten eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen vorgenommen. Die festgesetzte Größenordnung von max. zwei Wohnungen pro Einzelhaus und je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte wird für vertretbar gehalten, um eine verträgliche Lösung mit dem Anspruch städtebaulicher Verdichtung unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnraumbedarfs zu erreichen.

Im MI-1 Gebiet ist eine leicht höhere Verdichtung mit Geschosswohnungen vorgesehen, weshalb an dieser Stelle Einzelhäuser mit max. sechs Wohneinheiten genehmigungsfähig sind. Auch dieses entspricht der Lage sowie den Nutzungen in der Nachbarschaft.

Dabei wird die Nutzungsänderungslinie zwischen den MI-Gebieten dahin gehend verschoben, dass das Flurstück 110/3 dem MI-1-Gebiet zugeschlagen wird. Da dieses Flurstück auch über die „Holdorfer Straße“ erschlossen wird, kann hier folglich eine leicht höhere Verdichtung ermöglicht werden.

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, wodurch die Gebäudelängen auf maximal 50 m begrenzt sind. Außerdem müssen dabei die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden.

Neben einer gemäßigten wohnbaulichen Verdichtung ist es Planungswille der Gemeinde, bei der Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes den Charakter eines durchgrünten und locker bebauten Quartiers zu erhalten. Dementsprechend wird die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Bereich des Vorgartens in den WA und MI-2 Gebieten ausgeschlossen. Zusätzlich sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei je Grundstück mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Die ursprünglich festgesetzte Verkehrsgrünfläche an der Wendeanlage der „Planstraße A“ entfällt und die Fläche wird dem angrenzenden WA-Gebiet zugeordnet.

10.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Zur Umsetzung der angestrebten gestalterischen Qualität ist ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorgaben für das Baugebiet „Eschweg“ unerlässlich. Der Bebauungsplan Nr. 70 enthält daher eine Gestaltungssatzung mit Regelungen zu Dachformen, Vorgärten, Werbeanlagen, Einfriedungen, Sichtschutz und Müllbehältern. Diese Regelungen orientieren sich an den baugestalterischen Vorgaben der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 51 „Holtesch“ und Nr. 67 „Clemens-August-Straße“.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Dachneigungen bestimmen neben der Bauweise das Erscheinungsbild eines Baugebietes. Um ein einheitliches Siedlungsbild sicherzustellen und ein Aufgreifen der Strukturen aus den angrenzenden Siedlungsflächen zu gewährleisten, werden Vorgaben zu zulässigen Neigungswinkeln getroffen.

Werbung ist in jeder Handelslage ein notwendiges Mittel, Passanten und Kunden auf einzelne Geschäfte aufmerksam zu machen. Zu viel Werbung erreicht aber genau das Gegenteil. Einzelne Hinweise sind nicht mehr wahrnehmbar, gehen in der Flut immer aufdringlicher werdender Werbebotschaften unter.

Das Erscheinungsbild des Ortes, die Qualität der Gebäude und des öffentlichen Raumes wird empfindlich gestört. Deshalb hat die Stadt Dinklage gemäß §§ 56 und 97 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) eine Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen verabschiedet. Diese Gestaltungssatzung gilt im gesamten Stadtgebiet.

11 Erschließung

11.1 Verkehrliche Erschließung



Wegeparzelle an der Straße „Eschweg“

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz mit den Straßen „Eschweg“ und „Holdorfer Straße“.

Die Grundstücksflächen des MI-1-Gebietes werden über die „Holdorfer Straße“ erschlossen.

Zur inneren Erschließung der Baugebiete MI-2 und WA werden die Planstraßen A und die Planstraße B angelegt. Die Planstraße A führt von der Gemeindestraße „Eschweg“ aus in westlicher Richtung in das Plangebiet hinein. Die Planstraße B zweigt in nördlicher Richtung von der Planstraße A ab. Hier ist bereits eine Wegeparzelle als Anbindung vorhanden.

Es ist vorgesehen, die öffentlichen Planstraßen als verkehrsberuhigte Wohnwege ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen. Innerhalb des Straßenquerschnitts von 6,50 m ist der Begegnungsverkehr Pkw – Lkw möglich. Die Planstraßen sind als Stichstraßen mit Wendeanlagen geplant, so dass störender Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist. Die Wendeanlagen der Planstraßen sind mit einem Radius von 18 m so festgesetzt, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann.

In westlicher Richtung führt ein Fuß- und Radweg von der „Planstraße A“ zur „Holdorfer Straße“.

Die Erschließung mittels separatem Fuß- und Radweg ist auch aus Sicherheitsgründen erforderlich. Den Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen muss im Notfall eine zusätzliche zweite Anfahrtsmöglichkeit zur Verfügung stehen. Die gewählte Lage des Fuß- und Radwegs stellt die kürzeste und mit geringstem Aufwand herzustellende Verbindung zum angrenzenden Straßennetz dar. Zudem kann bei diesem Wegeverlauf eine klare, einsehbare Erschließungsstruktur geschaffen und die Entstehung ungünstiger Grundstückszuschnitte vermieden werden. Im Übrigen ist dieser Fußweg an der gewählten Stelle insofern tragbar, da dieser Grundstücksbereich der Anlieger/Einwanderheber ohnehin mit dem geringsten Erschließungsaufwand im Verhältnis zu allen übrigen Grundstücken belastet ist.

11.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren bzw. die Erschließungsplanung wird auf die Anregungen und Hinweise des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands vom 15.09.2014 verwiesen, der im Rahmen der Verlegung jeglicher Trink-, Schmutz- und Regenwasserleitungen rechtzeitig zu beteiligen ist.

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau der in der Nachbarschaft vorhandenen Netze.

Eine Erweiterung der Wasserversorgung kann nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV (Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband) durchgeführt werden.

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen (auch im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen) sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Durchführung von Ver- und Entsorgungsverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet wird eine Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, die Beseitigung von Störungen, Rohrnetzkontrollen und ähnliches problemlos durchgeführt werden können. Einzelheiten werden von Fall zu Fall mit dem Baulast- und Planungsträger abgestimmt.

Schmutzwasserentsorgung

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Schmutzwasser wird zur kommunalen Kläranlage geleitet. Es ist absehbar, dass die Voraussetzungen zur Abwasserbeseitigung in der Kläranlage Dinklage zu dem Zeitpunkt, wo die ersten Häuser bezogen werden, gegeben sein werden.

Das MI-1 Gebiet wird nicht über die noch herzustellende Kanalisation erschlossen, sondern direkt an den vorhandenen Hauptkanal in der „Holdorfer Straße“ angeschlossen werden.

Weitere Angaben, etwa zur Dimensionierung der Freispiegelleitungen, enthält die Anlage „Wasserwirtschaftliche Erläuterungen“. Ansonsten erfolgt die technische Ausführung gemäß den Vorgaben des OOWV.

Oberflächenwasser - Wasserwirtschaftliche Belange

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird zu einem Regenrückhaltebecken abgeleitet, das im nordöstlichen Bereich des Plangebietes errichtet wird. Die Erschließung wird dahin gehend geändert, dass nun eine 5,0 m breite Erschließungsfläche als Fläche für die Wasserwirtschaft in südöstlicher Richtung vom Regenrückhaltebecken zur „Planstraße A“ festgesetzt wird. Die bislang vorgesehene Fläche zur direkten Ableitung in den Leitungskanal der Gemeindestraße „Eschweg“ bleibt als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

In der als Anlage beigefügten „Wasserwirtschaftlichen Erläuterung“ wird der Nachweis erbracht, dass das Regenrückhaltebecken in Lage, Gestaltung und Größe für die anfallende Menge an Oberflächenwasser ausreichend dimensioniert ist.

Analog zur Ableitung des Schmutzwassers wird auch das im MI-1 Gebiet anfallende Oberflächenwasser direkt an den in der „Holdorfer Straße“ bereits vorhandenen Hauptkanal eingeleitet.

Belange des Brandschutzes

Die Erfordernisse des Brandschutzes und der abhängigen Löschwasserversorgung werden im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der Feuerwehr Dinklage und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde abgestimmt, so dass die notwendigen Löschwasserentnahmeeinrichtungen an den geeigneten Stellen („Planstraße B“) eingerichtet werden.

Nach § 42 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) von Juli 1978.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta.

12 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die brachliegenden Grundstücksflächen südlich des Stadtzentrums von Dinklage zwischen „Holdorfer Straße“ und der Straße „Eschweg“ gemäß der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan für innerörtliches Wohnen (WA und MI-Gebiet) zu entwickeln. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden

Dennoch sind für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Hierzu ist anzumerken, dass die Nachverdichtung dieser Innenbereichsflächen durch eine Wohnnutzung auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann. Außerdem ist die Fläche bereits heute komplett von Bebauung und Straßen umgeben. Ein Bezug zur freien Landschaft oder zu größeren innerörtlichen Grünbereichen besteht nicht.

Aus diesen Gründen sind, nach umweltplanerischem Fachbeitrag, keine abwägungsrelevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Umwelt- und Naturschutzgesetzgebung zu erwarten.

12.1 Eingriff / Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

12.2 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind grundsätzlich folgende Hinweise zu beachten:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind ggf. notwendige Fällungen / Rodungen auf die Zeiten vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB erforderlich. Der vorhandene Einzelbaum mit einem Brusthöhendurchmesser von > 30 cm, der vom Eingriff betroffen ist, ist vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Daneben sind auch zum Abriss oder Umbau vorgesehene Gebäude mit Quartierpotentialen vor der Baumaßnahme auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögel zu untersuchen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind grundsätzlich von fachkundigen Personen durchzuführen. Sollte es zu einem Verlust einzelner Quartiere oder Brutplätze kommen, ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nist- oder Fledermauskästen, Einsatz gebäudeintegrierter Quartier- und Nistmöglichkeiten) sind dann mit der UNB abzustimmen.

12.3 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für die Wohnbauflächenentwicklung an dieser zentral gelegenen Stelle nahe dem Stadtzentrum greift die Stadt Dinklage hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf. Alle notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der sozialen Infrastruktur sind von diesem Standort aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können gegenüber einem Standort „auf der grünen Wiese“ verringert werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie im Rahmen einer solch geringfügigen Wohnbauflächenentwicklung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

12.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den oben angeführten Gründen sieht die Stadt Dinklage die Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Gesamtabwägung zum Bebauungsplan Nr. 70 „Eschweg“ als ausgewogen an.

13 Immissionsschutz

Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 849 „Holdorfer Straße“. Von dieser Verkehrsstraße wirken Schallimmissionen auf die vorhandenen Wohnbebauung („Holdorfer Straße 8“) sowie auf das geplante Baugebiet ein.

Um nachzuweisen, dass durch diese Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen im Plangebiet verursacht werden, ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (siehe Anlage).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, *„dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 ‚Eschweg‘ in der dargestellten Form möglich ist. Maßnahmen zum Lärmschutz sind erforderlich.“*

Die Berechnungen zeigen, dass „die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 55 dB(A) am Tag und 50 / 45 dB(A) in der Nacht im MI / WA [...] teilweise überschritten [werden]. Es werden maximal rd. 66 / 55 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.“

Aus Immissionsschutzgründen ist der aktive Lärmschutz grundsätzlich dem passiven vorzuziehen. Daher wurde zunächst die Lösung mit einer Lärmschutzwand entlang der „Holdorfer Straße“ der Lösung ohne Lärmschutzwand vorgezogen.

Aufgrund bestehender Bedenken von Anliegern, insbesondere aber auch mit Blick auf den, nach aktueller Prüfung festgestellten Kostenaufwand sowie eine zeitlich unterschiedliche Realisierung der einzelnen Baugebietsbereiche (WA- und MI-Gebiete), wird von aktiven Lärmschutzmaßnahmen nunmehr abgesehen.

Es werden ausschließlich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die künftigen Bewohner/Eigentümer bzw. Bauherren haben im Rahmen der Planung und Errichtung ihrer Häuser selbst für den notwendigen Lärmschutz zu sorgen. Ansprüche nach Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Stadt oder dem Träger der Straßenbaulast sind nicht möglich. Auch muss damit akzeptiert werden, dass in Teilbereichen des Baugebietes Grenzwertüberschreitungen vorhanden sein werden, die toleriert werden müssen.

Weitergehende Einzelheiten hierzu sind der schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen (s. Anhang).

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Bodenkontaminationen / Altablagerungen / Bodenschätze

Nach Kenntnisstand der Stadt Dinklage befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä.

Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen sind rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu melden bzw. mit ihr abzustimmen. Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Vechta - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen ist die Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu beteiligen. Ggf. sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

Auch liegen keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Erdöl, Erdgas oder anderen bituminösen Stoffen im Grundreich des Plangebietes vor.

14.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

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 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14.3 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Zur Realisierung der Planung ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Die gesamte Grundstücksfläche befindet sich vollständig im privaten Besitz; die Flächeneigentümer werden die Neuordnung der Grundstücke und die Erschließungskosten selbst übernehmen. Für die Stadt Dinklage entstehen hierbei keine Kosten.

Die neugeordneten Grundstücke sollen, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, an interessierte Bauherren veräußert werden.

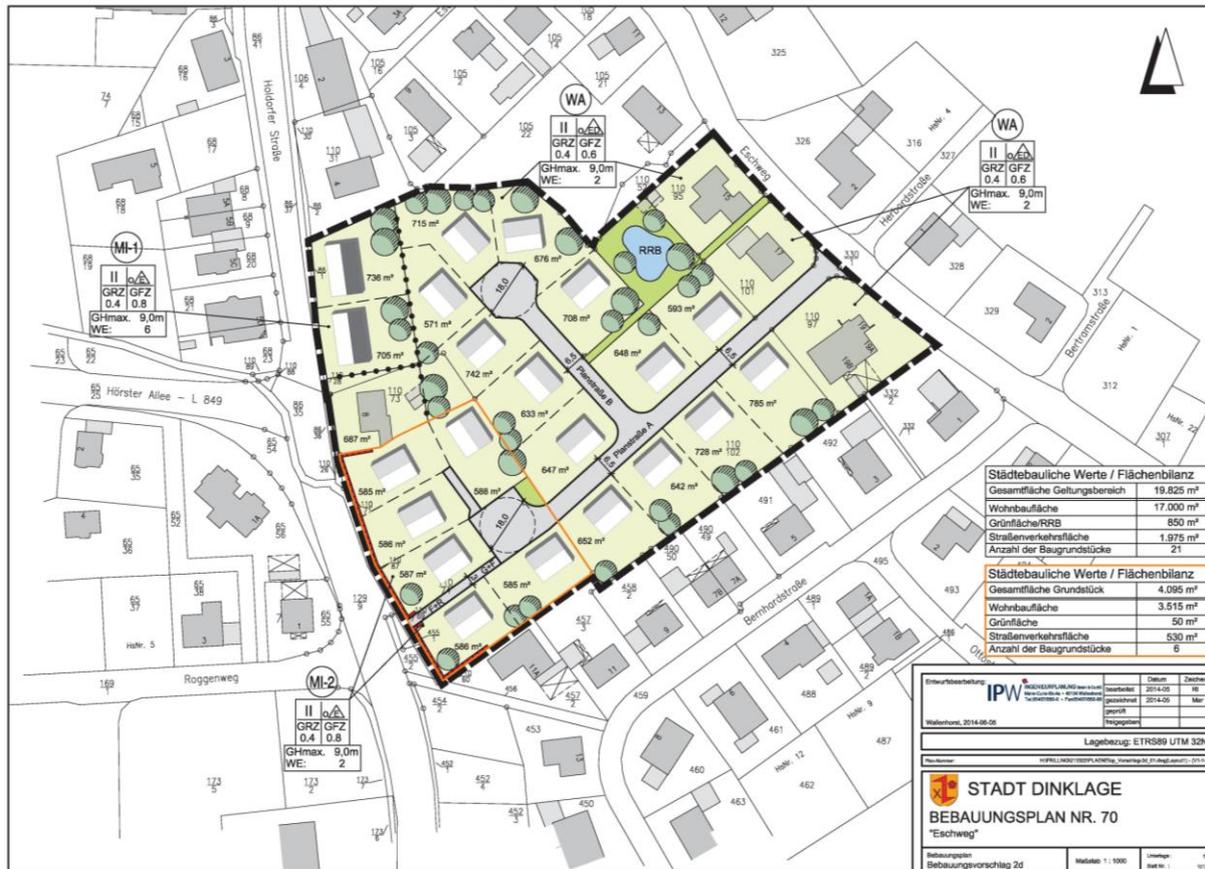
Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und Teil 5 des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

14.4 Städtebauliche Variante

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens hat das Büro IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst alternative Bauungs- und Erschließungsvarianten für das Plangebiet entworfen. Die Alternativüberlegungen bezogen sich insbesondere auf die innere Straßenführung sowie auf die Anordnung der Gebäude.

Die Planungsvarianten zeigten die Gestaltungsmöglichkeiten für das Plangebiet beispielhaft auf und bildeten die Grundlage für die weiteren Erörterungen in den politischen Gremien der Stadt Dinklage.

Die folgende Abbildung zeigt die Vorzugsvariante:



Vorzugsvariante

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Eschweg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde im Einvernehmen mit der Stadt Dinklage ausgearbeitet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) BauGB.

Wallenhorst, 2014-10-21

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 „Eschweg“ hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB dem Rat der Stadt Dinklage beim Satzungsbeschluss am 21.10.2014 vorgelegen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister