

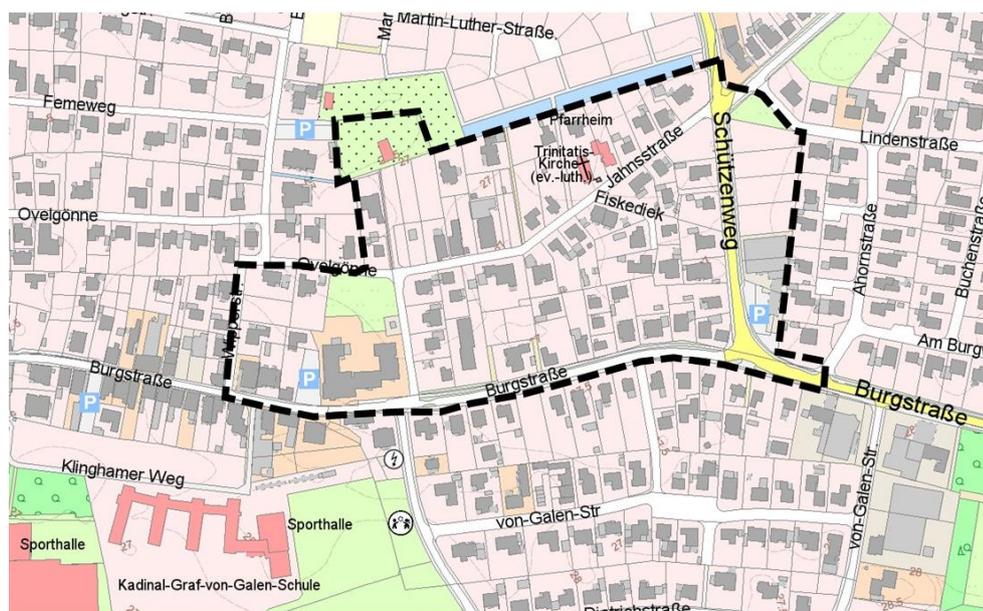
# Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Begründung

## Bebauungsplan Nr. 18 „Jahnstraße“ Neuaufstellung



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

Entwurf

Stand: 03.06.2021

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <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 .....  | 12       |
| 3.1      | Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....                  | 13       |
| 3.2      | Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) .....                                 | 13       |
| 3.3      | Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....  | 14       |
| 3.4      | Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....          | 14       |
| 3.5      | Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....   | 14       |
| 3.6      | Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....   | 15       |
| 3.7      | Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)..... | 15       |
| 3.8      | Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....   | 17       |
| 3.9      | Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) .....  | 18       |
| 3.10     | Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....   | 18       |
| 3.11     | Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) .....   | 18       |
| 3.12     | Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....                                       | 19       |
| 3.13     | Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....  | 19       |
| 4        | Inhalte des Bebauungsplans.....   | 19       |
| 4.1      | Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes .....   | 19       |
| 4.2      | Textliche Festsetzungen im Überblick .....  | 21       |
| 5        | Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen .....   | 22       |
| 6        | Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....  | 24       |

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Die Stadt Dinklage beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Jahnstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 18 wird in dem aktuellen Nachverdichtungskonzept<sup>1</sup> der Stadt Dinklage als Handlungsraum identifiziert, da es keine Vorgaben zur Anzahl der Wohneinheiten gibt und somit eine unverhältnismäßige Bebauung entstehen kann. Im Geltungsbereich ist gleichwohl das Potential zu moderater Nachverdichtung gegeben. Darüber hinaus hat sich die Realnutzung im Gebiet weiterentwickelt, was eine Anpassung des Planungsrechts sachgerecht erscheinen lässt. Aus diesen Gründen soll der bestehende Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Mit der Neuaufstellung können in einem städtebaulich verträglichen und ausgewogenen Umfang zusätzliche Wohnungen in der Stadt Dinklage geschaffen werden. Eine deutlich gestiegene Nachfrage insbesondere nach Wohnungen auch im Mietwohnungsbau ist nach wie vor 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 sowie bestehende Strukturen vor Fehlentwicklungen zu schützen. Im Planfall sollen für eine verträgliche und zeitgemäße Nutzung entsprechend des Nachverdichtungskonzeptes die planungsrechtlichen Ausweisungen im Geltungsbereich der Neuaufstellung angepasst werden. Den städtebaulichen Gegebenheiten der bereits langjährig bebauten Umgebung ist dabei gerecht zu werden.

#### Planerfordernis

Zurzeit wird die Ausnutzbarkeit der Flächen in nicht hinreichend planungsrechtlich differenziert. Die angestrebte Nutzungsdifferenzierung und bauliche Weiterentwicklung, verbunden mit einer moderaten Nachverdichtung kann mit den bisherigen Festsetzungen nicht gesteuert werden. Somit ist die geordnete Weiterentwicklung eines bestehenden Siedlungsgebietes in der Stadt Dinklage gehemmt bzw. ungesichert. Aus diesem Grund ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 2 Planungsgrundlagen

#### Aufstellungs- beschluss

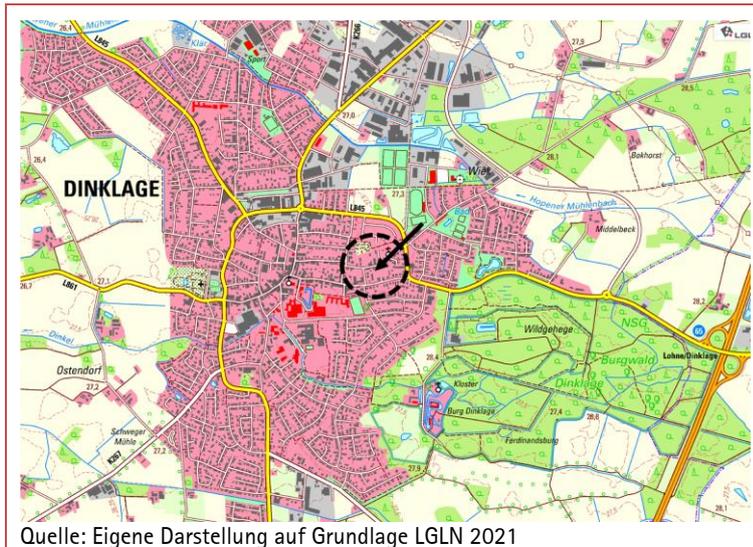
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat im Jahr 2013 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen, um die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Gebäude festzulegen. Zur Sicherung dieser Planänderung und zur Umsetzung des Nachverdichtungskonzeptes hat der Rat der Stadt Dinklage in seiner Sitzung am 26.06.2018 eine Veränderungssperre beschlossen. Diese wurde durch Ratsbeschluss vom 07.07.2020 bis zum 30.06.2021 verlängert. Am 31.05.2021 hat der Verwaltungsausschuss den Änderungsbeschluss aus dem Jahr 2013 bestätigt und gleichzeitig beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 18 eine komplette Neuaufstellung vorzunehmen.

---

1 Stadt Dinklage: Grundlagen des Nachverdichtungskonzepts der Stadt Dinklage, 17.02.2018

**Lage und Größe**

Abb. 1 Lage des Plangebiets



Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Dinklage nordöstlich der Innenstadt.

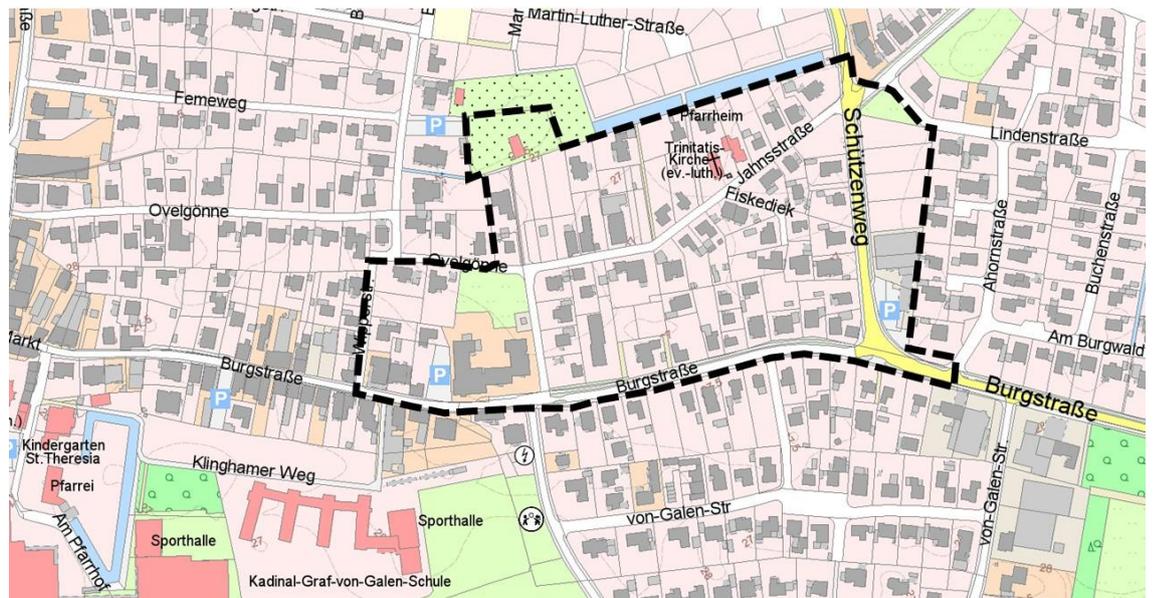
In der Umgebung befinden sich vorwiegend Wohnnutzungen mit Einzel- und Doppelhäusern (teilweise im Bau) sowie gewerbliche Betriebe.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

**Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst ein Areal mit einer Größe von ca. 90.680 m<sup>2</sup>.

Abb. 2 Abgrenzung des Plangebiets



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

Im Einzelnen sind die Flurstücke 45/16 49/1 49/2 50/1 51/3 51/4 52/3 52/4 53/3 53/4 55/5 57/5 57/6 58/5 58/6 57/7 59/3 59/7 59/8 60 61/2 62/2 63/2 64/2 65/6 65/8 65/10 65/16 65/17 65/14 66/3 66/4 67/1 67/2 68/1 68/2 69/4 69/3 69/4 70/2 70/3 71/3 72/2 73/3 75/2 76/2 77/2 78 79 80 81/1 81/2 82/1 82/2 83/3 83/4 84/2 84/3 86/3 86/4 88/1 90/1 90/3 90/4 90/5 91/1 91/2 92/1 92/4 92/5 96/4 96/7 96/9 96/10 96/13 96/14 97/2 98/1 99/7 102/6 102/7 102/8 102/9 105/2 105/3 105/5 106/3 106/6 106/16 106/18 106/19 106/20 107/1 108/3 109 110 111/2 111/4 169/10 169/11 204/2(teilw.) 205/4 206/4 207/5 207/6 207/8 207/9 207/10 207/11 207/12 229/3 232/6 232/8 233/1 281/1 287/2 291/3 Flur 39, Gemarkung Dinklage umfasst.

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

**Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 dient der geordneten Weiterentwicklung und Nachverdichtung in einem innerstädtischen Bereich in der Stadt Dinklage und damit der Innenentwicklung. Dementsprechend soll er gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Anwendung wird auf einen Bebauungsplan begrenzt, der maximal eine Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Für eine festgesetzte Grundfläche im Bereich von 20.000 m<sup>2</sup>

bis 70.000 m<sup>2</sup> wird eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien erforderlich. Nur wenn die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich.

In der Neuaufstellung werden Misch- und allgemeine Wohngebiete sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die bebaubare zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 45.166,8 m<sup>2</sup>.

Abb. 3 Berechnung Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Jahnstraße“

| Art der baulichen Nutzung | Gesamtfläche          | GRZ + Überschreitung                   | Grundfläche                           |
|---------------------------|-----------------------|--|---------------------------------------|
| WA                        | 41.051 m <sup>2</sup> | 0,4 + 50 % = <b>0,6</b>                | 24.630,6 m <sup>2</sup>               |
| MI 1 und MI 2             | 20.337 m <sup>2</sup> | 0,4 + 50 % = <b>0,6</b>                | 12.202,2 m <sup>2</sup>               |
| MI 3                      | 7.244 m <sup>2</sup>  | 0,5 + 50 % = <b>0,75</b>               | 5.433 m <sup>2</sup>                  |
| MI 4                      | 1.572 m <sup>2</sup>  | durch textliche Festsetzung <b>0,8</b> | 1.257,6 m <sup>2</sup>                |
| Fläche für Gemeinbedarf   | 2.740 m <sup>2</sup>  | 0,4 + 50 % = <b>0,6</b>                | 1.644 m <sup>2</sup>                  |
|                           |                       |  | <b>Gesamt: 45.166,8 m<sup>2</sup></b> |

Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB:

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf ...

1.1 ... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt:

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet. Der Plan schafft keinen erweiterten Rahmen für Zulassungsentscheidungen von Vorhaben der Anlage 1 des UVPG.

1.2 ... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst:

Andere Pläne und Programme werden durch die Neuaufstellung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht beeinflusst.

1.3 ... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zielt mit der Angebotsplanung für eine moderate Nachverdichtung darauf ab, die Ressource Boden im Sinne der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 zu schonen. Damit wird eine nachhaltige Entwicklung des Plangebietes gefördert.

1.4 ... die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme:

Da die Anpassungen im Zuge der Neuaufstellung nur geringe Ausmaße haben, sind keine relevanten umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten.

1.5 ... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften:

Nationale und europäische Umweltvorschriften wurden bei der Planung berücksichtigt wie z. B. die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tierarten gemäß § 44 (1) BNatSchG.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete:

Das Plangebiet ist bereits entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 18 annähernd vollständig bebaut. Die Neuaufstellung ermöglicht in einigen Bereichen eine Nachverdichtung. Der Rahmen für die Nachverdichtung wird klar definiert und schließt übermäßige Verdichtungen, die zu Unverträglichkeiten in der Nachbarschaft führen können, aus. Die bislang gegebene Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen wird damit vermieden. Aufgrund der eng begrenzten Änderungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Umwelt zu erwarten, eher gehen mit der Vermeidung von Fehlentwicklungen positive Effekte einher. Auch ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen sowie Risiken für Unfälle können ausgeschlossen werden. Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen werden den derzeitigen Stand nicht überschreiten. Grenzwerte und Umweltqualitätsnormen werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eingehalten.

Das nächste Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet ‚Wald bei Burg Dinklage‘. Das FFH-Gebiet weist einen ausreichenden Abstand von rd. 250 m zum Plangebiet auf. Im selben Bereich befindet sich zudem das Naturschutzgebiet ‚Burgwald Dinklage‘. Die Landschaftsschutzgebiete ‚Burg Dinklage‘ (120 m) und ‚Bockhorster Moor, Wilder Pool, Märschendorfer Teiche‘ (780 m) halten ebenfalls genügend Abstand ein.

Gesetzlich geschützte Biotope, Nationalparke, Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht in Reichweite des Bebauungsplanes. Die Verordnungsfläche des Überschwemmungsgebiets ‚Hopener Mühlenbach‘ liegt nördlich in rd. 380 m Entfernung zum Plangebiet.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich das alte Rathaus, welches als erhaltenswertes Gebäude ausgewiesen ist. Auf dieses und auch auf die umliegenden Nutzungen (Wohn-, Gewerbe-, Innenstadtnutzungen) werden ebenfalls keine negativen Auswirkungen erwartet.

Abschließend kann festgehalten werden, dass aufgrund der begrenzten Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine wesentlichen Beeinträchtigungen und Auswirkungen der in Anlage 2 BauGB aufgeführten Kriterien eintreten werden. Im Ergebnis können die angesprochenen Kriterien

im Rahmen der Planung zu einem Ausgleich gebracht werden, sodass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist damit gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB möglich.

#### Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann.<sup>2</sup> Zudem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen der Außenentwicklung haben.<sup>3</sup> Mit dem vorliegenden Planvorhaben werden solche übergeordneten Ziele der Landesraumordnung berücksichtigt.

Der aktuelle Entwurf zur Änderung des LROPs sieht keine Änderungen in Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstrukturen vor.<sup>4</sup>

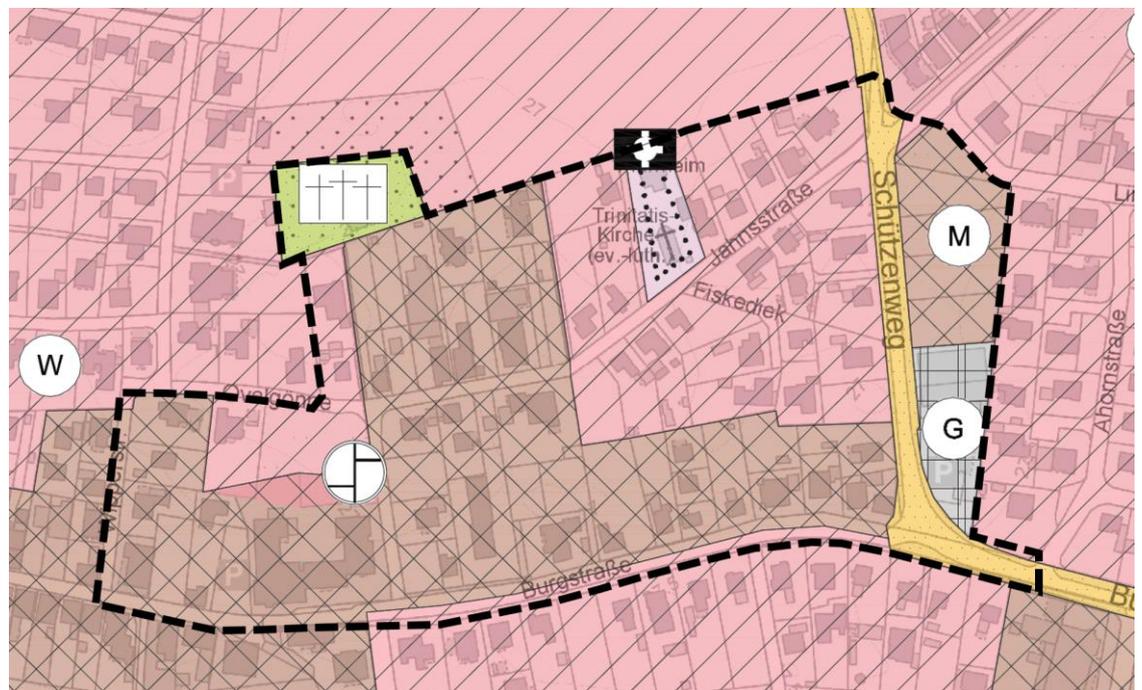
#### Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Vechta aus dem Jahr 1991 hat durch Zeitablauf seine Wirksamkeit verloren. Derzeit befindet sich ein neues Raumordnungsprogramm in Aufstellung. Dieser Entwurf bestimmt, dass die Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta u. a. auf die festgelegten Zentralen Siedlungsgebiete konzentriert werden soll. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Zentralen Siedlungsgebiets. Zudem ist die Erweiterung von Siedlungsflächen über die Grenzen der Zentralen Siedlungsgebiete hinaus erst möglich, wenn die Innenentwicklung in diesen Gebieten ausgeschöpft ist.<sup>5</sup>

#### Gemeinde (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Dinklage stellt das Plangebiet vorwiegend als gemischte Bauflächen dar. Im Nordosten wird zudem ein großer Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt, ein weiterer Teil im Westen. Im Südosten erfolgt eine Darstellung als gewerbliche Baufläche, im Nordwesten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof. Der FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst (§ 13 a BauGB).

Abb. 4 Derzeit gültige Darstellung des FNP 1990 (digitalisiert 2018)



- 2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung vom 26. September 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02
- 3 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung vom 26. September 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 06
- 4 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Entwurfsversion vom Dezember 2020
- 5 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Vechta (RROP), in der Entwurfsversion vom April 2021, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 01

**Gültiges Bau-  
recht**

Derzeit wird das Planungsrecht im Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 18 „Jahnstraße“ aus dem Jahr 1995 bestimmt, welcher mit dieser Planung neu aufgestellt wird. Das bislang gültige Baurecht stellt sich wie folgt dar.

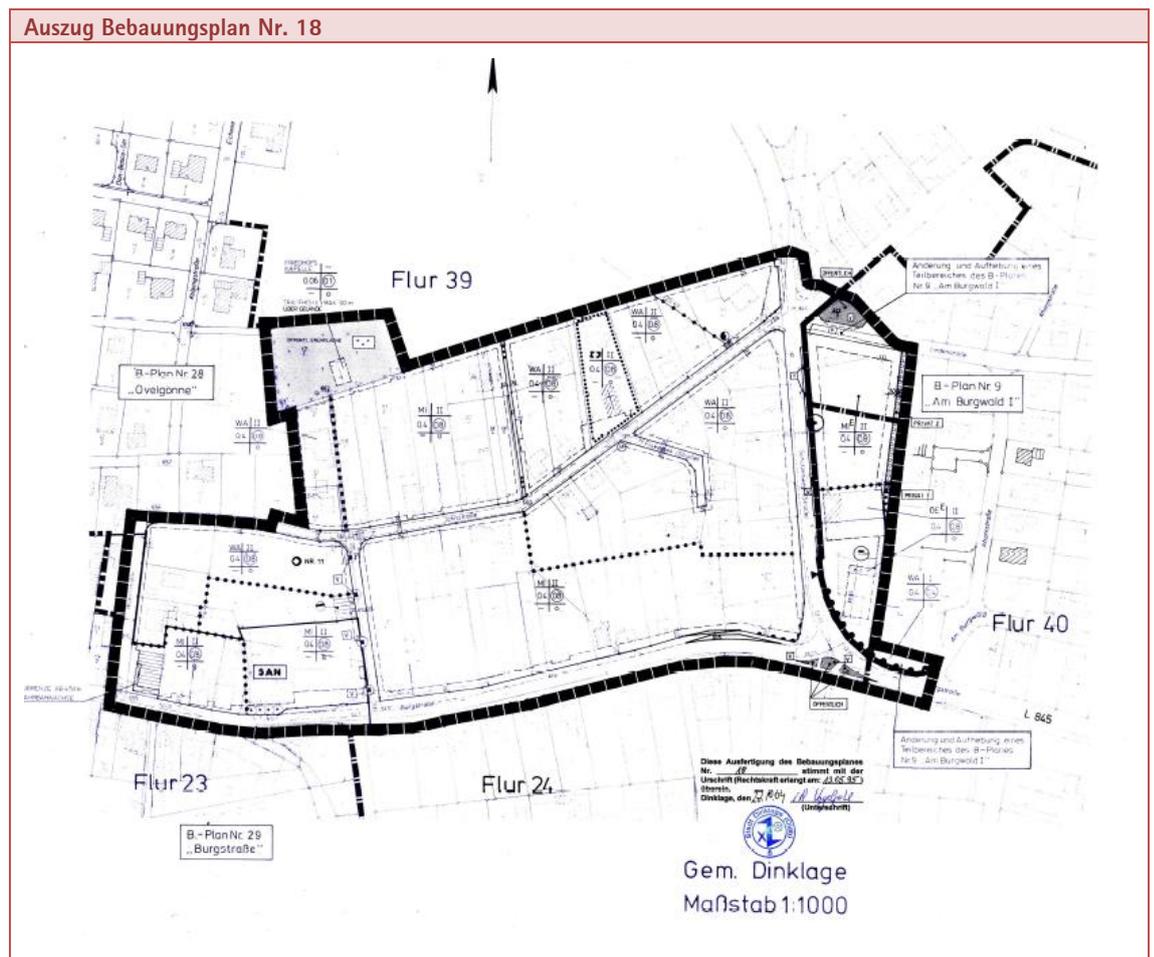
Im Norden des Plangebiets, nördlich der *Jahnstraße* werden drei allgemeine Wohngebiete (WA, GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise, II-geschossig), ein Mischgebiet (MI, GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise, II-geschossig), eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise, II-geschossig) sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (GRZ 0,06, GFZ 0,1, offene Bauweise) festgesetzt. In der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird das ehemalige Mischgebiet teilweise als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet werden um folgende Festsetzungen ergänzt: Zulässig sind 2 Wohneinheiten, Einzel- und Doppelhäuser sowie eine maximale Gebäudehöhe von 9 m. Die öffentliche Grünfläche wird nun als Friedhof festgesetzt, alle weiteren Festsetzungen entfallen im neuen Plan.

Der bislang gültige Plan setzt südlich der *Jahnstraße* ein allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,4, GFZ 0,8, II-geschossig, offene Bauweise) und ein Mischgebiet (MI, GRZ 0,4, GFZ 0,8, II-geschossig, offene Bauweise) fest. Im neuen Plan erstreckt sich das allgemeine Wohngebiet entlang der *Jahnstraße* und zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) entlang der *Burgstraße* und des *Schützenwegs*. Ergänzungen werden durch die Festsetzungen von der maximalen Gebäudehöhe von 9 m im MI 1 sowie im allgemeinen Wohngebiet vorgenommen. Im neuen Plan sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sowie eine Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet lässt zwei Wohnungen pro Gebäude zu, die Mischgebiete vier bzw. sechs Wohnungen.

Südlich der Straße *Ovelgönne* sind im Ursprungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,4, GFZ 0,8, II-geschossig, offene Bauweise) und zwei Mischgebiete (MI, GRZ 0,4, GFZ 0,8, II-geschossig) festgesetzt. Das eine Mischgebiet lässt eine geschlossene Bauweise zu, das andere eine abweichende. Zudem ist eine Altlast verzeichnet. Der neue Plan vergrößert das eine Mischgebiet nach Norden und setzt eine neue GRZ von 0,5 sowie eine GFZ von 0,8 fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Auch in dem anderen Mischgebiet wird eine neue GRZ von 0,5 sowie eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Hier sind ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Das allgemeine Wohngebiet verkleinert sich im neuen Plan. Zulässig sind hier Einzel- und Doppelhäuser, zwei Wohnungen pro Gebäude sowie eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m.

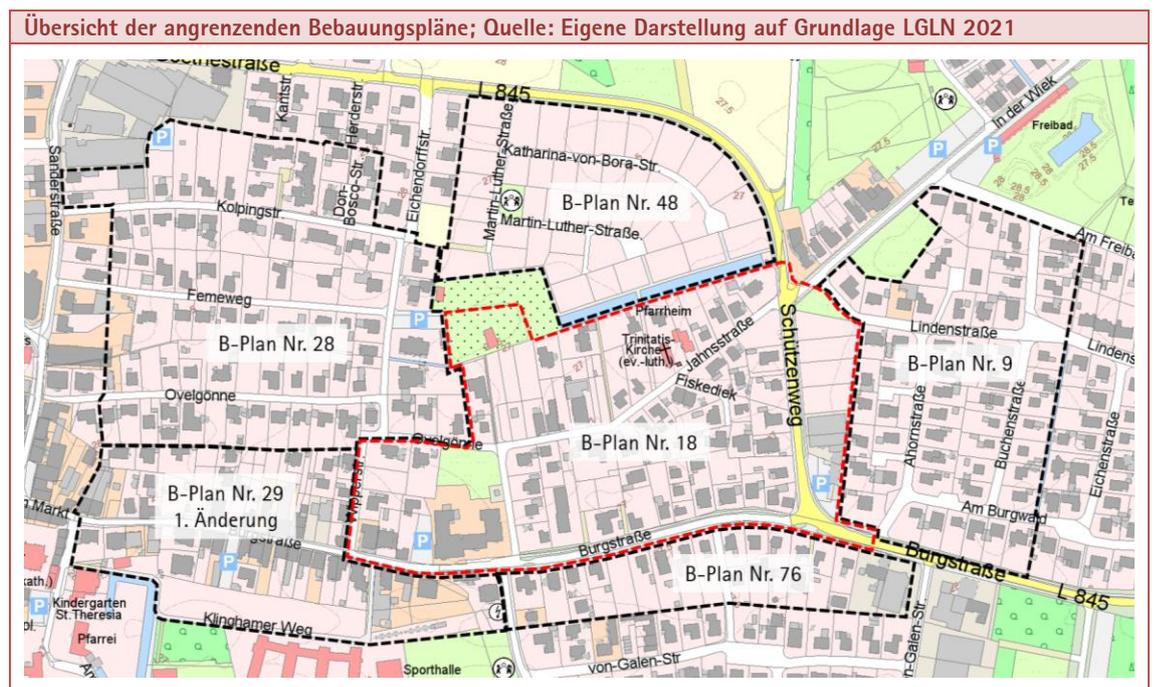
Im Osten des Plangebiets, östlich des *Schützenwegs* werden im Ursprungsplan eine öffentliche Grünfläche, ein Mischgebiet (MI, GRZ 0,4, GFZ 0,8, II-geschossig, offene Bauweise) sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E, GRZ 0,4, GFZ 0,8, II-geschossig, offene Bauweise) festgesetzt. Der neue Plan ändert die Grünfläche in eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche um. Der Bereich östlich des *Schützenwegs* wird zudem ganzheitlich als Mischgebiet festgesetzt, das Gewerbegebiet fällt dementsprechend weg. Im Mischgebiet sind Einzel- und Doppelhäuser, eine Gebäudehöhe von 9 m sowie vier Wohnungen pro Gebäude zulässig.

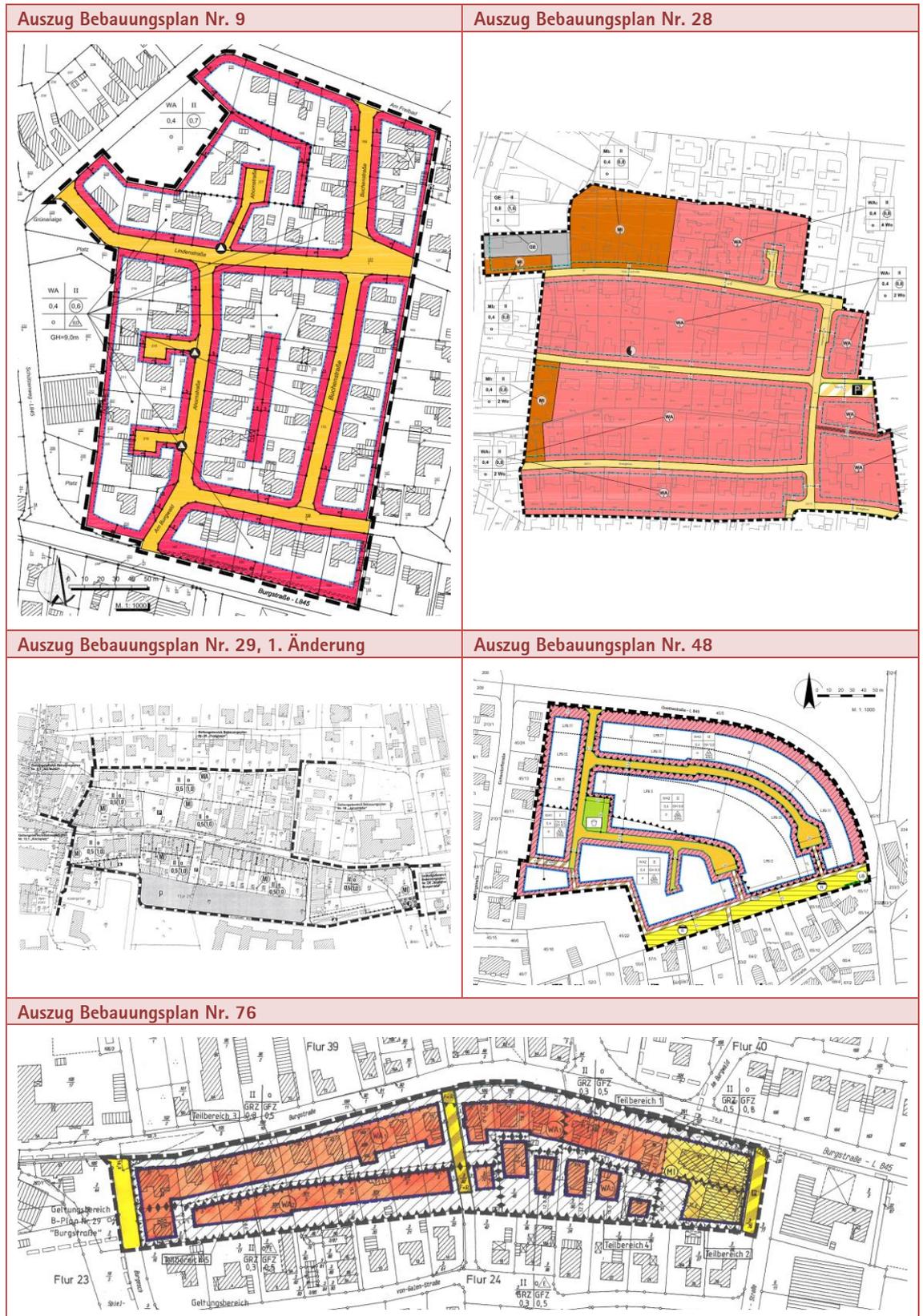
Abb. 5 Ausschnitt aus dem gültigen Baurecht



### Angrenzende Bebauungspläne

Abb. 6 Angrenzende Bebauungspläne





Der Bebauungsplan Nr. 9 „Am Burgwald I“ (Neufassung) aus dem Jahr 2008 grenzt im Osten an das Plangebiet an. Es werden ausschließlich allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und eine offene Bauweise. Das nördlichste allgemeine Wohngebiet trifft eine Festsetzung von 0,7 für die Geschossflächenzahl (GFZ) und trifft keine Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen oder zur Art der Bauweise. Alle weiteren allgemeinen Wohngebiete setzen dagegen eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,0 m fest. Zulässig sind hier Einzel- und Doppelhäuser. Die überbaubaren Bereiche

werden durch Baugrenzen bestimmt, die Erschließung wird über mehrere Straßenverkehrsflächen gesichert. Zudem sind drei Stichstraßen vorhanden.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 28 „Ovelgönne“ (Neuaufstellung) aus dem Jahr 2019. Es sind überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Die GRZ ist einheitlich auf 0,4 festgesetzt, die GFZ auf 0,8. Zulässig sind eine offene Bauweise und maximal zwei Vollgeschosse. Überwiegend sind in den allgemeinen Wohngebieten maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude erlaubt, im Norden und Südosten vier. Zudem sind drei Mischgebiete (MI) ausgewiesen, die sich im Nordwesten und Westen des Geltungsbereichs befinden. Festgesetzt ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Identisch zu den allgemeinen Wohngebieten sind eine offene Bauweise und maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im westlichen Mischgebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude, in den weiteren Mischgebieten besteht keine Beschränkung. Ebenfalls im Nordwesten besteht ein Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6. Eine offene Bauweise und maximal zwei Vollgeschosse sind festgesetzt. Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Bereiche der Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete. Im Osten ist zudem eine Parkfläche festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über Straßenverkehrsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Burgstraße“, 1. Änderung aus dem Jahr 2004 grenzt im Südwesten an den Geltungsbereich an. Festgesetzt werden vorwiegend Mischgebiete (MI) sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Norden des Plangebiets. In allen Gebieten ist eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise sind zulässig. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine private Grünfläche. Zudem ist südlich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen und -linien bestimmt, die Erschließung wird durch eine Hauptstraßenverkehrsfläche gesichert.

Im Jahr 2020 wurde der Bebauungsplan Nr. 48 „Staggenborg“ aufgestellt. Dieser grenzt im Norden an den Geltungsbereich und weist allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 aus. Zulässig ist eine offene Bauweise. Das westliche Wohngebiet setzt eine Traufhöhe von maximal 4,0 m und eine Gebäudehöhe von maximal 9,0 m fest. Zulässig sind zudem eine eingeschossige Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser mit je maximal zwei Wohnungen. Das nördliche Wohngebiet setzt hingegen nur eine Gebäudehöhe von 9,0 m fest. Zulässig sind hier eine zweigeschossige Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser mit je maximal vier Wohnungen. Die anderen zwei Wohngebiete legen ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m und maximal zwei Geschosse fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude. Baugrenzen legen die nicht überbaubaren sowie die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Es wurden zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie Flächen für Versorgungsanlagen im südlichen Geltungsbereich festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über Straßenverkehrsflächen. Zusätzlich sind Fuß- und Radwege vorhanden.

Schließlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 76 „Südliche Burgstraße“ aus dem Jahr 2001 im Süden an das Plangebiet an. Es werden hauptsächlich allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und eine offene Bauweise. In den südlichen Bauteppichen erfolgt zudem eine Beschränkung auf Einzelhäuser. Im Osten wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,8. Auch hier sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine offene Bauweise zulässig. Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Bereiche. Westlich im Plangebiet befindet sich eine Straßenverkehrsfläche, mittig ein Fuß- und Radweg und östlich öffentliche Parkflächen.

Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an das Plangebiet an.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Dinklager Stadtgebietes. Vornehmlich prägen die kleinteiligen Strukturen von Wohnnutzungen das Plangebiet, die vor allem in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern ausgeprägt sind. Vorhanden sind zudem eine Kirche mit Friedhof im Norden, ein Fachmarkt für Heimtierbedarf im Osten sowie ein Hotel im Süden des Plangebiets.

Auch Teile der unmittelbaren Umgebung sind durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Nördlich des Plangebiets sind auf dem folgenden Luftbild ackerbauliche Strukturen erkennbar, hier wurde jedoch bereits ein Baugebiet ausgewiesen. Die Erschließung des Gebiets ‚Staggenborg‘ war für das Ende des ersten Quartals 2021 vorgesehen. Nordöstlich befinden sich zudem ein Sportplatz und eine Gaststätte. Im Osten sind Einzel- und Doppelhäuser vorzufinden. Südlich des Plangebiets bestehen ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser, zudem gewerbliche Nutzungen, ein Spielplatz sowie eine Schule und ein Sportverein. Einzel- und Doppelhäuser befinden sich ebenfalls im Westen.

Abb. 7 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021)



#### Planung

Mit diesem Plan wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 18 neu aufgestellt, um die Festsetzungen an die heutigen Gegebenheiten anzupassen. Im derzeitigen Baurecht sind die Bauflächen nach Art der Nutzung in Teilen nicht mehr entsprechend der Realnutzung bzw. einer zukunftssträchtigen städtebaulichen Ordnung ausgewiesen. Im Sinne der konfliktfreien städtebaulichen Entwicklung und der verträglichen Nachverdichtung wird mit der Planung eine Weiterentwicklung und Neuordnung der Bebauung im Plangebiet ermöglicht. So wird die Wirtschaftlichkeit der Flächen erhöht, um neue Impulse für eine Weiterentwicklung des Gebietes zu geben. Daneben wird entsprechend des aktuellen Nachverdichtungskonzeptes der Stadt Dinklage die Zahl der Wohneinheiten in den Baugebieten begrenzt, damit keine unverhältnismäßige Bebauung entstehen kann.

Die Stadt hält eine solche Entwicklung aus den dargelegten Gründen für städtebaulich sinnvoll, entsprechend ist die Neuauflistung des derzeit rechtskräftigen 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. 8 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   | X                     |
| § 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   | X                     |
| § 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

Nördlich des Plangebietes verläuft die *Goethestraße*, die im weiteren Verlauf östlich in den *Schützenweg übergeht*. Zusammen sind sie als Landesstraße 845 gewidmet. Von dieser können Lärmimmissionen ausgehen, die Beeinträchtigungen für das Plangebiet darstellen können.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet im Kernbereich von Dinklage. Es befindet sich direkt an der Landesstraße bzw. ein Teil der Straße wurde in den Plan mitaufgenommen. Die gemischten Nutzungen, die sich direkt an der Straße befinden, schirmen den Lärm zu den allgemeinen Wohngebieten „in zweiter Reihe“ weitgehend ab. Eine weitere Abschirmung ergibt sich im Norden mit der Entwicklung des Baugebiets „Staggenborg“.

#### Emissionen Plangebiet

Im Plangebiet werden Misch-, und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Qualitätseinbußen für bestehende Wohn- oder Geschäftshäuser durch zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr aufgrund einer Nachverdichtung sind nicht zu erwarten. Die Begrenzung der zulässigen Nachverdichtung auf ein moderates Maß vermeidet konfliktrichtige Verkehrssituationen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Verkehrsimmissionen auch in Wohn- und Arbeitsbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, 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)

Die Ausweisung von Mischgebiets- und Wohngebietsflächen ermöglicht, wie bisher auch und erweitert auf die bisherige Gewerbegebietsfläche, das Entstehen von Wohngebäuden. In Anbetracht alternder Bevölkerungsstrukturen, aber auch von Entwicklungen wie einem zunehmenden Verzicht auf innerstädtische Pkw-Nutzung, geänderten Lebensgewohnheiten usw., gewinnt Wohnbebauung in erschlossenen, städtischen Lagen und in der Umgebung bestehender Versorgungsstrukturen an steigender Bedeutung. Flächen können hier zwar nicht in solchem Umfang angeboten werden, wie dies in einem Neubaugebiet möglich ist, sie bieten jedoch differenzierte Qualitäten, die unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen und Nutzeransprüchen entsprechen.

Die Nachfrage nach Wohnraum hält in Dinklage trotz des Zuwachses in den vergangenen Jahren unverändert an. Auch, um dieser Entwicklung nicht nur durch die Inanspruchnahme neuer Flächen zu begegnen, ist eine stete Weiterentwicklung des Bestands erforderlich.

Die Belange werden berücksichtigt.

### 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 südwestlich gelegene Innenstadt befindet sich in einem geringen Abstand zum Plangebiet und ist dementsprechend gut zu erreichen.

Auch kann die Nutzungsart eines Mischgebietes oder eines allgemeinen Wohngebietes selbst einen positiven Beitrag zur Vielfältigkeit 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)

Die derzeit festgesetzten Gewerbe-, Misch- und allgemeinen Wohngebiete sind bereits weitgehend bebaut. Im Sinne der Nachverdichtung wird mit der Neuaufstellung die Ausweitung der innenstadtnahen Wohnbebauung ermöglicht. Eine bisherige Gewerbefläche wird in ein Mischgebiet umgewidmet. Gleichzeitig wird auf eine der Bau- und Nutzungsstruktur angepasste, verhältnismäßige Nachverdichtung Wert gelegt, indem die zulässigen Wohneinheiten begrenzt werden. Dazu wurde von der Stadt Dinklage ein Nachverdichtungskonzept<sup>6</sup> aufgestellt. In den konzeptionellen Überlegungen werden an Gemeindeverbindungsstraßen 6 WE pro Wohngebäude vorgesehen. In der direkten Innenstadt sollen keine Begrenzungen festgesetzt werden, an innerörtlichen Durchgangsstraßen werden 4 WE pro Wohngebäude als sinnvoll erachtet und an Anliegerstraße nur 2 WE pro Wohngebäude. Der bestehende Bebauungsplan macht keine Vorgaben zur Zahl der Wohneinheiten, womit auch unverhältnismäßig große Gebäude entstehen können. Um dies zu verhindern, werden dementsprechend die Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 schafft zeitgemäße Voraussetzungen für eine Fortentwicklung und Anpassung eines Bestandgebietes und stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

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

#### Baukultur / Denkmalschutz

Westlich des Plangebietes befindet sich das Rathaus, welches als erhaltenswertes Gebäude gekennzeichnet wird. Von der Planung wird dieses nicht beeinträchtigt. Auch die südöstlich des Plangebiets befindliche Burg Dinklage wird infolge der größeren Entfernung nicht von der Planung beeinträchtigt. Weitere baukulturell wertvolle Gebäude, Straßen oder Viertel sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt. Die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes werden daher nicht berührt.

#### Ortsbild

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

Im Plangebiet herrscht vor allem eine Einzelhausbebauung vor. Vereinzelt sind auch Mehrfamilien- und Doppelhäuser vorhanden. Die Umgebung ist zum einen durch eine kleinteilige Bebauung von vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt, zum anderen befinden sich auch die Innenstadt mit ihrer geschlossenen Bauweise und zum Teil größeren Strukturen sowie großflächige Gebäude für Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit und begrenzten Firsthöhe gewährleisten die Verträglichkeit mit dem Ortsbild. Die Geschossigkeit wird dabei wie im derzeitigen gebietsinternen und umgebenden Planungsrecht auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Wie bisher werden überwiegend die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 (Misch-, allgemeine Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf) festgesetzt. Im Mischgebiet sind sie damit niedriger als die maximalen Vorgaben der BauNVO, um die Bebauung auch weiterhin den bestehenden Strukturen anzupassen. Daneben werden keine Aufenthaltsräume in den Obergeschossen zugelassen.

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)**

Nördlich im Plangebiet befindet sich die Trinitatiskirche. Dieser gehört zur evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Dinklage/Wulfenau. Im Zuge der Planung wird der Bestand berücksichtigt und in der Planzeichnung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Die Belange werden berücksichtigt.

### **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**

Durch möglich Eingriffe wird vor allem die Funktion als Standort für Flora und Fauna eingeschränkt. Da es sich beim Plangebiet um ein anthropogen überformtes Gebiet der Stadt Dinklage handelt und unbebaute, bewachsene Freiflächen nur in Form von Grünanlagen und Hausgärten auftreten, sind die ökologischen Funktionen seit langem eingeschränkt. Ökologisch wertvolle Einzelbäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Sie sind per textliche Festsetzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und zudem bei Abgang zu ersetzen.

Aufgrund der intensiven Bebauung ist allenfalls vom Vorhandensein weitverbreiteter Tierarten, insbesondere 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, dem 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 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.

**Boden / Fläche**

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler. Als Bodentyp liegt im südlichen Bereich mittlerer Gley-Podsol vor, im nördlichen Bereich mittlerer Plaggenesch. Dieser nördliche Bereich ist als Suchraum für Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung ausgewiesen. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird vorwiegend als gering und im Norden als mittel eingeschätzt.<sup>7</sup>

Plaggeneschböden entstanden als Resultat der sogenannten Plaggenwirtschaft, einer seit dem Mittelalter praktizierten Form der Ackerwirtschaft, bei der an anderer Stelle abgetragene Gras- oder Heideplaggen auf ansonsten wenig fruchtbare Böden aufgebracht wurden. Diese oftmals über Jahrzehnte praktizierte Form führte zu einem kontinuierlichen Aufbau einer Bodenschicht. Erst mit der Einführung mineralischer Dünger zu Anfang des 20. Jahrhunderts wurde diese Bewirtschaftungsform eingestellt.

Der Bodentyp ist kulturhistorisches Zeugnis landwirtschaftlicher Tätigkeiten insbesondere im nordwestdeutschen Raum. Das Vorkommen dieser Böden ist lokal stark begrenzt. Bewirtschaftet wurden hofnahe Flächen, weshalb die Böden häufig in der Nähe noch heute bestehender Siedlungsstandorte anzutreffen sind. In der Regel waren die Standorte entsprechend der Besitzstrukturen und zum Schutz vor Erosion kleinteilig durch Baum- und Heckenreihen gegliedert.

Allerdings befindet sich das Plangebiet im Zentrum der Stadt Dinklage. Der Plaggenesch ist im Plangebiet bereits bebaut und damit zerstört. Bis auf die ortskernnahe Lage sind die prägenden Charakteristika, insbesondere die kleinteilige Gliederung durch Hecken- und Baumreihen verschwunden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird die Bebaubarkeit der Grundstücke von 40 % (GRZ 0,4) im Wesentlichen beibehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO kann die GRZ um 50 % durch Garagen, Nebenanlagen o. ä. überschritten werden.

Die vorhandenen Bodenfunktionen und -wertigkeiten werden infolge der Planänderung somit nicht wesentlich zusätzlich durch Bodenaustausch und Versiegelung beeinträchtigt oder zerstört werden. Vom Erhalt des plangegebenen Anteils an unversiegelten Freiflächen ist auszugehen.

Zudem wird mit der Anpassung der Voraussetzung zur Inanspruchnahme bereits erschlossener, innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegender Flächen neuen Entwicklungen im bislang nicht bzw. gering erschlossenen planerischen Außenbereich entgegengewirkt, was wiederum zum Erhalt der Schutzgüter Boden und Fläche beiträgt.

**Wasser**

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

**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

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

#### Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand ist eine Altlast (ehemalige Mülldeponie) im Plangebiet vorhanden. Sie befindet sich im MI 3 und wurde untersucht. Laut Grundstückseigentümer hat der Landkreis Vechta zugestimmt, dass die Altablagerung im Boden verbleibt und überbaut werden darf. Keller werden jedoch ausgeschlossen. In diesem Bereich ist bereits die Erweiterung des ansässigen Hotels geplant und genehmigt.

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

#### Kampfmittel

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

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

#### Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland.<sup>8</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.

---

8 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.

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

#### Externe Erschließung

Das Plangebiet wird über mehrere Straßen erschlossen. Dabei handelt es sich um die Landesstraße 845 (*Schützenweg* und *Goethestraße*), die *Jahnstraße*, die *Burgstraße*, die *Wipperstraße* sowie die Straße *Fiskediek*. Es bestehen Verbindungen nach Osten in Richtung Lohne sowie zu weiteren Landesstraßen, die damit eine überörtliche Anbindung schaffen. In westlicher Richtung ist der Innenstadtbereich Dinklages zu erreichen.

Die Landesstraßen und die weiteren Verbindungsstraßen sind für Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsnetz ist damit für die Erschließung der allgemeinen Wohn- und Mischgebieten weiterhin geeignet. Die umliegenden Straßen sind in der Lage, weitere Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

#### Interne Erschließung

Die interne Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen. Diese werden zum Großteil wie zuvor im Bebauungsplan Nr. 18 als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

#### ÖPNV

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien mit den Haltestellen *In der Wiek* (im Plangebiet), *Schulzentrum* (rd. 280 m südwestlich) und *Rathausplatz* (rd. 380 m westlich), und an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen, 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)

#### Nachverdichtungskonzept

Für die Stadt Dinklage besteht ein Nachverdichtungskonzept.<sup>9</sup> In diesem werden Empfehlungen für eine verträgliche Verdichtung gegeben. Demnach soll es im direkten Innenstadtbereich keine Begrenzung der WE pro Wohngebäude geben, entlang Gemeindeverbindungsstraßen sollen die Wohneinheiten auf 6 WE pro Wohngebäude, an innerörtlichen Durchgangsstraßen auf 4 WE pro Wohngebäude und in Bereichen von Anliegerstraßen auf 2 WE pro Wohngebäude begrenzt werden.

Zudem wurden alle bestehenden Bebauungspläne analysiert, um diejenigen mit Anpassungs- bzw. Änderungsbedarf zu identifizieren. In 13 Bebauungsplänen besteht die Möglichkeit, eine (theoretisch) unbegrenzte Anzahl von Wohneinheiten zu realisieren. Für diese besteht direkter Handlungsbedarf, so auch für den Bebauungsplan Nr. 18. In den übrigen Plänen werden bislang im Regelfall 2 WE pro Wohngebäude festgesetzt. Diese Bereiche sollen entsprechend dem Konzept sukzessive einer höheren Verdichtung zugeführt werden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 werden in den allgemeinen Wohngebieten die Anzahl der Wohneinheiten – bis auf einzelne mit Ausnahmen – entsprechend begrenzt.

#### Einzelhandels- und Standortkonzept

Für die Stadt Dinklage wurde ein Einzelhandels- und Standortkonzept<sup>10</sup> aufgestellt. Darin wird unter anderem der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt festgelegt, in welchem der innenstadtrelevante Einzelhandel konzentriert werden soll. Der Versorgungsbereich befindet sich südwestlich des Plangebiets. Ein Ausschluss von Sortimenten im Plangebiet mit vorwiegend allgemeinen Wohngebieten wird aus städtebaulichen Gründen von Seiten der Stadt als nicht erforderlich gesehen.

Damit entspricht die Planung den städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Dinklage.

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

10 Stadt Dinklage: Einzelhandels- und Standortkonzept für die Stadt Dinklage, 2008

### 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

Die festgesetzte GRZ von im Wesentlichen 0,4 – nur in MI 3 und MI 4 von 0,5 – wird mit dieser Änderung beibehalten, wodurch sich keine Veränderungen für die Oberflächenentwässerung ergeben. Das Plangebiet ist weiterhin an den Regenwasserkanal angeschlossen.

### 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.

Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit nicht berührt.

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes

Art der bauli-  
chen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** werden im Plangebiet **Misch- (MI)** und **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Die Mischgebiete befinden sich entlang der *Burgstraße* und beidseitig entlang des *Schützenwegs*. Die allgemeinen Wohngebiete werden nördlich und westlich im Geltungsbereich sowie mittig entlang der *Jahnstraße* festgesetzt.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden 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. Auch Vergnügungsstätten induzieren ein hohes Verkehrsaufkommen, auch bzw. v. a. in den Nachtstunden. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden und im Plangebiet befindlichen Wohnbebauung auszuschließen, sind sie nicht zulässig. Eine städtebauliche Verträglichkeit einer Vergnügungsstätte zum Umgebungsbereich ist nicht gegeben.

Die zulässige **Anzahl von Wohneinheiten** wird in den allgemeinen Wohngebieten auf maximal **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** je Gebäude festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Aufgrund der Lage des MI 1 und MI 2 an den Gemeindeverbindungsstraßen *Burgstraße* und *Schützenweg* werden im MI 1 **vier Wohneinheiten (4 Wo)** je Gebäude und im MI 2 **sechs Wohneinheiten (6 Wo)** pro Gebäude festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Die Festsetzungen orientieren sich an den Empfehlungen des Nachverdichtungskonzepts der Stadt Dinklage. Es wird ein verträgliches Einfügen in die Umgebung des Plangebietes gewährleistet. Für die weiteren Mischgebiete im Südwesten des Geltungsbereichs wird keine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt, da bereits mehr Wohneinheiten pro Gebäude bestehen bzw. genehmigt sind als im Nachverdichtungskonzept der Stadt empfohlen werden. Zudem befindet sich an der *Burgstraße 54* ein Hotel, welches in naher Zukunft erweitert werden soll.

### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden in den allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) und der Fläche für Gemeinbedarf wie nach derzeitigem Recht eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8** festgesetzt. Da die Umgebung u. a. durch Einfamilienhäuser geprägt ist, ist eine größere Ausnutzbarkeit für eine verträgliche Stadtentwicklung nicht angemessen. Somit können (optische) Einschränkungen durch Vorhaben dieses Plangebietes vermieden werden. In den weiteren Mischgebieten im Südwesten wird für das MI 3 eine **GRZ von 0,5** sowie eine **GFZ von 0,8** und für das MI 4 eine **GRZ von 0,5** sowie eine **GFZ von 1,0** festgesetzt. Diese orientieren sich an der Bestandssituation bzw. den genehmigten Bauvorhaben.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % überschritten werden, also bis 0,6 bzw. 0,75. Abweichend davon darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,5 bei einer geschlossenen Bauweise (im Mischgebiet) für notwendige Zufahrten und Stellplätze bis zu einem maximalen Wert von 0,8 überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 8).

Für die allgemeinen Wohngebiete werden **Mindestgrundstücksgrößen** von mindestens 250 m<sup>2</sup> je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Dies soll eine städtebaulich zweckmäßige Bebauung ermöglichen und die Parzellierung in zu kleine Baugrundstücke verhindern.

In allen Baugebieten werden maximal **II Vollgeschosse** festgesetzt. Die maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH)** beträgt in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI 1 **9 m** in Bezug zur zugehörigen Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Die Festsetzung wurde getroffen, um die Nachbarschaft zu schützen. Zusätzlich werden Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses ausgeschlossen, um den nicht gewünschten Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Somit fügt sich das Plangebiet in die Umgebung ein. In den weiteren Mischgebieten sowie der Fläche für Gemeinbedarf erfolgt keine Festsetzung der Gebäudehöhe, Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses werden nicht ausgeschlossen.

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. 5).

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Bereiche des Grundstückes werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** definiert. In den Gebieten entlang der *Jahnstraße* und der Straße *Fiskediek* wird ein Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen zugelassen. Der Abstand entlang der weiteren Straßen im Plangebiet wird fast durchgängig auf 5 m gesetzt. Eine Ausnahme besteht im Bereich der südwestlichen Mischgebiete. Die Baugrenzen orientieren sich an den alten Gebäuden. Somit ergibt sich ein Abstand der Grundstücksecke von der Straßenverkehrsfläche von 3,48 m. Eine weitere Ausnahme besteht am *Schützenweg 3*. Auch hier orientiert sich die Baugrenze an dem Bestandsgebäude und es ergibt sich ein Abstand von 3 m.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird die Bebaubarkeit nicht durch Baugrenzen eingeschränkt, um im Sinne der Nachhaltigkeit eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Damit wird die Ausnutzbarkeit der Flächen erhöht und dem Ziel der Nachhaltigkeit entsprochen, aber dennoch die Offenheit der Straßen geschützt.

Die **Errichtung von Garagen und Carports** ist in den nicht überbaubaren Bereichen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Offene Stellplätze sind hingegen als Ausnahme im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig, sofern es die verkehrliche Situation erlaubt (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Durch diese Festsetzung werden die Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten.

- Bauweise** Im Großteil des Plangebiets wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Damit wird die Umgebungsstruktur aufgenommen, um ein Einfügen von Vorhaben im Plangebiet in die Umgebung zu garantieren. In den westlichen Mischgebieten, die an die Kernstadt anbinden, werden eine **geschlossene Bauweise (g)** und für den Hotelstandort eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die abweichende Bauweise erlaubt Gebäude über 50m Länge. Dies soll für die angestrebte Entwicklung des Hotelstandortes fördern.
- Verkehrsflächen** Die bestehenden Straßen werden auch weiterhin als **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt, um die Erschließung zu sichern.
- Angrenzend an das MI 1 und den *Schützenweg* wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Öffentliche Parkfläche‘ ausgewiesen. Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Fus- und Radweg‘ befindet sich westlich an die Fläche für Gemeinbedarf angrenzend. Dieser dient der fußläufigen Verbindung zu dem neu ausgewiesenen Baugebiet nördlich des Geltungsbereichs.
- Erhaltung Bäume** Auf Höhe der Burgstraße 54 werden vier **Bäume zum Erhalt** festgesetzt. Ein weiterer zum Erhalt festgesetzter Baum befindet sich im östlichen Straßenseitenraum des *Schützenwegs*. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein Ersatz abgängiger Bäume ist spätestens zur nächsten Vegetationsperiode durch gleichartige Pflanzungen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16 – 18 cm zu erbringen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind die Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Im MI 1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

Im MI 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal 6 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 3 Wohnungen zulässig.

Dabei gelten auch mehrere aneinander gebaute Gebäude auf ein und dem selben Grundstück als ein Einzelhaus.

### Nr. 3 Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 250 m<sup>2</sup> je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

### Nr. 4 Abweichende Bauweise

Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Es sind Gebäudelängen über 50m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

### Nr. 5 Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im MI 1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 9,00 m zulässig.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzung gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.

### Nr. 6 Höhe des Erdgeschossfußbodens

Im gesamten Plangebiet sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 0,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.

### Nr. 7 Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses

In den Allgemeinen Wohngebieten und im MI 1 sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen.

### Nr. 8 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und offene Garagen (Carports) gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze; sie sind als Ausnahme im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn es die verkehrliche Situation erlaubt.

### Nr. 9 Überschreitung der Grundflächenzahl

Bei geschlossener Bauweise darf die zulässige Grundflächenzahl für notwendige Zufahrten und Stellplätze überschritten werden – bis zu einem maximalen Wert von 0,8.

### Nr. 10 Erhaltung Bäume

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode durch gleichartige Pflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

## 5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

### Hinweise

1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 1799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. **Altablagerungen** – Im Bereich der gekennzeichneten Altablagerung sind Baumaßnahmen nur mit Zustimmung und in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zulässig. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine weiteren Verdachtsflächen im Geltungsbe- reich des Plangebietes 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 be- nachrichtigen.
3. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen ge- schützter 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 Per- son auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartier-

potenzial 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.

4. **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.
5. **Landesstraße** – Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
6. **Aufhebung – Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Neuaufstellung tritt der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 18 „Jahnstraße“ aus dem Jahr 1995 außer Kraft.
7. **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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist  |
| <b>BauNVO</b>             | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)   |
| <b>PlanzV</b>             | Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist   |
| <b>PlanSiG</b>            | Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist |
| Länderrecht Niedersachsen |  |
| <b>NBauO</b>              | Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist  |
| <b>NKomVG</b>             | Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist  |

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

### Städtebauliche Übersichtsdaten

| Größe des Plangebiets (gerundet)  | 90.680 m <sup>2</sup> |
|---|-----------------------|
| Wohngebiete (36.952 m <sup>2</sup> )<br>davon:  |                       |
| - überbaubare Fläche (GRZ 0,4, bei Überschreitung 0,6)  | 14.781 m <sup>2</sup> |
| - unversiegelte Bereiche  | 22.171 m <sup>2</sup> |
| Mischgebiete (24.435 m <sup>2</sup> )<br>davon:   |                       |
| - überbaubare Fläche (GRZ 0,4, bei Überschreitung 0,6)  | 9.774 m <sup>2</sup>  |
| - unversiegelte Bereiche  | 14.661 m <sup>2</sup> |
| Mischgebiet (7.244 m <sup>2</sup> )<br>davon:   |                       |
| - überbaubare Fläche (GRZ 0,5, bei Überschreitung 0,75)   | 3.622 m <sup>2</sup>  |
| - unversiegelte Bereiche  | 3.622 m <sup>2</sup>  |
| Mischgebiet (1.572 m <sup>2</sup> )<br>davon:   |                       |
| - überbaubare Fläche (GRZ 0,5, bei Überschreitung 0,8)  | 786 m <sup>2</sup>    |
| - unversiegelte Bereiche  | 786 m <sup>2</sup>    |
| Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (2.740 m <sup>2</sup> )<br>davon: |                       |
| - überbaubare Fläche (GRZ 0,4, bei Überschreitung 0,6)  | 1.096 m <sup>2</sup>  |
| - unversiegelte Bereiche  | 1.644 m <sup>2</sup>  |
| Öffentliche Grünfläche (Friedhof)   | 3.009 m <sup>2</sup>  |
| Straßenverkehrsfläche   | 13.728 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche)   | 719 m <sup>2</sup>    |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg)  | 277 m <sup>2</sup>    |

### Zeitlicher Über- blick

| Datum      | Verfahrensschritt                          | Grundlage      |
|------------|--|----------------|
| 31.05.2021 | Aufstellungsbeschluss (VA)                 | § 2 (1) BauGB  |
| entfällt   | Frühzeitige Behördenbeteiligung            | § 4 (1) BauGB  |
| entfällt   | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) BauGB  |
| 31.05.2021 | Öffentliche Auslegung des Planes           | § 3 (2) BauGB  |
|            | Behördenbeteiligung                        | § 4 (2) BauGB  |
|            | 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 Neuaufstellung eines bestehenden Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich bereits bebaut ist, um die Festsetzungen an neue Gegebenheiten anzupassen. Mit der Planung wird in diesem Bereich die Möglichkeit einer Nachverdichtung eröffnet.



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

gez. Planverfasser

Stadt Dinklage, den

gez. Bürgermeister

-----