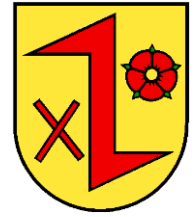


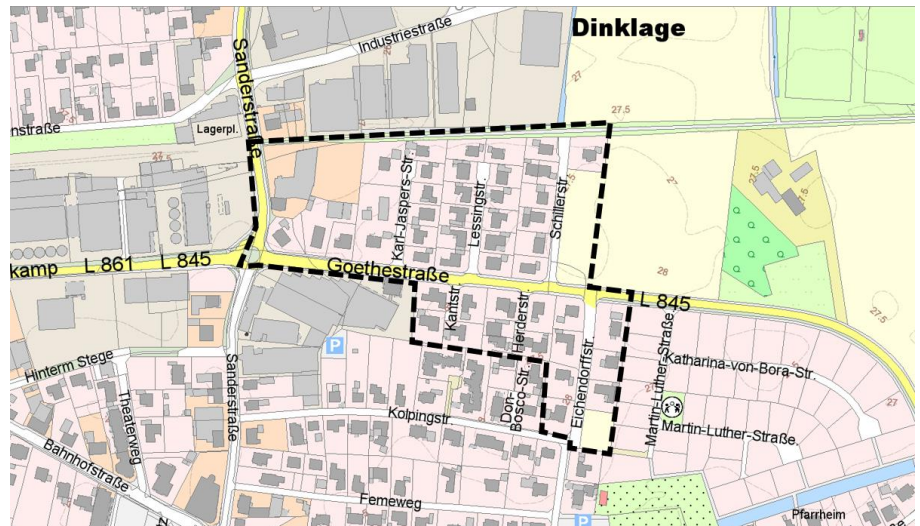
# Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Begründung

## Bebauungsplan Nr. 27 „Haverkamp“ 1. Änderung



Bildquelle: LGLN 2021

Entwurf

Stand: 07.06.2021

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.....	10
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	12
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	12
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	13
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	13
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	13
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	14
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	14
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	16
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	17
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	17
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	17
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	18
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	18
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	18
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes.....	18
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	19
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	21
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	22

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Die Stadt Dinklage beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Haverkamp“. Der Bebauungsplan Nr. 27 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. Dies wird zum Anlass genommen, um den bestehenden Bebauungsplan zu ändern.

Mit der 1. Änderung können in einem dem aktuellen Bestand der Bauungs- und Nutzungsstruktur angepassten Umfang zusätzliche Wohnungen in der Stadt Dinklage geschaffen werden. Es ist seit mehreren Jahren unverändert eine deutlich gestiegene Nachfrage insbesondere nach Wohnungen auch im Mietwohnungsbau in der Stadt Dinklage gegeben.

#### Ziel

Die Stadt Dinklage ist bestrebt, bedarfsgerechte bauliche Entwicklungen im Stadtgebiet zu ermöglichen und bestehende, aber nicht mehr der Nachfrage entsprechende Strukturen weiterzuentwickeln 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 1. Änderung angepasst werden. Den städtebaulichen Gegebenheiten der bereits langjährig bebauten Umgebung ist dabei gerecht zu werden.

Die Beibehaltung der bislang festgesetzten Misch-, Gewerbe- und allgemeinen Wohngebiete stellt sicher, dass die städtische Struktur konfliktfrei weiterentwickelt werden kann.

#### Planerfordernis

Zurzeit wird die Ausnutzbarkeit der Flächen nicht hinreichend planungsrechtlich differenziert. Die angestrebte Nutzungsdifferenzierung und bauliche Weiterentwicklung, verbunden mit einer moderaten Nachverdichtung kann mit den bisherigen Festsetzungen nicht gesteuert werden. Die Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes in der Stadt Dinklage kann damit nicht in der städtebaulichen Situation angemessener Weise gesteuert werden. Dies hat städtebauliche Hemmnisse zur Folge. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 2 Planungsgrundlagen

#### Aufstellungsbeschluss

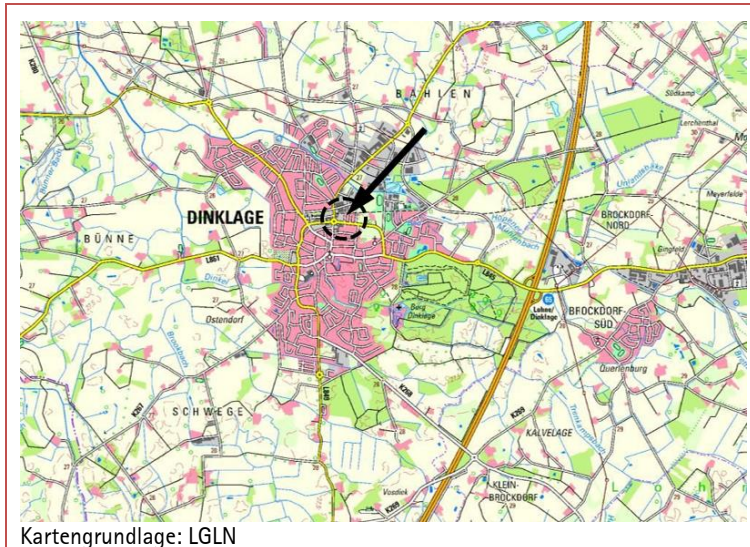
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat im Jahr 2013 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Haverkamp“ beschlossen, um die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Gebäude festzulegen. Zur Sicherung dieser Planänderung und zur Umsetzung des Nachverdichtungskonzeptes hat der Rat der Stadt 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 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 27 eine Änderung vorzunehmen.

---

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

## Lage und Größe

Abb. 1 Lage des Plangebiets



Kartengrundlage: LGLN

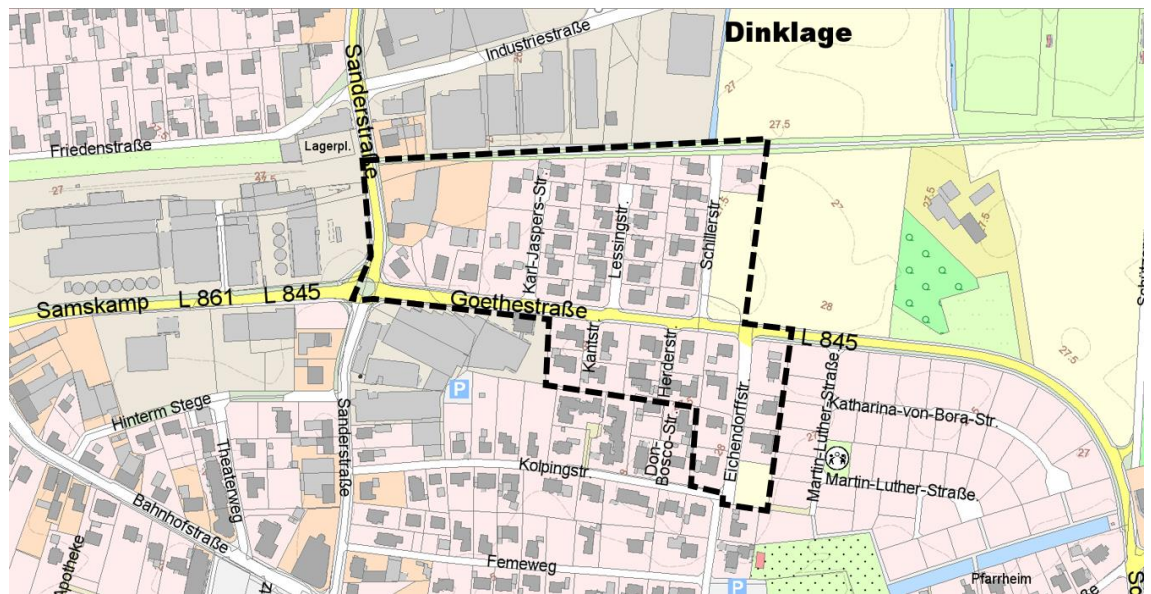
Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Dinklage nördlich der Innenstadt.

In der Umgebung befinden sich neben den Innenstadtnutzungen, wie bspw. Einzelhandel, Gastronomie, auch Wohnnutzungen mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern sowie größere Gewerbebetriebe.

## Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ein Areal mit einer Größe von ca. 63.980 m<sup>2</sup>.

Abb. 2 Abgrenzung des Plangebiets



Kartengrundlage: LGLN

Im Einzelnen sind die Flurstücke 9/3 9/4 45/11 45/13 45/18 teilw. 45/20 45/21 45/24 71/3 71/6 77 84/1 131/2 131/3 170/1 172/5 172/8 172/9 173/3 173/5 173/6 174 175/1 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196/1 198 199/2 199/3 201 202 203 204 205 206 207 208 209 213/1 214/1 217/1 218 219/1 220/2 220/3 221 222 223/1 224 225 226 229/2 230/1 230/2 231 358/13 359/35 teilw. 845, Gemarkung Dinklage umfasst.

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

## Verfahren nach § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 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 1. Änderung werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Misch- und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die bebaubare zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt 29.787 m<sup>2</sup>.

Abb. 3 Berechnung Grundfläche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Haverkamp“

Art der baulichen Nutzung	Gesamtfläche	GRZ + Überschreitung	Grundfläche
WA	36.269 m <sup>2</sup>	0,4 + 50 % = 0,6	21.761 m <sup>2</sup>
MI 1 bis MI 2	9.555 m <sup>2</sup>	0,4 + 50 % = 0,6	5.733 m <sup>2</sup>
GEE	2.866 m <sup>2</sup>	0,8	2.293 m <sup>2</sup>
			<b>Gesamt: 29.787 m<sup>2</sup></b>

### Vorprüfung Anlage 2 BauGB

#### 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 Änderung 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 1. Änderung 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 1. Änderung 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 1. Änderung 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. § 44 (1) BNatSchG.

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

Das Plangebiet ist bereits entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 27 fast vollständig bebaut. Freie Grundstücke, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, bestehen an der *Schillerstraße* sowie der *Eichendorffstraße*. 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 1. Änderung 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. 600 m zum Plangebiet auf. Im selben Bereich befindet sich

zudem das Naturschutzgebiet ‚Burgwald Dinklage‘. Die Landschaftsschutzgebiete ‚Burg Dinklage‘ (550 m) und ‚Bockhorster Moor, Wilder Pool, Märschendorfer Teiche‘ (900 m) halten ebenfalls genügend Abstand ein.

Gesetzlich geschützte Biotope, Nationalparke, Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht in Reichweite des Bebauungsplanes. Das Überschwemmungsgebiet ‚Dinklager Mühlenbach‘ liegt nördlich in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich das 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 geringen 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 allgemeines Wohngebiet dar. Im Nordwesten werden Teilbereiche als gemischte sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt. Weitere gemischte Bauflächen finden sich im Süden des Geltungsbereichs. Diese Darstellungen stimmen mit dem Bebauungsplan Nr. 27 im Bereich der 1. Änderung in den Grundzügen überein. Eine Abweichung ergibt sich mit Blick auf die bislang im FNP getroffene Darstellung von Flächen für Bahnanlagen. Die ehemalige Nebenbahn ist allerdings seit Jahren aufgegeben. Die Umwidmung zu Grünflächen und einem Fuß-/Radweg, wie sie die 1. Änderung vorsieht, entspricht den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen. Der FNP wird dem entsprechend auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

---

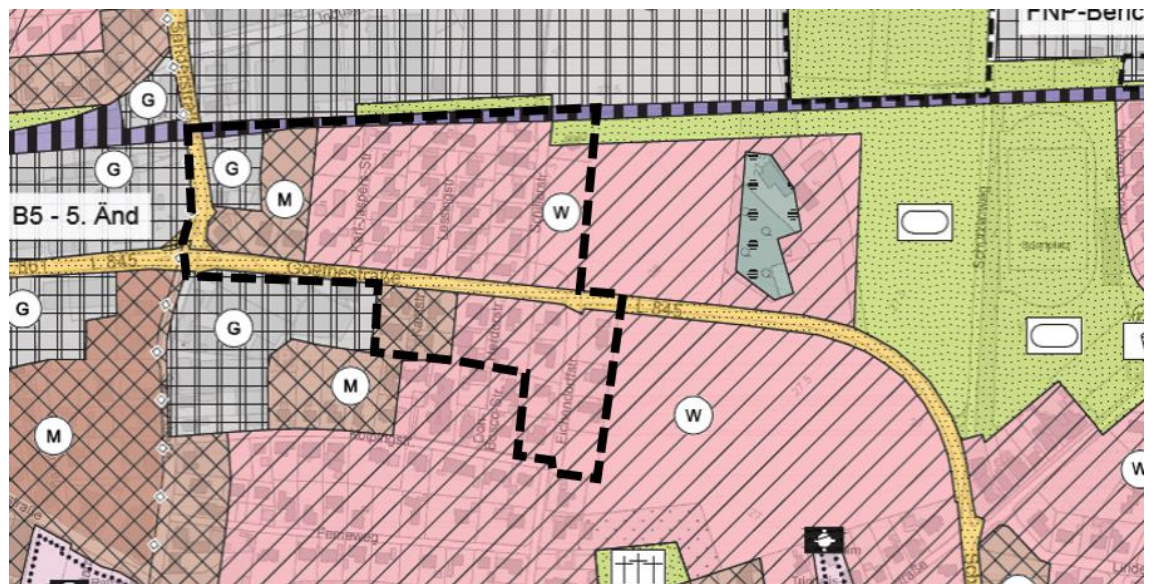
2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung vom 26. September 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

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 Entwurfsfassung vom Dezember 2020

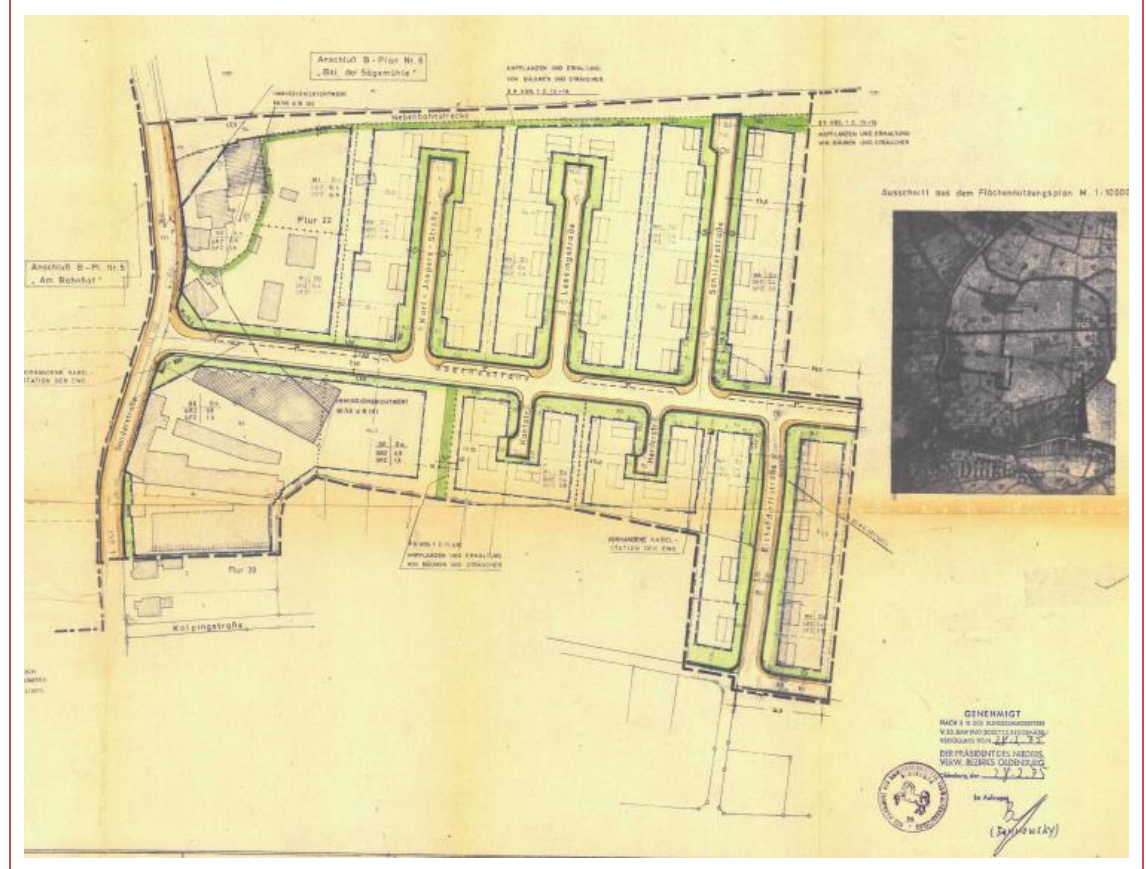
5 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Vechta (RROP), in der Entwurfsfassung vom April 2021, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 01

Abb. 4 Derzeit gültige Darstellung des FNP

**Gültiges Bau-  
recht**

Derzeit wird das Planungsrecht im Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Haverkamp“ aus dem Jahr 1974 bestimmt, welcher mit dieser Planung geändert wird.

Abb. 5 Bislang gültiges Baurecht

**Auszug Bebauungsplan Nr. 27**

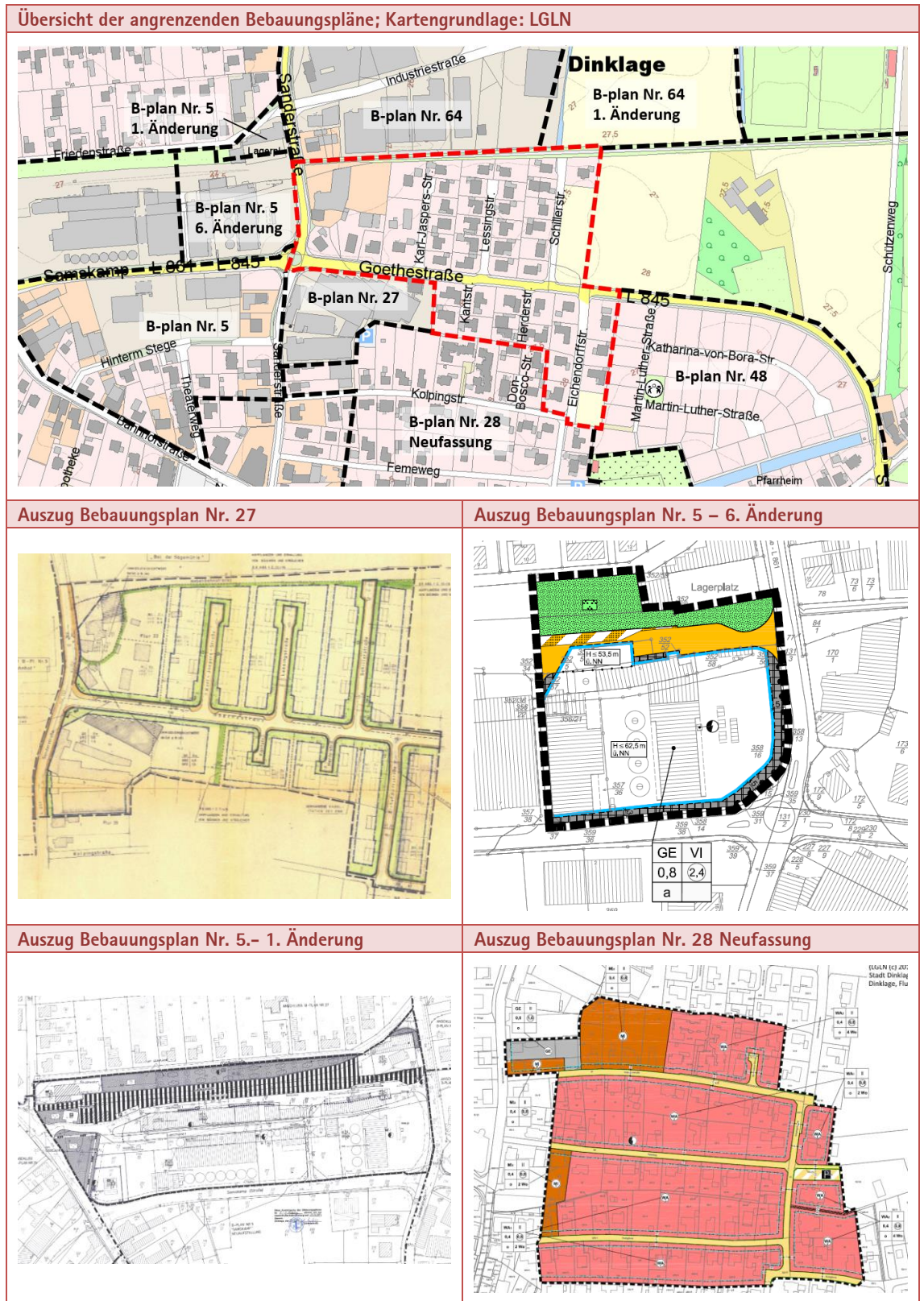
Im Westen des Plangebiets werden Gewerbegebiete (GE, II-geschossig, GRZ von 0,8, GFZ von 1,6, offene Bauweise) und ein Mischgebiet (MI, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise) festgesetzt. Im Süden des Plangebiet wird ein Mischgebiet (MI, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise) festgesetzt. In der Restfläche werden Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise) festgesetzt. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen



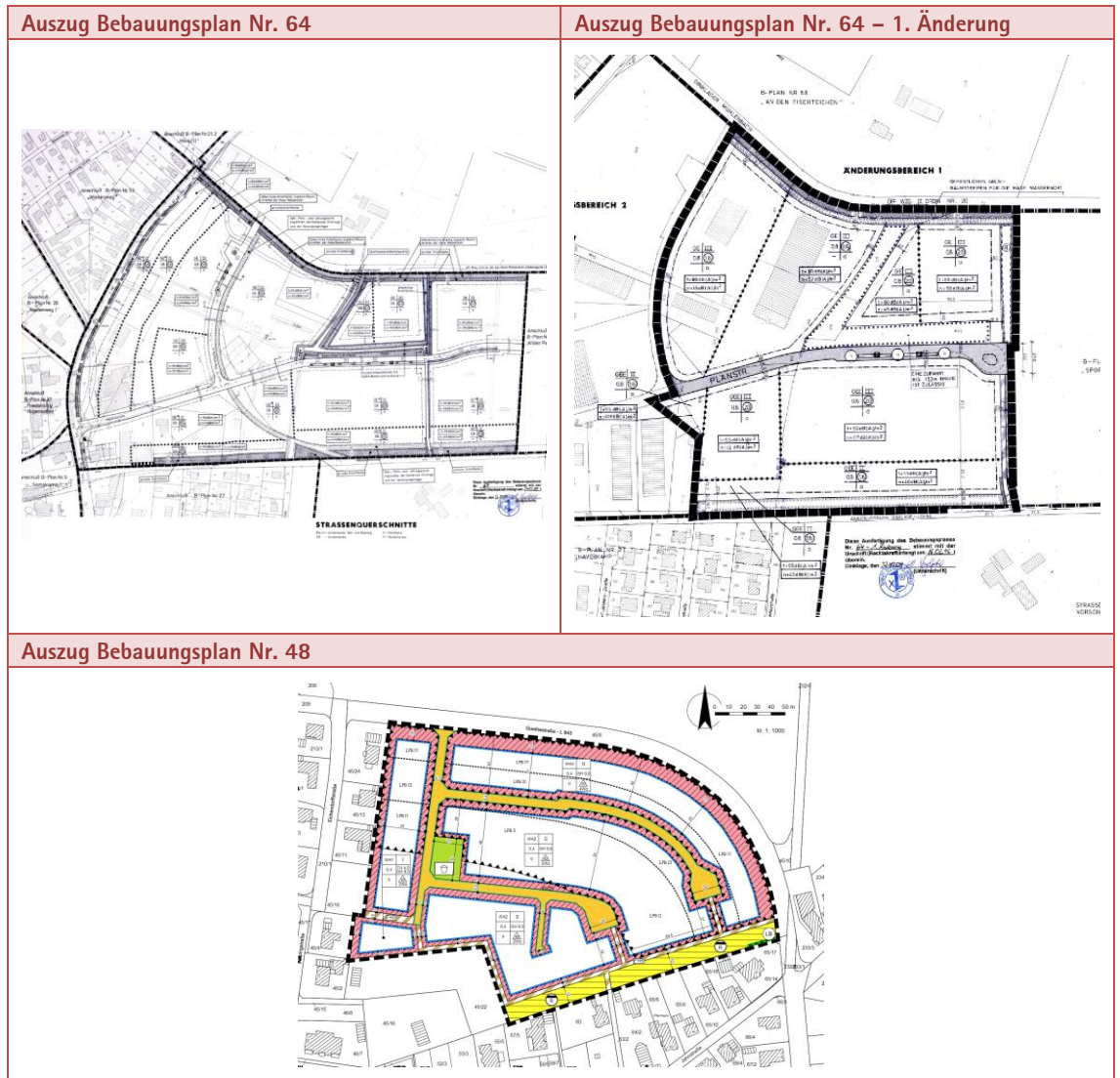
und die Erschließung über mehrere Verkehrsflächen bestimmt. In dem südwestlichen Randbereich, außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung, gilt der bestehende Bebauungsplan Nr. 27 aus dem Jahr 1974 fort.

### Angrenzende Bebauungspläne

Abb. 6 Angrenzende Bebauungspläne







Der Bebauungsplan Nr. 64 „Sägemühle“ aus dem Jahr 1989 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sägemühle“ aus dem Jahr 1996 grenzen im Norden an das Plangebiet an. Mit ihnen werden Gewerbegebiete festgesetzt. Entlang der *Nebenbahnstrecke* befinden sich die Gewerbegebiete (GE, II-geschossig, GRZ von 0,8, GFZ von 1,6, besondere und abweichende Bauweise). Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen bestimmt und die Erschließung über mehrere Straßenverkehrsflächen gesichert.

In einem kleinen Bereich im Nordwesten an das Plangebiet angrenzend befindet sich die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Samskamp“ aus dem Jahr 2015. In dieser an der *Sanderstraße* wird ein Gewerbegebiet (GE, VI-geschossig, GRZ von 0,8, GFZ von 2,4, abweichende Bauweise) ausgewiesen.

Westlich des Plangebietes grenzt 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Samskamp“ aus dem Jahr 2015 an. Entlang der *Sanderstraße* wird ein Gewerbegebiet (GE, VI-geschossig, GRZ von 0,8, GFZ von 2,4, abweichende Bauweise) festgesetzt.

Im Südwesten an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplans Nr. 5 „Samskamp“ aus dem Jahr 1985. Es bestehen drei Typen an Mischgebieten. Entlang der *Bahnhofstraße* werden II bis III Geschosse festgesetzt sowie eine offene Bauweise. Die GRZ liegt bei 0,6 und die GFZ bei 1,2. Angrenzend an das Plangebiet sind maximal II Geschosse zulässig sowie eine GRZ von 0,4, GFZ von 0,8 und eine geschlossene Bauweise. Der letzte Typ setzt ebenfalls eine II-geschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Hier sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Gewerbegebiete setzen eine II-geschossige Bauweise, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 fest. Die maximalen Firsthöhen in den Gewerbegebieten liegen bei 10 m bis 15 m. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen bestimmt. Daneben werden Gemeinbedarfsflächen für die Post und die Feuerwehr ausgewiesen sowie Grünflächen als Parkflächen oder für Spielplätze.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 27 „Haverkamp“ aus dem Jahr 1995 an das Plangebiet an. Dieser Plan setzt ein Gewerbegebiet fest. Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet (GE, II-geschossig, GRZ von 0,8, GFZ von 1,6, offene Bauweise) festgesetzt, in welchem nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind.

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Övelgönne“- Neufassung aus dem Jahr 2019 grenzt im Südosten an das Plangebiet. Neben Misch- und allgemeinen Wohngebieten (MI 1 bzw. WA 1, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise, 2 WE - MI 2 II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise und WA 2 II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise, 4 WE) werden ein Gewerbegebiet (GE, II-geschossig, GRZ von 0,8, GFZ von 1,6, offene Bauweise) und eine Fläche als Parkplatz ausgewiesen.

Im Jahr 2020 wurde der Bebauungsplan Nr. 48 „Staggenborg“ aufgestellt. Dieser grenzt im Osten 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.

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, aber auch Teile der unmittelbaren Umgebung im Süden, die vor allem in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern ausgeprägt sind. Weitere Einfamilien- und Doppelhäuser sind östlich des Geltungsbereichs geplant. In nördlicher Nachbarschaft bestehen dagegen vor allem große Strukturen in Form von Gewerbebetrieben. Südlich des Plangebiets befindet sich die Innenstadt. Hier finden sich vorwiegend (Wohn- und) Geschäftsgebäude, die zumeist in einer geschlossenen Bauweise vorliegen.

Abb. 7 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Quelle Luftbild: LGLN)



#### Planung

Mit diesem Plan wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 27 geändert, um die Festsetzungen an die heutigen Gegebenheiten anzupassen. Im derzeitigen Baurecht sind die Bauflächen nach Art der Nutzung in kleinteiligen Randbereichen insbesondere zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet nicht mehr entsprechend der Realnutzung bzw. einer zukunftssträchtigen städtebaulichen Ordnung festgesetzt. Im Sinne der flächeneffizienten, konfliktfreien städtebaulichen Entwicklung und der verträglichen Nachverdichtung wird mit der Planung eine Weiterentwicklung und Neuordnung der Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Neue Impulse für eine Weiterentwicklung des Gebietes werden damit geben. Daneben wird entsprechend des aktuellen Nachverdichtungskonzeptes der Stadt Dinklage die Zahl der Wohneinheiten in den Baugebieten begrenzt, damit keine unverhältnismäßige, den bestehenden Strukturen unangepasste Bebauung entstehen kann.

Die Stadt hält eine solche Entwicklung aus den dargelegten Gründen für städtebaulich sinnvoll, entsprechend ist die 1. Änderung 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	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	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

Im Plangebiet verläuft die *Goethestraße*, die als Landesstraße 845 eingetragen ist sowie die *Sanderstraße*, die als Landesstraße 861 eingetragen ist. 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. Der Lärm ausgehend der *Sanderstraße* wird von den gemischten und gewerblichen Nutzungen hin zu den allgemeinen Wohngebieten weitgehend abgeschirmt. Der Lärm der *Goethestraße* wirkt wie bisher auf die bestehen Nutzungen.

#### Emissionen Plangebiet

Die Misch-, Gewerbe- und allgemeine Wohngebiete bleiben bis auf eine kleine Änderung wie im derzeit geltenden Bebauungsplan erhalten. Qualitätseinbußen für bestehende Wohn- oder Geschäftshäuser sowie die Gewerbebetriebe durch zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr aufgrund einer Nachverdichtung sind nicht zu erwarten. Vielmehr werden übermäßige Nachverdichtungen und entsprechend belastende Anwohnerverkehre vermieden. 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 Gewerbe-, Misch- und Wohngebietsflächen ermöglicht (wie bisher auch) das Entstehen von Betriebsstätten und Wohngebäuden. In Anbetracht alternder Bevölkerungsstrukturen, aber auch von Entwicklungen wie einem zunehmenden Verzicht auf innerstädtische Pkw-Nutzung, geänderten Lebensgewohnheiten usw., kommt insbesondere Wohnbebauung in erschlossenen, städtischen Lagen und in der Umgebung bestehender Versorgungsstrukturen steigende Bedeutung zu. 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 stieg in Dinklage in den vergangenen Jahren merklich an. Auch um dieser Entwicklung nicht nur durch die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich 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 südlich 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 größtenteils bebaut. Wenige freie Grundstücke bestehen an der *Schillerstraße* sowie der *Eichendorffstraße*. Die 1. Änderung sorgt dafür, dass sich die aktuell abzeichnenden baulichen Umbrüche mit Neubebauung im Plangebiet in einem städtebaulich geordneten und mit den fortbestehenden Strukturen verträglichen Rahmen bewegen. Vielfach geht mit einer Neubebauung eine Nachverdichtung und somit die Ausweitung der innenstadtnahen Wohnbebauung einher, dies soll in einer mit dem Gebietscharakter verträglichen Form ermöglicht 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 bislang 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 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

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Rathaus, welches als erhaltenswertes Gebäude gekennzeichnet wird. Von der Planung wird dieses nicht 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 Doppelhäuser vorhanden. Die Umgebung ist zum einen durch eine kleinteilige Bebauung von vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt, zum anderen liegen großflächige Gebäude für Gewerbebetriebe

in der nördlichen Nachbarschaft in unmittelbaren Nähe zum Plangebiet. Die Innenstadt mit ihrer geschlossenen Bauweise und zum Teil größeren Strukturen befindet sich nahegelegen im Süden.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit und begrenzten Gebäudehöhe gewährleisten die Verträglichkeit mit dem Ortsbild. Die Geschossigkeit wird dabei wie im derzeitigen gebietsinternen und umgebenden Planungsrecht auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Wie bisher werden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 (Misch- und allgemeine Wohngebiet) bzw. mit 0,8 und 1,6 (Gewerbegebiet) festgesetzt. Im Mischgebiet sind sie damit niedriger als die maximalen Vorgaben der BauNVO, um die Bebauung auch weiterhin den bestehenden Strukturen anzupassen. Daneben werden die durch die Niedersächsische Bauordnung vorgegebenen Grenzabstände in einigen rückwärtigen Bereichen erhöht sowie keine Aufenthaltsräume in den Obergeschossen zugelassen. Auch die zulässige Höhe der zurückliegenden Gebäude innerhalb der Wohngebiete wird im Vergleich zur straßennahen Bebauung heruntersetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich neue Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und die bestehende Nachbarschaft geschützt wird.

Eine Einbindung in die bestehenden Strukturen wird sichergestellt. Die Belange des Ortsbildes werden berücksichtigt.

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

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

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

Ein formal eigenständiger Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

#### **■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)**

#### **Tiere / Pflanzen / Artenschutz**

Durch mögliche 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. 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. Ein positiver Effekt ist von der Entwicklung der Gehölzsäume im Bereich der neu getroffenen Festsetzung der ehemaligen Nebenbahnstrecke als Grünzug mit einem Fuß-/Radweg zu erwarten. Die Aufhebung der bislang festgesetzten Grünflächen in Rahmung des Gewerbegebietes ist ohne reale Auswirkung, da der seinerzeit festgesetzte Baumbestand mittlerweile abgängig war.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis 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 hier vorrangig mittlerer Gley-Podsol vor. Am östlichen Rand ist zudem mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol vorzufinden. Dieser Bereich ist als Suchraum für schutzwürdige Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung ausgewiesen. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird vorwiegend als gering und im Osten 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 im Wesentlichen bebaut oder infolge langjähriger intensiver Nutzung als landwirtschaftliche Fläche überformt. Bis auf die ortskernnahe Lage sind die prägenden Charakteristika, insbesondere die kleinteilige Gliederung durch Hecken- und Baumreihen verschwunden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird die Bebaubarkeit des Grundstückes von 40 % bzw. 80 % beibehalten. Allerdings beruhen die Festsetzungen der Bestandsituation auf der BauNVO von 1968. Die maximal zulässige GRZ ist demnach nur für Hauptgebäude sowie z. T. für überdachte Stellplätze und Garagen anzuwenden. Sonstige Stellplatzflächen, Zufahrten und Nebenanlagen sind nicht zu berücksichtigen. Diese werden jedoch in der derzeit geltenden BauNVO von 1990 auf die Grundfläche mit angerechnet. Damit gibt es in der Bestandsituation keine Obergrenze der Versiegelung eines Grundstückes, welche mit dieser Planung eingeführt wird.

Die vorhandenen Bodenfunktionen und -wertigkeiten werden infolge der Planänderung somit nur in einem geringen Umfang durch Bodenaustausch und Versiegelung beeinträchtigt oder zerstört werden.

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

**Wasser**

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, ebenso nicht in der näheren Umgebung. Tendenziell positiv mit Blick auf das Oberflächenwasser und dessen Versickerung wirkt die Begrenzung der zulässigen Versiegelung.

**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**

Den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben verschafft die Aktualisierung und Anpassung des Planungsrechts Planungssicherheit. 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 sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

**Kampfmittel**

Bei den bisher auf dem Gelände erfolgten Baumaßnahmen ergaben sich keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden daher vom Amt regelmäßig kostenpflichtige 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 Rüstungsaltlasten 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

---

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.

Bodenschätze zu gewinnen. Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

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

#### Externe Erschließung

Das Plangebiet wird über mehrere Straßen erschlossen. Dabei handelt es sich um die Landesstraße L 861 (*Sanderstraße*), die Landesstraße L 845 (*Goethestraße*), die Stichstraßen *Karl-Jaspers-Straße*, *Lessingstraße*, *Kantstraße*, *Herderstraße*, *Schillerstraße* sowie die *Eichendorffstraße*. Damit bestehen Verbindungen nach Osten in Richtung Lohne sowie zu weiteren Landesstraßen, die damit eine überörtliche Anbindung schaffen. In südlicher 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 von einem Gewerbegebiet sowie 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. 27 als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

#### ÖPNV

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien mit den Haltestellen *Rathausplatz* (rd. 250 m westlich), *Sanderstraße* (rd. 340 m nördlich), *Schulzentrum* (rd. 480 m südlich) und *In der Wiek* (rd. 300 m östlich) 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

Die Stadt Dinklage hat ein Nachverdichtungskonzept<sup>9</sup> erarbeitet. 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. 27. In den übrigen Plänen werden bislang im Regelfall 2 WE/Wohngebäude festgesetzt. Diese Bereiche sollen entsprechend dem Konzept sukzessive einer höheren Verdichtung zugeführt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 werden in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten die Anzahl der Wohneinheiten 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 südlich des Plangebie-

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

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



tes in der näheren Umgebung. 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.

### 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 0,4 (Misch- und allgemeine Wohngebiete) bzw. 0,8 (Gewerbegebiet) 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 ein **eingeschränktes Gewerbe- (GEe)**, **Misch- (MI)** und **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Wie bereits im Ursprungsplan befindet sich das Gewerbegebiet an der *Sanderstraße*. Östlich und südlich davon werden weiterhin Mischgebiete festgesetzt. An der südlichen Plangebietsgrenze wird ebenfalls ein Mischgebiet ausgewiesen, um die Bestandsnutzung zu sichern. Im übrigen Plangebiet werden weiterhin allgemeine Wohngebiete vorgesehen.

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

Die Immissionswerte in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind auf 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht beschränkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Die zulässige **Anzahl von Wohneinheiten** wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) des Plangebietes auf maximal **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** je Gebäude festgesetzt. In einem Mischgebiet (MI 1) sind maximal **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** je Gebäude zulässig. In den übrigen Mischgebieten (MI 2) sind maximal **sechs Wohneinheiten (6 Wo)** je Gebäude zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Die Festsetzungen orientieren sich an dem aktuellen Nachverdichtungskonzept der Stadt Dinklage. Mehr Wohneinheiten pro Gebäude werden zum Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs nicht zugelassen. Es wird damit ein verträgliches Einfügen in die vorherrschende Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet gewährleistet.

Maß der bauli-  
chen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden in den Mischgebieten und auch in den allgemeinen Wohngebieten wie nach derzeitigem Recht eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8** festgesetzt. Ebenfalls im Gewerbegebiet werden mit einer **GRZ von 0,8** und einer **GFZ von 1,6** die bisherigen Vorgaben beibehalten. Dies sorgt dafür, dass die Versiegelung im Vergleich zu den bestehenden Vorgaben auf Grundlage der BauNVO aus dem Jahr 1968 begrenzt

wird und dass sich Vorhaben in die bestehende Struktur einfügen. Da die Umgebung u.a. durch Einfamilienhäuser geprägt ist, ist eine größere Ausnutzbarkeit für eine verträgliche Stadtentwicklung nicht angemessen. Somit können gravierende nachbarschaftliche Einschränkungen und Konflikte durch Neubauvorhaben im Plangebiet vermieden werden.

Die **Höhe der Erdgeschossfußböden** darf maximal 0,5 m oberhalb der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke, welches auch zu Problematiken bei der Entwässerung führen kann, ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

In allen Baugebieten außer im MI 1 werden maximal **II Vollgeschosse** festgesetzt. Die maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH)** beträgt in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten **9 m**. In dem Gewerbegebiet werden keine Höhenbegrenzungen festgesetzt.

Daneben 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. 7). Somit fügt sich das Plangebiet in die Umgebung ein.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Bereiche des Grundstückes werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** definiert. Es wird fast durchgängig ein Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen gelassen. In einigen Bereichen ist der Fall, in denen die Bestandsbebauung näher an die jeweilige Grundstücksgrenze heranrückt, wird der Abstand auf 3 m reduziert. In den Wohngebieten südlich der Landesstraße L 845 wird der Abstand auf 8 m erhöht.

Die **Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports** ist in den nicht überbaubaren Bereichen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Hierdurch werden die Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 8).

#### Grenzabstände

Um in den rückwärtigen Bereichen der privaten Grundstücke eine verträgliche Bebauung zu gewährleisten und die Nachbarschaft zu schützen, werden in den allgemeinen Wohngebieten und im MI 1 die erforderlichen **Grenzabstände** an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen von 0,5 H (§ 5 (2) NBauO) auf 1 H erhöht (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

#### Bauweise

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

#### Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen werden auch weiterhin als **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt, um die Erschließung zu sichern. Im Norden des Geltungsbereich ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es handelt sich hierbei um einen Rad- und Gehweg auf der ehemaligen Nebenbahnstrecke. Südlich ist ebenfalls ein Rad- und Gehweg festgesetzt, der die fußläufige Erreichbarkeit des neuen Baugebiets im Osten ermöglicht.

#### Anlage für Elektrizität

Südlich der *Goethestraße* westlich der *Eichendorffstraße* wird eine **Anlage für Elektrizität** aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 27 nicht übernommen.

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### Nr. 2 Gewerbegebiet Einschränkung

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> sind die Immissionsrichtwerte auf 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht beschränkt.

### **Nr. 3 Zahl der Wohneinheiten**

In den Allgemeinen Wohngebieten und im MI 1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung 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. 4 Mindestgrundstücksgrößen**

In den Allgemeinen Wohngebieten und im MI1 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. 5 Höhe baulicher Anlagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten 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 den Mischgebieten 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 straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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. In einem Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Stichstraßen bzw. von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze der L 845 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, wenn ihre Höhe nicht mehr als 3 m beträgt.

### **Nr. 9 Grenzabstände**

Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt im Allgemeinen Wohngebiet und im MI1 ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 a BauGB) – jeweils aus der Perspektive der betreffenden Erschließungsstraße betrachtet.

### **Nr. 10 Private Grünflächen**

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind Anpflanzungen vorzunehmen. Zu pflanzen sind Sträucher und Bäume in mindestens zwei Reihen mit einem maximalen Abstand in den Reihen von 2,0 m. Es sind standortheimische Arten zu pflanzen, die eine natürliche Wuchshöhe von 2 m nicht unter- und von 10 m nicht überschreiten. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Errichtung von Gebäuden jeglicher Art innerhalb der privaten Grünflächen ist unzulässig (§ 9 (1) Nr. 2, Nr. 15 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 Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
3. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen.
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. 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 (Planungssicherstellungsgesetz PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24), 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 10 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

**Städtebauliche Übersichtsdaten**

Größe des Plangebiets (gerundet)	63.980 m <sup>2</sup>
Wohngebiet (36.270 m <sup>2</sup> ) davon:	
- überbaubare Fläche (GRZ 0,4, bei Überschreitung 0,6)	14.510 m <sup>2</sup>
- unversiegelte Bereiche	21.770 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (9.555 m <sup>2</sup> ) davon:	
- überbaubare Fläche (GRZ 0,4, bei Überschreitung 0,6)	3.820 m <sup>2</sup>
- unversiegelte Bereiche	5.730 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (2.870 m <sup>2</sup> ) davon:	
- überbaubare Fläche (GRZ 0,8)	2.290 m <sup>2</sup>
- unversiegelte Bereiche	570 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	11.470 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg)	960 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.920 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	940 m <sup>2</sup>

**Zeitlicher Überblick**

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
31.05.2021	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
	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 1. Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich bereits größtenteils bebaut ist, um die Festsetzungen an neue Gegebenheiten anzupassen. Mit der Planung wird in diesem Bereich die Möglichkeit einer verhältnismäßigen Nachverdichtung eröffnet.



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

gez. Planverfasser

Stadt Dinklage, den

gez. Bürgermeister

-----