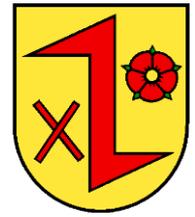


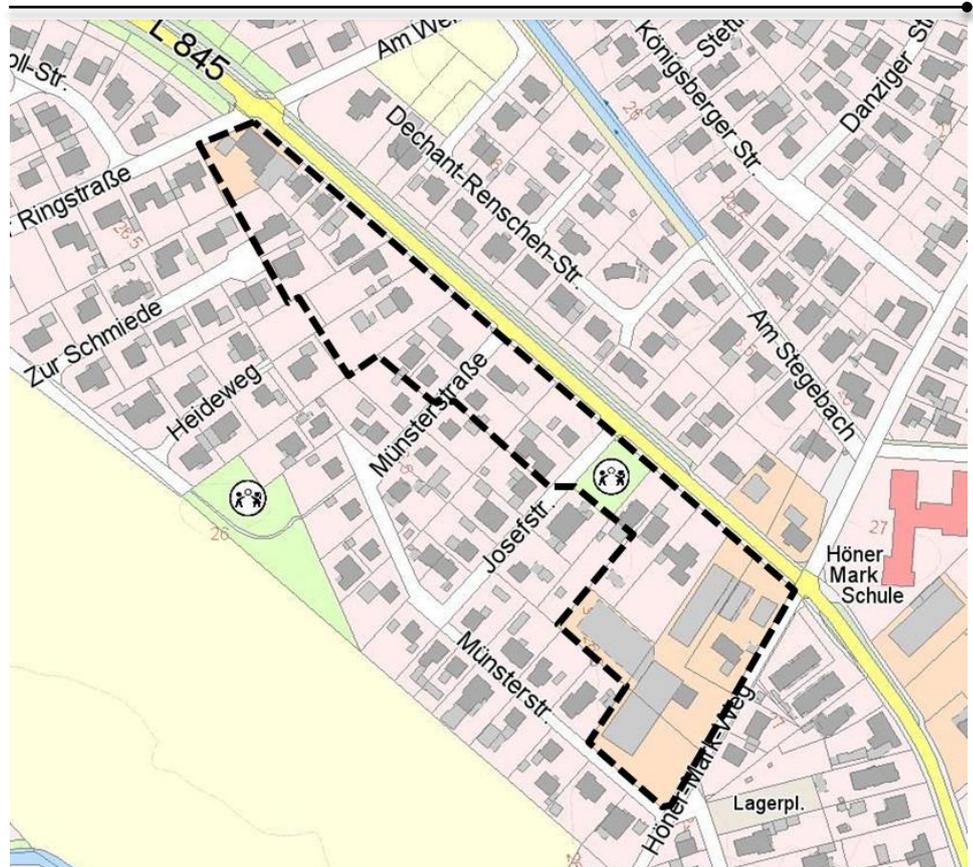
# Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Begründung

## Bebauungsplan Nr. 33 „Plaggenriehe“ 1. Änderung



Bildquelle: LGLN 2018

Abschrift

Stand: Satzungsbeschluss

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.....	9
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	10
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	10
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	11
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	11
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	12
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	12
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	14
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	14
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	15
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	15
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	16
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	16
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	16
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes.....	16
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	18
5	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	19
6	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	20

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Die Stadt Dinklage beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Plaggenriehe“. Anlass für die Planung ist ein Antrag auf die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude von derzeit zwei auf sechs Wohneinheiten je Gebäude. Diese Bestrebungen entsprechen dem in Aufstellung befindlichen Nachverdichtungskonzept der Stadt Dinklage.

Mit diesen Vorgaben können zusätzliche Wohnungen in der Stadt Dinklage geschaffen werden. Aktuell ist eine deutlich gestiegene Nachfrage insbesondere nach Wohnungen auch im Mietwohnungsbau in der Stadt Dinklage gegeben.

#### Ziel

Die Stadt Dinklage ist bestrebt, bedarfsgerechte bauliche Entwicklungen im Stadtgebiet zu ermöglichen und bestehende, aber nicht mehr der Nachfrage entsprechende Strukturen weiterzuentwickeln. Im Planfall sollen für eine verträgliche und zeitgemäße Nutzung entsprechend des Nachverdichtungskonzeptes die planungsrechtlichen Ausweisungen im Geltungsbereich der Änderung angepasst werden und damit die Nutzbarkeit der Flächen erhöht werden. Den städtebaulichen Gegebenheiten der bereits langjährig vorwiegend mit Wohneinheiten bebauten Umgebung ist dabei gerecht zu werden.

Die Ausweisung im Bereich der *Quakenbrücker Straße* weiterhin als Mischgebiet und im rückwärtigen Bereich als allgemeines Wohngebiet stellt sicher, dass die städtische Struktur konfliktfrei weiterentwickelt werden kann.

#### Planerfordernis

Zurzeit werden die Ausnutzbarkeit der Flächen und damit die Wirtschaftlichkeit in einem nicht mehr zeitgemäßen Maße beschränkt. Somit wird die Weiterentwicklung eines bestehenden Siedlungsgebietes in der Stadt Dinklage gehemmt. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

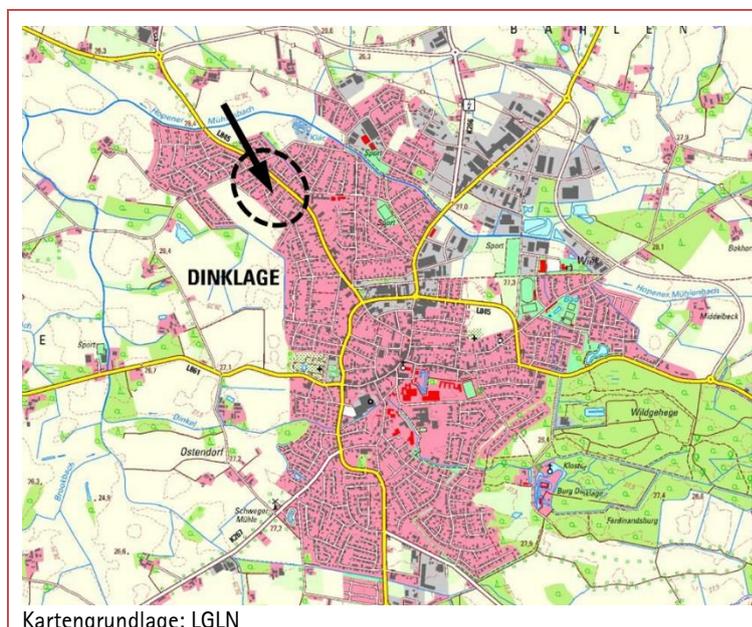
### 2 Planungsgrundlagen

#### Aufstellungs- beschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat am 13.02.2018 die Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Plaggenriehe“ – 1. Änderung beschlossen.

#### Lage und Größe

Abb. 1 Lage des Plangebiets



Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet und liegt südwestlich der L 845 (*Quakenbrücker Straße*).

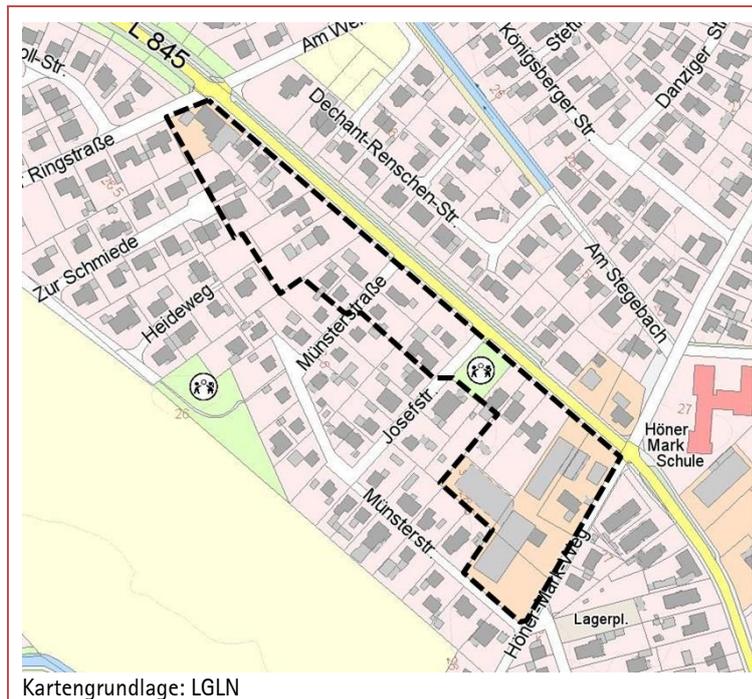
In der Umgebung befinden sich zudem Wohnnutzungen mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern sowie Schulgebäude.

Das Plangebiet umfasst ein Areal mit einer Größe von ca. 27.200 m<sup>2</sup>.

- Im Nordwesten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 59/3 (*Bünner Ringstraße*).
- Im Nordosten wird das Plangebiet durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 108/15 (L 845) begrenzt.
- Im Südosten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 514/20 (*Höner-Mark-Weg*).
- Im Südwesten wird das Plangebiet durch Wohnbaugrundstücke (allgemeine Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 33 „Plaggenriehe“) begrenzt.

### Geltungsbereich

Abb. 2 Abgrenzung des Plangebiets



Im Einzelnen sind die Flurstücke 107/12, 106/26, 106/27, 106/34, 106/35, 106/36, 105/3, 104/2, 102/7, 100/8, 100/12, 100/13, 100/14, 100/22, 100/23, 100/31, 100/32, 99/3, 99/4, 97/8, 97/9, 97/10, 94, 95 und 96 Flur 11, Gemarkung Dinklage umfasst.

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

### Verfahren nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Er dient der Anpassung an neue Gegebenheiten eines bereits bebauten Bereichs. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben:

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

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB). Die im Mischgebiet festgesetzte Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO beträgt bei einer GRZ von 0,4 rd. 4.740 m<sup>2</sup> und die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von ebenfalls 0,4 rd. 5.810 m<sup>2</sup>. Zusammen ergibt das eine Grundfläche von rd. 10.550 m<sup>2</sup> und liegt damit unter dem zu beachtenden Wert. Es gibt keine Bebauungspläne, die sich in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befinden. Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist danach möglich.

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

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

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

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

- Mit der Planung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet an heutige Gegebenheiten angepasst und zum Teil in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt, um eine wirtschaftliche und zeitgemäße Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes zu ermöglichen. Hierdurch wird zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

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

#### Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann<sup>1</sup>. Zudem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen der Außenentwicklung haben<sup>2</sup>. Mit dem vorliegenden Planvorhaben werden solche übergeordneten Ziele der Landesraumordnung berücksichtigt.

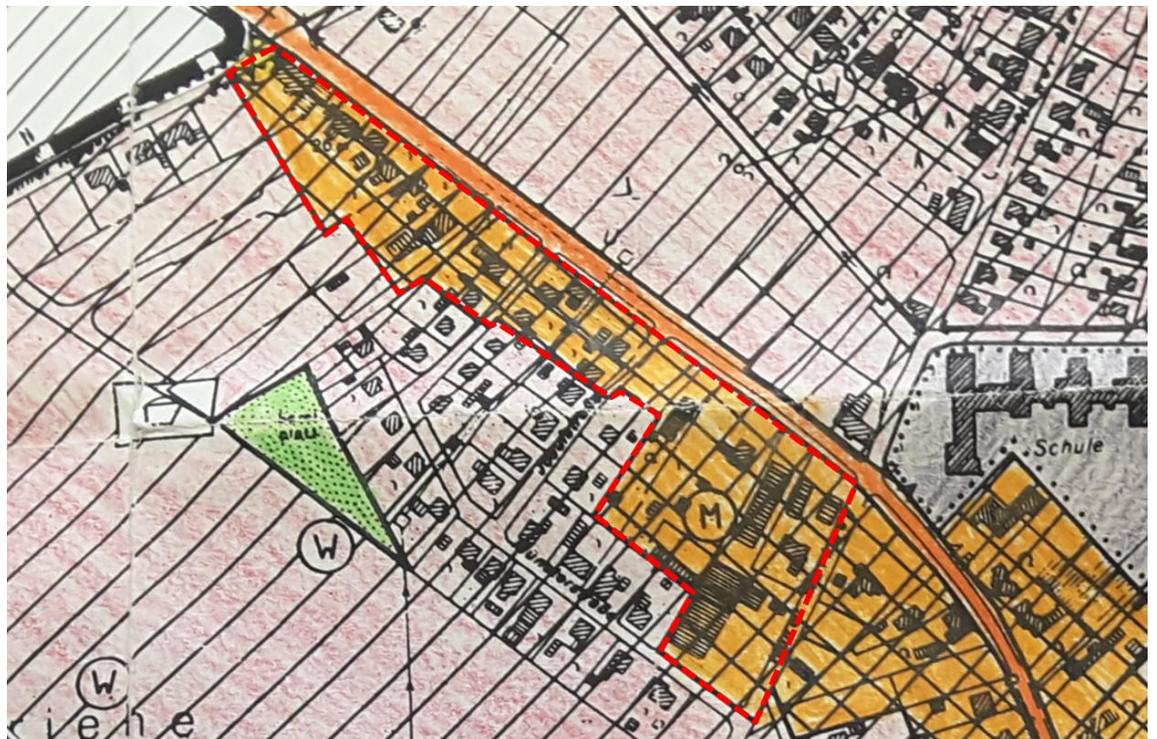
#### Kreis (RROP)

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

#### Gemeinde (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Dinklage stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 entsteht zum Teil Wohnbaufläche, welche im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB im FNP berichtigt wird.

Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung des FNP



1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung vom 26. September 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02  
2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung vom 26. September 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 06

**Gültiges Bau-  
recht**

Derzeit wird das Planungsrecht im Geltungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Plaggenriehe“ aus dem Jahr 1985 bestimmt, welcher durch diese Änderung in einem Teilbereich angepasst wird.

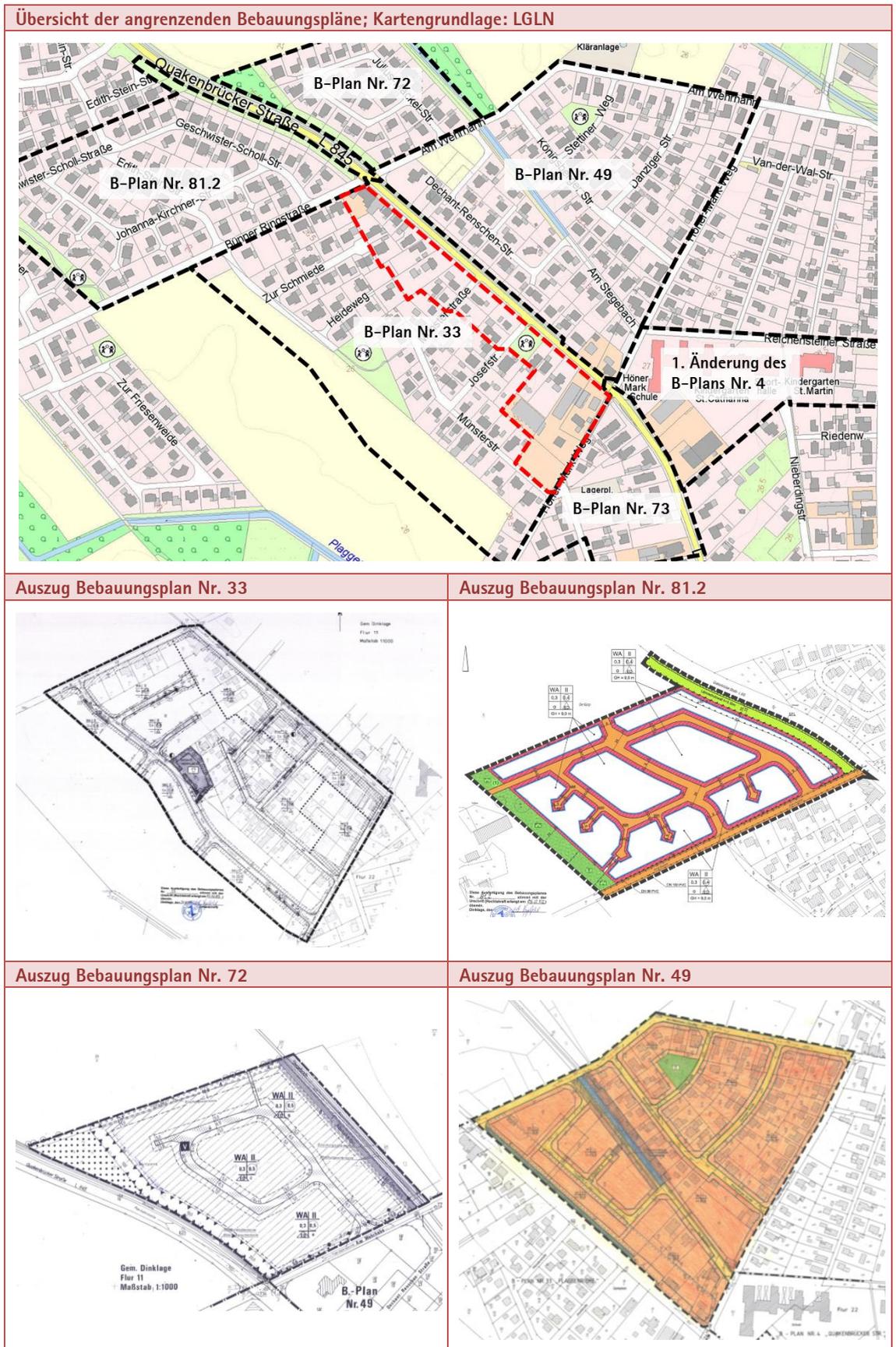
In dem Teilbereich sind Mischgebiete festgesetzt (MI, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8). Zudem ist die Bebauung nur in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen bestimmt, die zur *Quakenbrücker Straße* (L 845) einen Abstand von bis zu 12 m halten. Zu den übrigen Straßen bleiben sie in einer Entfernung von 5 m bis 7 m. Entlang der Landesstraße sind in den Mischgebieten Vorkehrungen gegen die Lärmimmissionen der Straße zu treffen. Dazu werden maximal zulässige Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen von 55 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts festgesetzt. Die *Münsterstraße* und die *Josefstraße* sind als Verkehrsflächen (zum Teil mit verorteten Stellplatzflächen und Verkehrsgrün) gesichert.

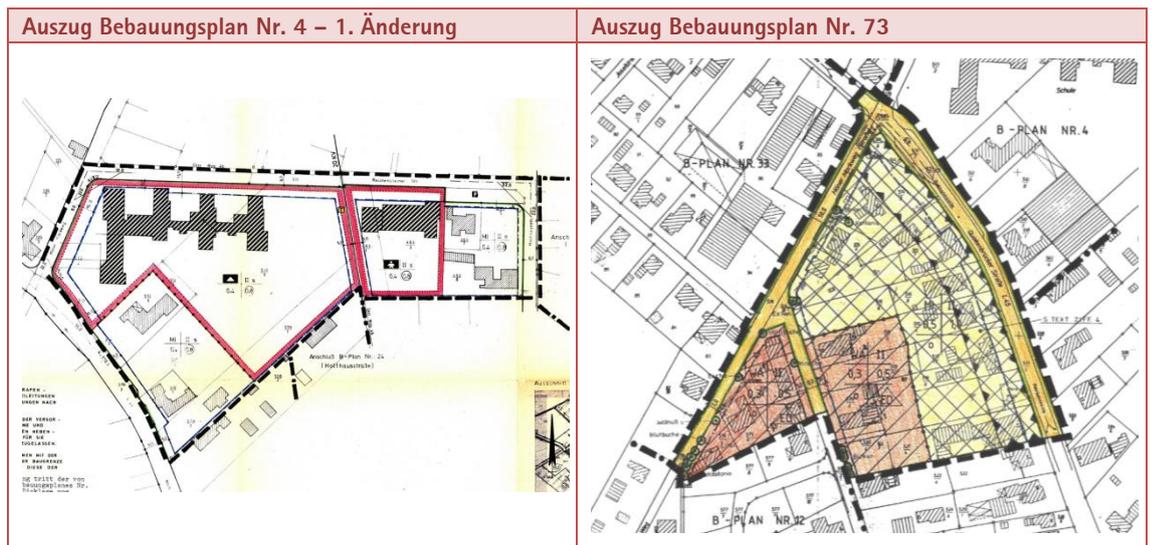
Abb. 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 33



Angrenzende  
Bebauungspläne

Abb. 5 Angrenzende Bebauungspläne





In dem zu ändernden Bebauungsplan Nr. 33 „Plaggenriehe“ werden südwestlich der Änderung allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8) festgesetzt. Auch hier ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen bestimmt, die zumeist einen Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen halten, zum Teil werden aber auch Abstände von 3 m bis 10 m eingehalten. Für die Erschließung sind mehrere Verkehrsflächen festgesetzt, in denen Stellplatzflächen sowie Straßengrün verortet werden. Daneben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Nordwestlich grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 81.2 „Hof Kröger II“ aus dem Jahr 2002. Mit ihm werden allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,3, GFZ von 0,4, offene Bauweise) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines WA werden in diesem Gebiet ausgeschlossen. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Baugrundstück. Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 9 m nicht überschreiten. Entlang der *Quakenbrücker Straße* (L 845) ist ein Lärmschutzwall vorgesehen, zusätzlich wird ein Lärmpegelbereich III festgesetzt. Im Südwesten soll eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage und als Spielplatz erstellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Am Wehrhahn“ aus dem Jahr 1997 liegt nördlich des Plangebietes. Es werden allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,3, GFZ von 0,5, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m bzw. 5 m zu den Verkehrsflächen und sonstigen Grenzen der Wohngebiete. Die maximale Firsthöhe beträgt 8,5 m und die Traufhöhe 4 m. Im Nordosten wird der Stegbach mit einem Räumstreifen und entlang der Landesstraße ein Wall festgesetzt.

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 49 „Am Stegbach“ aus dem Jahr 1988 an das Plangebiet an. Auch hier werden allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise bzw. WA, I-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,5, offene Bauweise) sowie eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt. Die Baugrenzen halten fast durchgängig einen Abstand von 5 m ein. Entlang der *Quakenbrücker Straße* werden Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Der Bebauungsplan Nr. 4 – 1. Änderung „Quakenbrücker Straße“ aus dem Jahr 1980 östlich des Plangebietes setzt Gemeinbedarfsflächen für eine Schule und einen Kindergarten (II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8) sowie Mischgebiete (MI, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8) fest. Das östlich gelegene Mischgebiet ist in einer offenen Bauweise auszuführen, in der anderen Mischgebietsfläche sowie den Gemeinbedarfsflächen sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen in Abständen von 5 m bis 15 m bzw. direkt entlang der Flurstücksgrenze abgegrenzt.

Südöstlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 73 „Höner Markweg“ aus dem Jahr 1998 das Baurecht. Entlang der Landesstraße wird ein Mischgebiet (MI, II-geschossig, GRZ von 0,5, GFZ von 1,0, offene Bauweise) und im restlichen Geltungsbereich werden allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,3, GFZ von 0,5, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe liegt im WA bei 1 m bis 4 m, im MI bei 2 m bis 2,5 m, die maximale Firsthöhe darf im WA 1 m bis 8,5 m und im MI 2 m bis 10 m nicht überschreiten. In einem Abstand von 25 m zur *Quakenbrücker Straße* ist passiver Lärmschutz vorgesehen.

Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an das Plangebiet an.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Dinklager Stadtgebietes. Vornehmlich prägen die kleinteiligen Strukturen von Wohnnutzungen die unmittelbare Umgebung, die vor allem in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern ausgeprägt sind. Im Osten finden sich jedoch auch größere Strukturen u.a. in Form von einer Grundschule, einem Getränkemarkt und einem Lebensmitteldiscounter. Südwestlich des Plangebietes liegt eine Ackerfläche, die fast vollständig von Wohnbebauung umgeben wird.

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



#### Planung

Die Planung passt die Festsetzungen eines nicht mehr zeitgemäßen Mischgebietes an die heutigen Gegebenheiten an. Entlang der *Quakenbrücker Straße* bleiben weiterhin Mischgebiete bestehen. Im rückwärtigen Bereich werden nun allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude wird entsprechend des Nachverdichtungskonzeptes<sup>3</sup> an der *Quakenbrücker Straße* von zwei auf sechs erhöht. Im Bereich des *Höner-Mark-Weges* werden vier Wohneinheiten je Gebäude zugelassen und in den rückwärtigen Bereichen werden weiterhin maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Zudem werden die Baugrenzen durchgängig in einem Abstand von 5 m zu den Straßenverkehrsflächen geführt. Im Bebauungsplan Nr. 33 werden dagegen bisher Abstände von bis zu 12 m eingehalten. Damit wird im Sinne der Nachhaltigkeit eine Verdichtung ermöglicht und die Wirtschaftlichkeit der Flächen erhöht, um somit neue Impulse für eine Weiterentwicklung des Gebietes zu geben.

Die Stadt hält eine solche Entwicklung aus den dargelegten Gründen für städtebaulich sinnvoll, entsprechend ist die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes im betrachteten Teilbereich notwendig.

**Berührte Belange**

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	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**

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die *Quakenbrücker Straße*, die als Landesstraße 845 eingetragen ist. Es sind insoweit Schallschutzbelange zu berücksichtigen. Wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 33 sowie in den angrenzenden Plänen (Bebauungsplan Nrn. 49 und 73) werden entlang der Landesstraße Vorkehrungen für den Lärmschutz vorgeschrieben. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen Werte von 55 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts nicht überschreitet.

**Emissionen Plangebiet**

Die Mischgebiete bleiben entlang der *Quakenbrücker Straße* bestehen. Im übrigen Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Qualitätseinbußen für bestehende Wohn- oder Geschäftshäuser durch den anzunehmenden, zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr sind nicht zu erwarten. 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) 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 stieg in Dinklage in den vergangenen Jahren merklich 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 östlich gelegene Innenstadt ist rd. 1 km entfernt und mit dem Bus, mit dem Fahrrad oder sonstigen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Auch kann die Nutzungsart eines Mischgebietes und auch 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)

Das derzeit festgesetzte Mischgebiet ist bereits bebaut. Es liegt der Stadt Dinklage ein Antrag vor, die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten zu erhöhen. Die Begrenzung der Wohneinheiten entlang einer Landesstraße auf zwei Wohneinheiten je Wohnhaus sowie die Festsetzung einer Baugrenze in einer Entfernung von bis zu 12 m zur Verkehrsfläche sind gerade vor dem Hintergrund der Nachverdichtung nicht mehr zeitgemäß und schränken die Bebaubarkeit und Nutzung erheblich ein. Eine Fortentwicklung und Anpassung eines bestehenden Gebietes wird damit gehemmt. Zudem ist in der Stadt Dinklage derzeit ein Nachverdichtungskonzept<sup>4</sup> in Bearbeitung. In den konzeptionellen Überlegungen werden an Gemeindeverbindungsstraßen, wozu auch die Landesstraßen zählen, 6 WE/Wohngebäude vorgesehen. In der direkten Innenstadt sollen keine Begrenzungen festgesetzt werden, an innerörtlichen Durchgangsstraßen (wie dem *Höner-Mark-Weg*) werden 4 WE/Wohngebäude als sinnvoll erachtet und an Anliegerstraße nur 2 WE/Wohngebäude. Demnach sollen mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 die Zahl der Wohneinheiten in den Mischgebieten auf sechs und entlang des *Höner-Mark-Weges* auf vier erhöht werden. Der überbaubare Bereich wird erweitert. In den südwestlich gelegenen allgemeinen Wohngebieten (Lage vorrangig an Anliegerstraßen) sind die Vorgaben gerade in heutiger Zeit gerechtfertigt und sinnvoll, weshalb sie nicht Bestandteil dieser Änderung sind.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 schafft demnach 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

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

#### Ortsbild

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

Das umgebene Gebiet ist durch eine kleinteilige Bebauung von vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Es sind daneben besonderes in östlicher Richtung immer wieder größere bauli-

che Strukturen erkennbar. Dort befinden sich u. a. eine Grundschule sowie Kindergärten, ein Nahversorger und ein Einrichtungsmarkt. Auch das Plangebiet selbst ist in einem Teilbereich von großen Strukturen geprägt.

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. Damit ist auch ein Dach- oder Staffelgeschoss zulässig. Wie bisher werden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Im Mischgebiet sind sie damit niedriger als die maximalen Vorgaben der BauNVO, um die Bebauung den bestehenden Strukturen anzupassen.

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 weitere 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 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.

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 Gley-Podsol vor. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird als gering eingeschätzt<sup>5</sup>. In einer Entfernung von 170 m nordwestlich des Plangebiets befinden sich Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Plaggenesch), welche durch die Planung jedoch nicht beeinflusst werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird die Bebaubarkeit des Grundstückes von 40 % beibehalten. Lediglich die Baugrenze wird näher an die Landesstraße herangerückt. Damit erweitert sich der überbaubare Bereich in Richtung Straße. Jedoch können bereits nach aktuellem Baurecht in diesem Bereich Versiegelungen sowie eine Bebauung durch Nebenanlagen, Garagen und Carports erfolgen.

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.

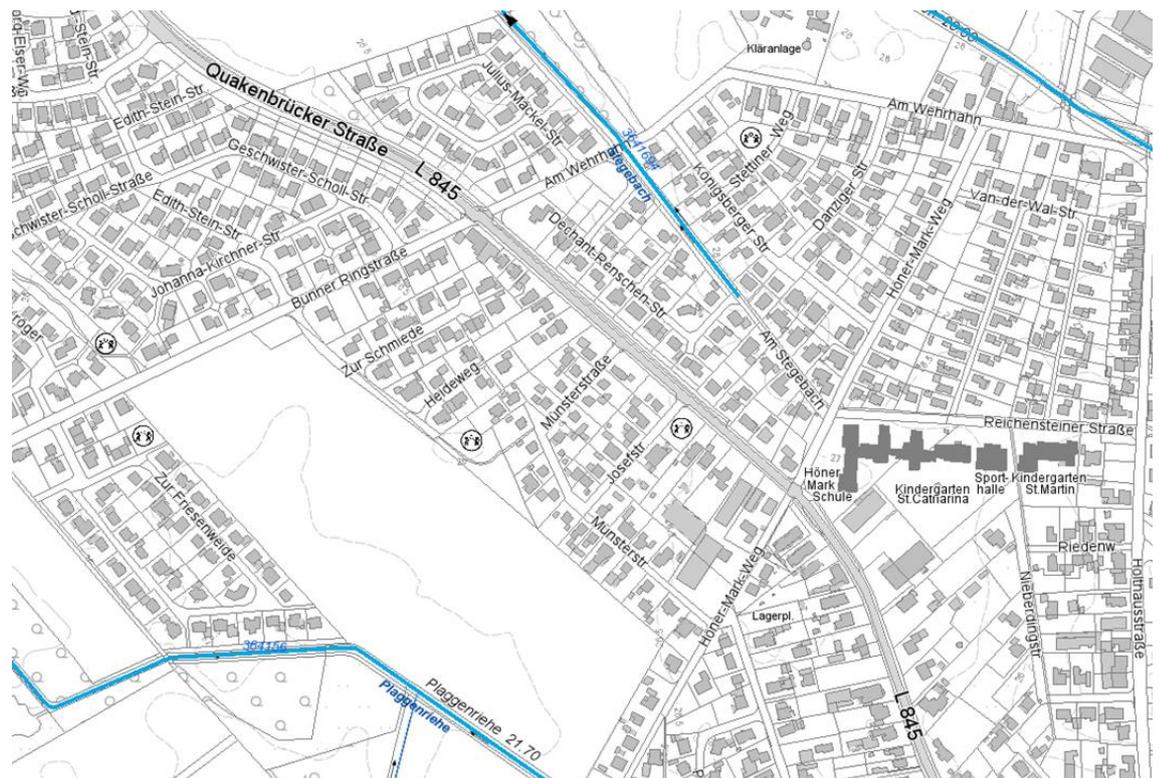
#### Wasser

Im Plangebiet selbst verlaufen keine Gewässer. Im Süden verläuft der Plaggenriehe in einer Entfernung von 210 m und im Norden der Stegbach in einer Entfernung von minimal 100 m. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die genannten Oberflächengewässer.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 wird mit dieser Änderung beibehalten, wodurch sich keine Veränderungen für die Oberflächenentwässerung geben. Das Plangebiet ist weiterhin an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Weitergehende Wirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht.

Abb. 8 Gewässernetz



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

#### Kampfmittel

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

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

#### Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland<sup>6</sup>. Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

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

#### Externe Erschließung

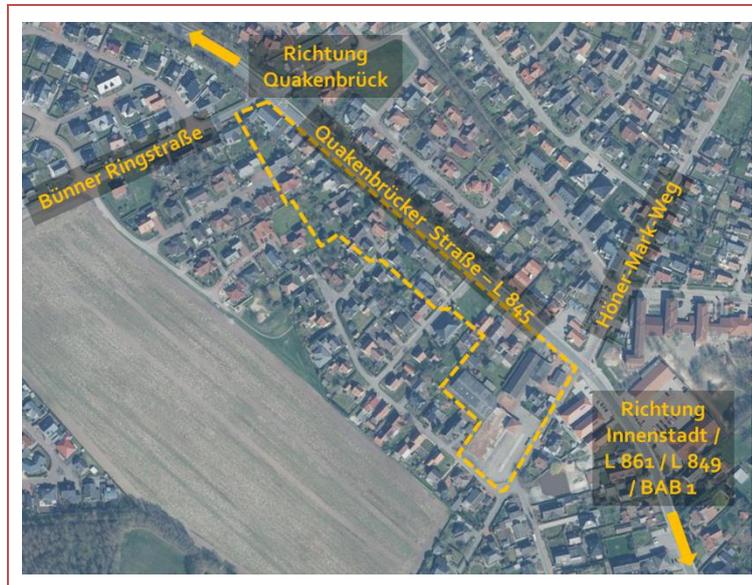
Das Plangebiet wird über mehrere Straßen erschlossen. Zum einen erfolgt die Erschließung über die überörtlich klassifizierte *Quakenbrücker Straße* (L 845) im Nordosten und zum anderen über die

---

6 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.

Wohnsammelstraßen *Bünner Ringstraße* (im Nordwesten) und *Höner-Mark-Weg* (im Südosten). Daneben leisten die Straßen *Zur Schmiede*, *Münsterstraße* und die *Josefstraße* eine kleinteilige Erschließung.

Abb. 9 Erschließungssituation



In Richtung Nordwesten besteht über die *Quakenbrücker Straße* (L 845) eine Verbindung nach Quakenbrück. In südöstlicher Richtung können weitere Landesstraße für eine überörtliche Verbindung erreicht werden sowie die Bundesautobahn BAB 1 und die Dinklager Innenstadt. Damit ist eine gute Erreichbarkeit des umgebenen Gebietes des Landkreises Vechta und darüber hinaus gewährleistet.

Die L 845 und die weiteren Verbindungsstraßen sind für Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsnetz ist damit für die Erschließung von einem Mischgebiet sowie einem allgemeinen Wohngebiet 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 wie zuvor im Bebauungsplan Nr. 33 auch weiterhin als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen in diesem Sinne werden nicht getroffen.

#### ÖPNV

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien mit der Haltestelle *Dinklager Grundschule Höner Mark* 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)

Für die Stadt Dinklage wird derzeit ein Nachverdichtungskonzept<sup>7</sup> erarbeitet. In diesem werden Empfehlungen für eine verträgliche Verdichtung gegeben. Demnach soll es im direkten Innenstadtbereich keine Begrenzung der WE/Wohngebäude geben, entlang Gemeindeverbindungsstraßen sollen die Wohneinheiten auf 6 WE/Wohngebäude, an innerörtlichen Durchgangsstraßen auf 4 WE/Wohngebäude und in Bereichen von Anliegerstraßen auf 2 WE/Wohngebäude begrenzt werden.

Zudem wurden alle bestehenden Bebauungspläne analysiert, um diejenigen mit Anpassungs- bzw. Änderungsbedarf zu identifizieren. In 13 Bebauungsplänen besteht die Möglichkeit, eine (theore-

tisch) unbegrenzte Anzahl von Wohneinheiten zu realisieren. Für diese besteht direkter Handlungsbedarf. In den übrigen Plänen (so auch im Bebauungsplan Nr. 33) 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. 33 werden in den Mischgebieten entlang der Landesstraße (Gemeindeverbindungsstraße) die derzeit festgesetzten 2 WE/Wohngebäude auf 6 WE/Wohngebäude und in dem allgemeinen Wohngebiet entlang des *Höner-Mark-Weges* (innerörtliche Durchgangsstraße) auf 4 WE/Wohngebäude entsprechend des Konzepts erhöht, um eine höhere Verdichtung zuzulassen. Im übrigen Plangebiet wird die Zahl der Wohneinheiten weiterhin auf 2 WE/Wohngebäude begrenzt.

Damit entspricht die Planung dem Konzept.

### 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 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 entlang der *Quakenbrücker Straße* weiterhin **Mischgebiete (MI)** festgesetzt. Damit wird die bisherige Art der Nutzung aus dem zu ändernden Bebauungsplan Nr. 33 beibehalten. In den rückwärtigen Bereichen werden **allgemeine Wohngebiete (WA)** ausgewiesen, um die Entwicklung von Wohnbebauung verstärkt zu ermöglichen und auch den derzeitigen Gegebenheiten zu entsprechen.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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.

In den Mischgebieten wird die zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Vergnügungsstätten ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Die Mischgebietsfläche liegt in Nähe einer Grundschule sowie eines Kindergartens. Diese befinden sich direkt angrenzend ebenfalls am Kreuzungspunkt *Quakenbrücker Straße* und *Höner-Mark-Weg*. Diese Einrichtungen stellen einen wichtigen Ausbildungsbereich in der Stadt Dinklage dar, das auch zukünftig weiteren Entwicklungen unterliegen wird. Eine Gefährdung der Schüler der Grundschule und der Kindergartenkinder durch eine Vergnügungsstätte ist möglich. Die Gefahr, dass durch eine meist auch überörtlich bedeutsame Vergnügungsstätte problematische Entwicklungen und Unruhe für die Einrichtungen entstehen, kann nicht ausgeschlossen werden. Auch das Städtebaurecht hat dem Belang des Jugendschutzes

als allgemeinen sozialen Belang nach Maßgabe Rechnung zu tragen und diesen zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB). Umgebend zur Mischgebietsfläche befinden sich zudem großflächige Wohngebiete. Es sind hochwertige Wohnlagen, denen mit ihrer Lage auch eine hohe städtebauliche Bedeutung zukommt. Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätte zum Umgebungsbereich ist nicht gegeben.

Die zulässige **Anzahl von Wohneinheiten** wird entlang der *Quakenbrücker Straße* von derzeit zwei auf **sechs Wohneinheiten (6 Wo)** pro Gebäude erhöht. Im Bereich des *Höner-Mark-Weges* werden **vier Wohneinheiten (4 Wo)** zugelassen und im übrigen Plangebiet sind weiterhin **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** möglich (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Damit soll eine zeitgemäße Anpassung an geänderte Gegebenheiten erfolgen. Gerade aus Gründen der Nachverdichtung (siehe Nachverdichtungskonzept) ist eine höhere Ausnutzbarkeit der Fläche wünschenswert. Mehr Wohneinheiten pro Gebäude werden zum Schutz des Gebiets vor einem unverhältnismäßig großen Bevölkerungszuwachs nicht zugelassen. Es wird damit ein verträgliches Einfügen in die Umgebung des Plangebietes gewährleistet.

#### Maß der baulichen 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. Dies sorgt dafür, dass sich Vorhaben auch weiterhin in die bestehende Struktur einfügen. Die GRZ und die GFZ entsprechen damit im Wohngebiet den Vorgaben der BauNVO. Im Bereich der Mischgebiete werden sie niedriger angesetzt als in der BauNVO vorgegeben. Da die Umgebung vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt ist, ist eine größere Ausnutzbarkeit für eine verträgliche Stadtentwicklung nicht angemessen. Somit können (optische) Einschränkungen durch Vorhaben dieses Plangebietes vermieden werden.

Die **Höhe der Erdgeschossfußböden** darf maximal 0,5 m oberhalb der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Somit wird ein unverhältnismäßiges Anfüllen der Grundstücke, welches auch zu Problematiken bei der Entwässerung führen kann, ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

In den Misch- und allgemeinen Wohngebieten werden maximal **II Vollgeschosse** festgesetzt. Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt **9 m** in Bezug zur zugehörigen Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Damit wird die nach derzeitigem Planungsrecht zulässige Geschossigkeit beibehalten und sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Somit fügt sich das Plangebiet in die Umgebung ein.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Bereiche des Grundstückes werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** definiert. Zu den Straßenverkehrsflächen wird fast durchgängig ein Abstand von 5 m eingehalten. Nur zum Wendehammer der Straße *Zur Schmiede* wird ein Abstand von 3 m vorgesehen. Damit wird die Ausnutzbarkeit der Flächen erhöht und dem Ziel der Nachhaltigkeit entsprochen, aber dennoch die Offenheit der Straßen geschützt.

Die **Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports** ist in den nicht überbaubaren Bereichen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Hierdurch werden die Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

#### 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.

#### Sichtdreiecke

Um die Einsehbarkeit der Knotenpunkte zu gewährleisten, werden auch weiterhin **Sichtdreiecke** festgesetzt, welche von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 80 cm freigehalten werden müssen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

#### Immissionschutz

In den Mischgebieten MI entlang der L 845 müssen zum Schutz vor möglichem Straßenlärm lärm-mindernde Vorkehrungen getroffen werden, damit die Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräume einen Wert von 55 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

In den Mischgebieten (MI) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 6 (2) BauNVO):

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 (3) BauNVO).

### Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten

In den Mischgebieten (MI) sind je Gebäude höchstens sechs Wohnungen zulässig, in den allgemeinen Wohngebieten WA1 höchstens vier und in den WA2 höchstens zwei Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

### Nr. 3 Erdgeschossfußbodenhöhe / Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

### Nr. 4 Höhe baulicher Anlagen

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die zugehörige Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO). Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

### Nr. 5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

### Nr. 6 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten.

### Nr. 7 Immissionsschutz

In den Mischgebieten (MI) sind Vorkehrungen zu treffen, sodass der maximal zulässige Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen folgende Werte nicht übersteigt:

- am Tag 55 dB(A)
- bei Nacht 35 dB(A)

## 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. **Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Änderung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 33 „Plaggenriehe“ in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.
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)
<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
Länderrecht Niedersachsen	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) geändert worden ist
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

### Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	27.200 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (11.860 m <sup>2</sup> ) davon: <ul style="list-style-type: none"><li>- davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4) 4.740 m<sup>2</sup></li><li>- davon unversiegelte Bereiche 7.120 m<sup>2</sup></li></ul>	
Wohngebiet (14.520 m <sup>2</sup> ) davon: <ul style="list-style-type: none"><li>- davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4) 5.810 m<sup>2</sup></li><li>- davon unversiegelte Bereiche 8.710 m<sup>2</sup></li></ul>	
Straßenverkehrsfläche	820 m <sup>2</sup>

### Zeitlicher Über- blick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
13.02.2018	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
<i>entfällt nach § 13a BauGB</i>	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
<i>entfällt nach § 13a BauGB</i>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
10.09.2018 – 11.10.2018	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
10.09.2018 – 11.10.2018	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
18.12.2018	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 Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich bereits bebaut ist, um die Festsetzungen an neue Gegebenheiten anzupassen. Die Baumaßnahmen in einem Teil des Plangebietes sind bereits angekündigt.

#### Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

gez. Planverfasser

Stadt Dinklage, den

gez. Bürgermeister

-----