

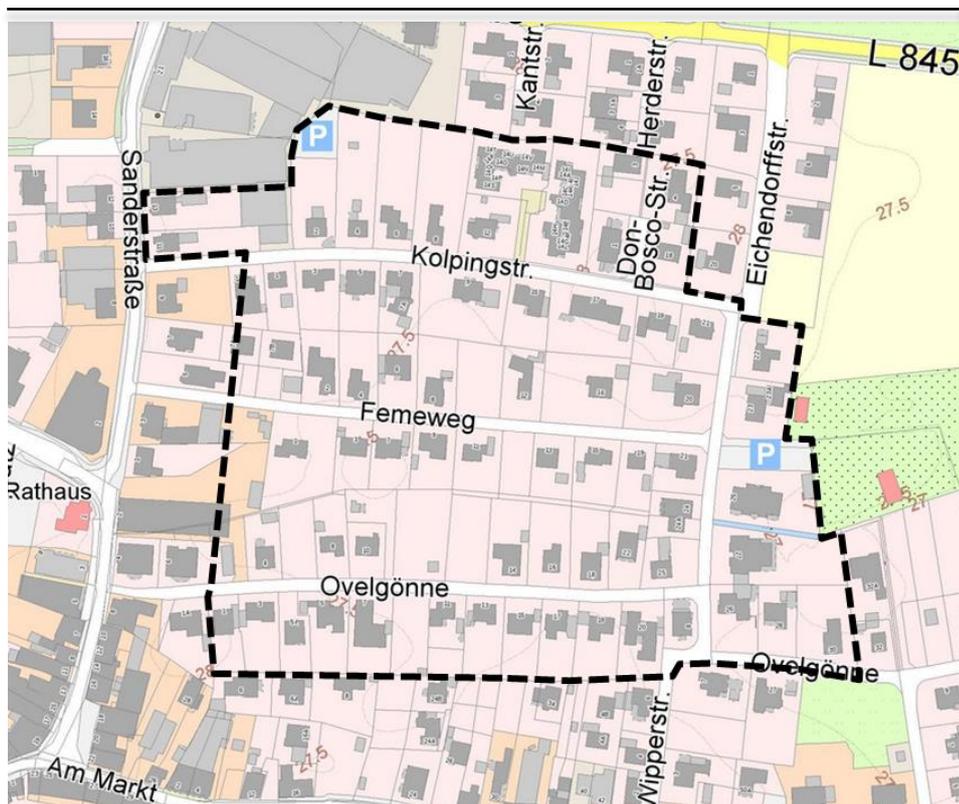
Stadt Dinklage

Landkreis Vechta



Begründung

Bebauungsplan Nr. 28 „Ovelgönne“ Neuaufstellung



Bildquelle: LGLN 2018

Unterlagen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und der Behörden
und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Entwurf

Stand: 11.10.2018

Im Auftrag:



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

A	Begründung.....	3
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).....	16
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.....	20
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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ovelgönne“. Der Bebauungsplan Nr. 28 wird in dem in Aufstellung befindlichen Nachverdichtungskonzept¹ der Stadt Dinklage als Handlungsraum identifiziert, da es keine Vorgaben zur Anzahl der Wohneinheiten gibt und somit eine unverhältnismäßige Bebauung entstehen kann. In diesem Bereich besteht zudem die Möglichkeit einer Nachverdichtung in den rückwärtig gelegenen privaten Gartenbereichen. Dies wird zum Anlass genommen, um den bestehenden Bebauungsplan neu aufzustellen.

Mit der Neuaufstellung können in einem verhältnismäßigen Umfang 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 sowie bestehende Strukturen vor Fehlentwicklungen zu schützen. Im Planfall sollen für eine verträgliche und zeitgemäße Nutzung entsprechend des Nachverdichtungskonzeptes die planungsrechtlichen Ausweisungen im Geltungsbereich der Neuaufstellung angepasst sowie der überbaubare Bereich insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vergrößert 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 in einem nicht mehr zeitgemäßen Maße beschränkt, wodurch eine Nachverdichtung verhindert wird. Somit wird die Weiterentwicklung eines bestehenden Siedlungsgebietes in der Stadt Dinklage gehemmt. Aus diesem Grund ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat am 17.09.2018 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ovelgönne“ beschlossen.

Lage und Größe

Abb. 1 Lage des Plangebiets



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

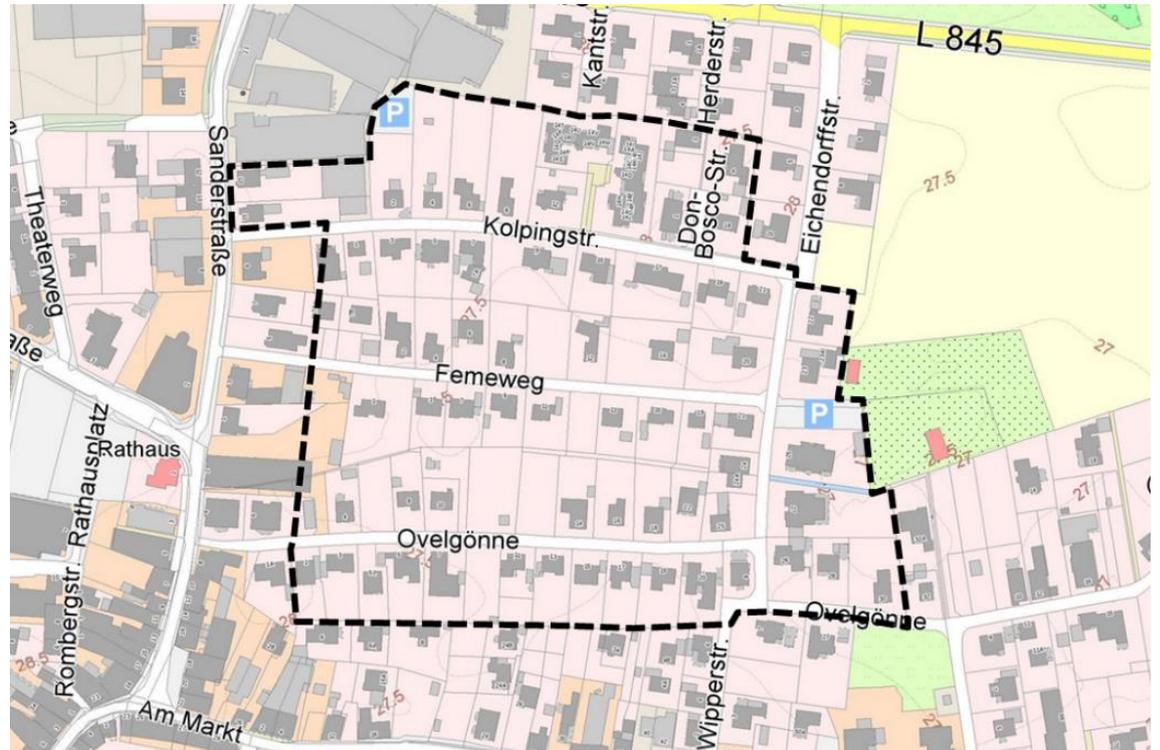
In der Umgebung befinden sich neben den Innenstadtnutzungen, wie bspw. Einzelhandel, Gastronomie, auch Wohnnutzungen mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern sowie Schulgebäude und größere Gewerbebetriebe.

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

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ein Areal mit einer Größe von ca. 81.530 m².

Abb. 2 Abgrenzung des Plangebiets



Kartengrundlage: LGLN

Im Einzelnen sind die Flurstücke 1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 5/1, 5/2, 6-8, 9/5, 9/6, 9/9, 9/10, 9/17, 9/26, 9/27, 9/33, 9/34, 9/38-9/41, 9/43-9/47, 10, 11/1-11/3, 12/1-12/3, 12/5, 12/7, 12/8, 13-20, 21/1, 24/2, 24/3, 24/4 (tlw.), 26/1 (tlw.), 26/3-26/5, 27 (tlw.), 28 (tlw.), 30/2 (tlw.), 31/1-31/3, 31/12 (tlw.), 31/15 (tlw.), 32, 33/1-33/3, 34/1, 34/3, 34/4, 35/2 (tlw.), 35/3, 34/4, 35/6, 35/8-35/11, 36/1, 36/3, 36/4, 37/1, 37/2, 38 (tlw.), 39/1, 40/1, 40/2, 41/1, 41/2, 42/2, 42/4, 42/5, 43/3, 44, 45/2, 45/4, 45/15, 45/17, 46/4-46/7, 47/1, 47/2, 48, 50/1 (tlw.), 105/1, 112/2, 112/3, 122/1, 122/2, 123/1, 123/3, 123/4, 137-140, 164/3-164/6, 165/1 (tlw.), 210/1 (tlw.) Flur 39, Gemarkung Dinklage umfasst.

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

Verfahren nach § 13a BauGB

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 dient der 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 m² festsetzt. Für eine festgesetzte Grundfläche im Bereich von 20.000 m² bis 70.000 m² wird eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien erforderlich. Nur wenn die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich.

In der Neuaufstellung werden ein Gewerbegebiet sowie Misch- und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 für die Wohn- und Mischgebiete und 0,8 für das Gewerbegebiet wird eine maximale Grundfläche von 30.096 m² erreicht. Aufgrund der zulässigen Überschreitung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 (3) BauNVO ist insgesamt eine Grundfläche von 44.452 m² grundsätzlich möglich.

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 setzt:

Die öffentlichen Belange nach § 35 (3) BauGB werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Der Plan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Landschaftsplanes oder sonstigen Plänen sowie dem Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrecht überein.

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

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

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

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

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

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

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

Nationale und europäische Umweltvorschriften wurden bei der Planung berücksichtigt wie z.B. § 44 (1) BNatSchG.

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

Das Plangebiet ist bereits entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 28 fast vollständig bebaut. Durch die Neuaufstellung kann in einigen Bereichen eine Nachverdichtung vorgenommen werden. Aufgrund der nur geringen Änderungen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auch ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen sowie Risiken für Unfälle können ausgeschlossen werden. Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen werden den derzeitigen Stand nicht überschreiten. Grenzwerte und Umweltqualitätsnormen werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eingehalten.

Das nächste Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet ‚Wald bei Burg Dinklage‘. Das FFH-Gebiet weist einen ausreichenden Abstand von rd. 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 Biotop, Nationalparke, Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht in Reichweite des Bebauungsplanes. Das Überschwemmungsgebiet ‚Dinklager Mühlenbach‘ liegt in ca. 380 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 nur sehr geringe 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 kann². Zudem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen der Außenentwicklung haben³. 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. Derzeit befindet sich ein neues Raumordnungsprogramm in Aufstellung.

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. Damit entspricht die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 diesen Darstellungen.

Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung des FNP

**Gültiges Bau-recht**

Derzeit wird das Planungsrecht im Geltungsbereich vorwiegend durch den Bebauungsplan Nr. 28 „Ovelgönne“ aus dem Jahr 1975 bestimmt, welcher mit dieser Planung neu aufgestellt wird. In einem Teilbereich wurde dieser Bebauungsplan durch die 2. Änderung im Jahr 2007 angepasst. Am westlichen Rand wird zum Teil der Bebauungsplan Nr. 7.1 „Am Markt“ aus dem Jahr 1987 überplant.

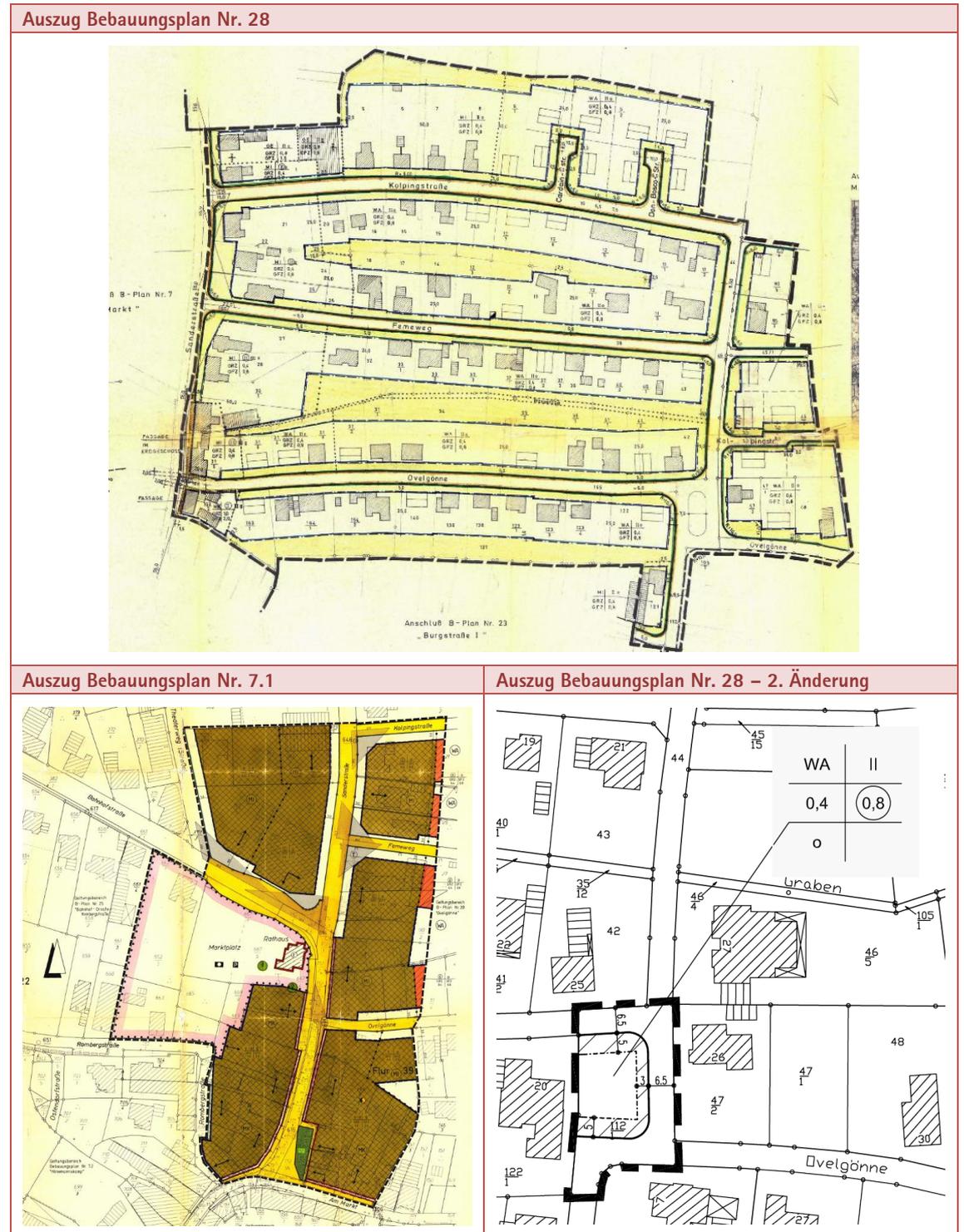
Im Nordwesten werden Gewerbegebiete (GE, II-geschossig, GRZ von 0,8, GFZ von 1,5, offene bzw. geschlossene Bauweise) sowie Mischgebiete (MI, (zwingend) II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise) festgesetzt. Die übrigen und überwiegenden Flächen werden als allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise) ausgewiesen. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen und die Erschließung über mehrere Verkehrsflächen bestimmt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Südosten des Plangebietes und setzt auf einer vorher als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Fläche ein allgemeines Wohngebiet (WA, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise) fest.

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

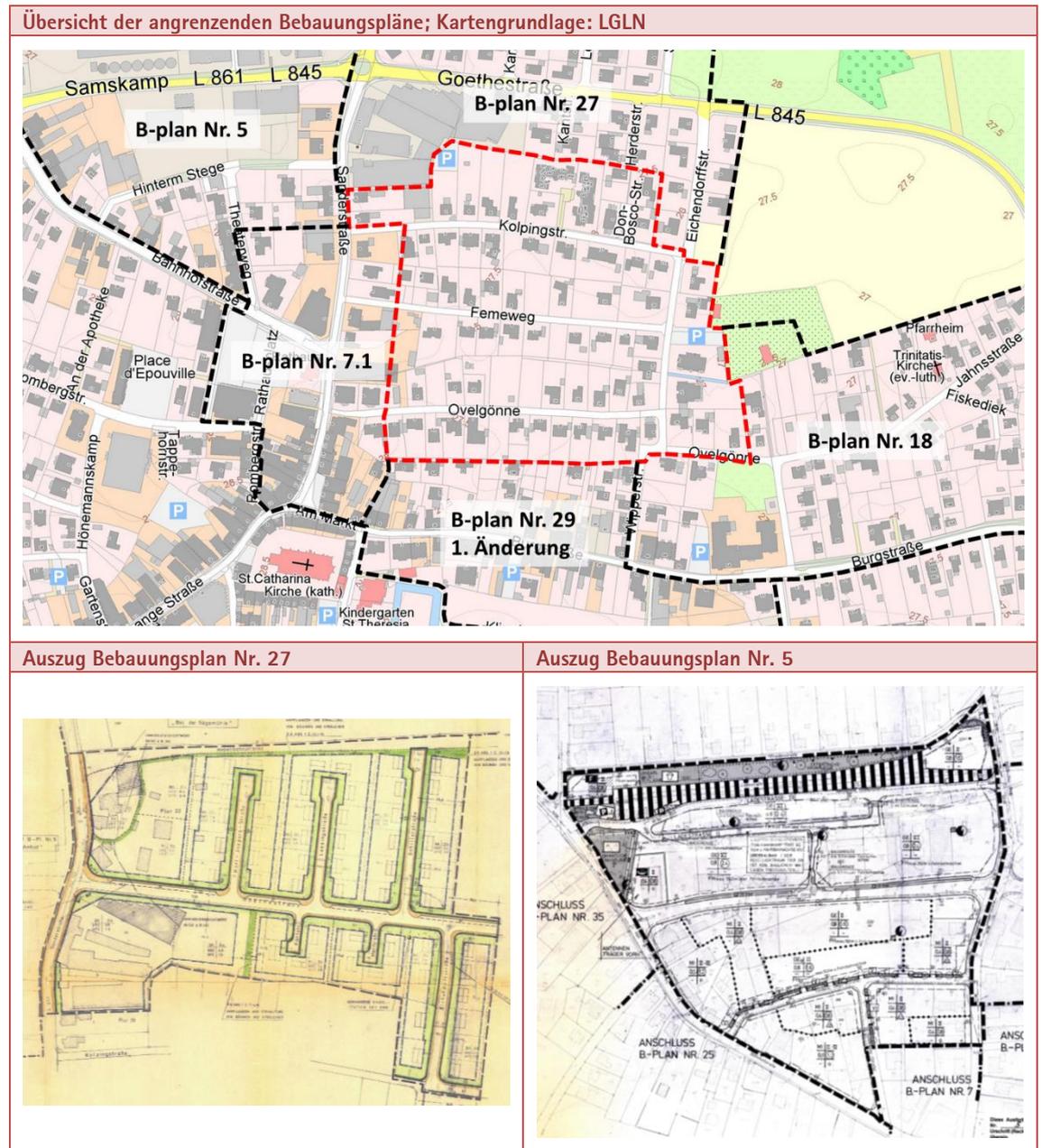
Im westlichen Plangebiet wird der Bebauungsplan Nr. 7.1 überplant. Dieser setzt in diesen Bereichen allgemeine Wohngebiete (WA, zwingend II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise) fest.

Abb. 4 Ausschnitt aus dem gültigen Baurecht



Angrenzende
Bebauungspläne

Abb. 5 Angrenzende Bebauungspläne



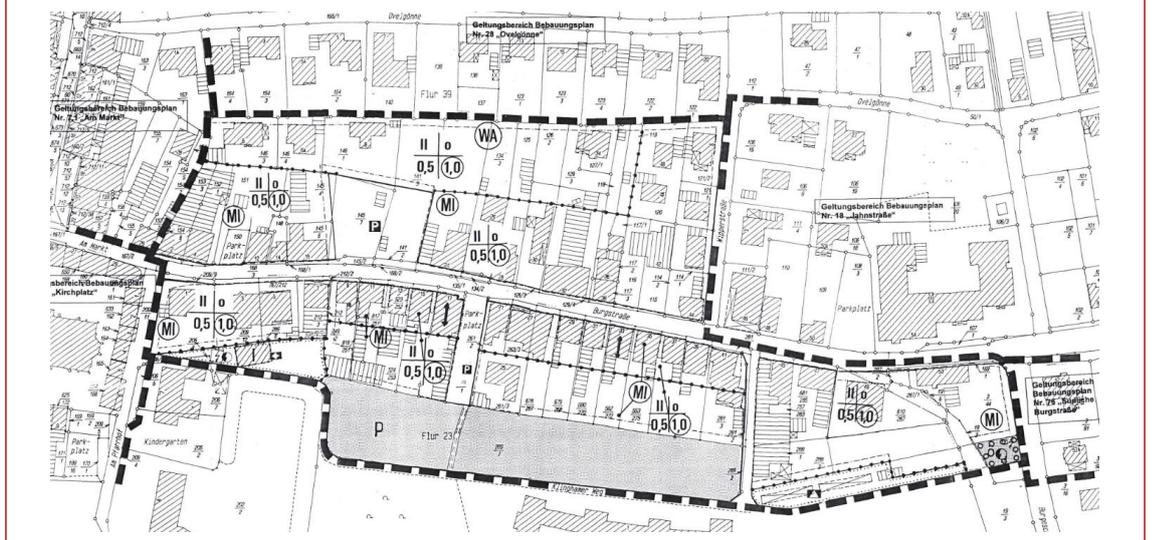
Auszug Bebauungsplan Nr. 7.1



Auszug Bebauungsplan Nr. 18



Auszug Bebauungsplan Nr. 29



Der Bebauungsplan Nr. 27 „Haverkamp“ aus dem Jahr 1975 grenzt im Norden an das Plangebiet an. Mit ihm werden allgemeine Wohngebiete, Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt. Entlang der *Sanderstraße* befinden sich die Gewerbegebiete (GE, II-geschossig, GRZ von 0,8, GFZ von 1,6, offene Bauweise) und östlich grenzen die Mischgebiete (MI, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise) an. Im übrigen Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete (WA, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise) festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen bestimmt und die Erschließung über mehrere Straßenverkehrsflächen, die häufig als Stichstraßen ausgebildet sind, gesichert.

In einem kleinen Bereich im Nordwesten an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 5 „Samskamp“ aus dem Jahr 1985. In diesem werden verschiedene Misch- und Gewerbegebiete ausgewiesen. 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 südlich gelegenen Gewerbegebiete sowie eines nördlich der festgesetzten Bahntrasse setzen eine II-geschossige Bauweise, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 fest. Die

übrigen Gewerbegebiete erlauben dagegen eine Bebauung von bis zu VI Geschossen mit einer dementsprechenden GFZ von 2,4. Die maximalen Firsthöhen in den Gewerbegebieten liegen bei 10 m bis 35 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.

Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 7.1 „Am Markt“ aus dem Jahr 1987 an. Entlang der *Sanderstraße* werden Mischgebiete (MI, zwingend II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8 bzw. 0,5, offene Bauweise; MI, (zwingend) II-geschossig, GRZ von 0,6, GFZ von 1,2, geschlossene bzw. offene Bauweise) und im Süden auch Kerngebiete (MK, II-III-geschossig, GRZ von 1,0, GFZ von 2,0, geschlossene Bauweise) festgesetzt. Am östlichen Rand sind kleine Bereiche als allgemeine Wohngebiete (WA, zwingend II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise) ausgewiesen, welche zum Teil überplant werden. Im Westen wird darüber hinaus eine Fläche für Gemeinbedarf für die öffentliche Verwaltung sowie ein erhaltenswertes Gebäude (Rathaus) festgesetzt. Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen und im Süden entlang der *Sanderstraße* durch Baulinien bestimmt. Zudem werden die First- und Traufhöhen begrenzt sowie Vorgaben zur Dachgestaltung, Hausbreiten, Schaufenstern, Materialien, Werbeanlagen und Nebenlagen getroffen.

Im Südosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 18 „Jahnstrasse“ aus dem Jahr 1995 an das Plangebiet an. Dieser Plan setzt sowohl Misch- als auch Gewerbe- und allgemeine Wohngebiete fest. Die Bebauung in den Mischgebieten (MI, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8) ist im Westen als geschlossene bzw. abweichende Bauweise zulässig. In den übrigen Mischgebieten wird eine offene Bauweise vorgeschrieben. Im Osten des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet (GE, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise) festgesetzt, in welchem nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Die übrigen Gebiete werden als allgemeine Wohngebiete oder Flächen für Gemeinbedarf für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen (WA bzw. Fläche für Gemeinbedarf, II-geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, offene Bauweise). Baugrenzen bestimmen den überbaubaren Bereich und im Nordwesten wird eine öffentliche Grünfläche für einen Friedhof festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 29 – 1. Änderung aus dem Jahr 2004 grenzt im Süden an das Plangebiet. Neben Misch- und allgemeinen Wohngebieten (MI bzw. WA, II-geschossig, GRZ von 0,5, GFZ von 1,0, offene Bauweise) werden größere Flächen als Parkplatz ausgewiesen sowie Gemeinbedarfsflächen für eine Schule und einen Kindergarten. Auch hier werden Baugrenzen festgesetzt. Daneben gelten im Plangebiet örtliche Bauvorschriften zur Sockel- und Traufhöhe, Dachgestaltung, Hausbreiten, Schaufenstern, Fassaden, Werbeanlagen und Nebengebäuden.

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, die vor allem in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern ausgeprägt sind. Westlich bzw. südlich des Plangebietes grenzt die Innenstadt von Dinklage an. Hier finden sich vorwiegend (Wohn- und) Geschäftsgebäude, die zumeist in einer geschlossenen Bauweise vorliegen. Im Nordwesten bestehen dagegen vor allem große Strukturen in Form von Gewerbebetrieben. Ein Friedhof grenzt im Osten an das Plangebiet.

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

**Planung**

Mit diesem Plan wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 28 neu aufgestellt, um die Festsetzungen an die heutigen Gegebenheiten anzupassen. Im derzeitigen Baurecht sind die rückwärtigen Grundstücksflächen von einer Bebauung ausgeschlossen. Im Sinne der Nachverdichtung wird mit der Planung eine Bebauung in diesen Bereich und somit eine Verdichtung ermöglicht. So wird die Wirtschaftlichkeit der Flächen erhöht, um somit neue Impulse für eine Weiterentwicklung des Gebietes zu geben. Daneben wird entsprechend des in Arbeit befindlichen Nachverdichtungskonzeptes der Stadt Dinklage die Zahl der Wohneinheiten in den Baugebieten begrenzt, damit keine unverhältnismäßige Bebauung entstehen kann.

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

Berührte Belange

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

Abb. 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

Nördlich des Plangebietes verläuft die *Goethestraße*, die als Landesstraße 845 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. Es befindet sich in einem minimalen Abstand von 60 m zur Landesstraße. Näher an der Straße bestehen ebenfalls Gebäude, die zum Teil ausgehenden Lärm zum Plangebiet hin abschirmen. Besonders die angrenzende Tischlerei schirmt durch ihre Größe das Plangebiet ab. Aufgrund dieser Lage und der Entfernung werden erhebliche Beeinträchtigungen für Nutzungen im Geltungsbereich nicht erwartet.

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. 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. Durch die Änderung des überbaubaren Bereiches kann eine Bebauung „in zweiter Reihe“ und somit die Erweiterung der Wohnbebauung in einem bereits erschlossenen Bestandsgebiet erfolgen. 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 südwestlich gelegene Innenstadt grenzt an das Plangebiet an 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 bebaut. Allerdings sind große Bereiche der privaten Grundstücke von einer Bebauung ausgeschlossen (der Straße abgewandte Bereiche). Im Sinne der Nachverdichtung wird mit der Neuaufstellung die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und damit eine Ausweitung der innenstadtnahen Wohnbebauung ermöglicht.

Daneben ist in der Stadt Dinklage derzeit ein Nachverdichtungskonzept⁴ in Bearbeitung. In den konzeptionellen Überlegungen werden an Gemeindeverbindungsstraßen 6 WE/Wohngebäude vorgesehen. In der direkten Innenstadt sollen keine Begrenzungen festgesetzt werden, an innerörtlichen Durchgangsstraßen werden 4 WE/Wohngebäude als sinnvoll erachtet und an Anliegerstraße nur 2 WE/Wohngebäude. Der bestehende Bebauungsplan macht keine Vorgaben zur Zahl der Wohneinheiten, womit auch unverhältnismäßig große Gebäude entstehen können. Um dies zu verhindern, werden dementsprechend die Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 schafft zeitgemäße Voraussetzungen für eine Fortentwicklung und Anpassung eines Bestandgebietes und stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

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

Baukultur / Denkmalschutz

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

Ortsbild

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

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

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit und begrenzten Firsthöhe gewährleisten die Verträglichkeit mit dem Ortsbild. Die Geschossigkeit wird dabei wie im derzeitigen gebietsinternen und umgebenden Planungsrecht auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Wie bisher werden 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, um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten und die bestehende Nachbarschaft zu schützen.

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 vorrangig Gley-Podsol vor. Am östlichen Rand ist zudem Plaggenesch unterlagert von Podsol vorzufinden. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird vorwiegend als gering und im Osten als mittel eingeschätzt⁵. Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch).

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

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

Allerdings befindet sich das Plangebiet im Zentrum der Stadt Dinklage. Der Plaggenesch ist im Plangebiet bereits bebaut und damit zerstört. Ebenfalls wird der Bodentyp innerhalb des Geltungsbereichs im Gegensatz zur östlich angrenzenden Ackerfläche nicht als Suchraum für Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung ausgewiesen. Es sind nur Flächen von vergleichsweise untergeordneter Wertigkeit betroffen. Bis auf die ortskernahe Lage sind die prägenden Charakteristika, insbesondere die kleinteilige Gliederung durch Hecken- und Baumreihen verschwunden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 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 Bestandssituation keine Obergrenze der Versiegelung eines Grundstückes, welche mit dieser Planung eingeführt wird.

Auf die Baugrenze im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wird verzichtet. Damit erweitert sich der überbaubare Bereich. Jedoch können bereits nach aktuellem Baurecht in diesem Bereich Versiegelungen sowie eine Bebauung durch Nebenanlagen, Garagen und Carports erfolgen. Insgesamt kann somit auch im von der Straße abgewandten Bereich ein Hauptgebäude entstehen.

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

Die ehemaligen Grabenstrukturen zwischen dem *Femeweg* und *Ovelgönne* sind nicht mehr vorhanden und ist für die Entwässerung nicht notwendig. Die jeweiligen Grundstücke wurden bereits an die angrenzenden Privateigentümer verkauft. Östlich der *Kolpingstraße* wurde der Graben verrohrt. Mit der Neuaufstellung wird hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Weitere Gewässer sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Luft/Klima

Infolge der Planänderung ist keine relevante Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten.

Landschaftsbild

Aspekte des Landschaftsbildes sind aufgrund der durch Bebauung umgebenden Lage nicht vordergründig relevant, sie werden durch die Belange des Ortsbildes, die den vorgenannten Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes zuzuordnen sind, erfasst.

Eingriff

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Die Belange der Umwelt sind im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Bauwirtschaft

Bauaktivitäten lassen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft erwarten.

▪ Technische Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits genutzt wird, ist die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt. Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann weiterhin durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

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

Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand 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 Rüstungsaltlasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland⁶. 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. Dabei handelt es sich um die *Sanderstraße* und *Am Markt*, die *Eichendorffstraße*, *Ovelgönne* und die *Wipperstraße*. Im Norden ist darüber die Landesstraße L 845 (*Samskamp / Goethestraße*) sowie die L 861 (*Sanderstraße*) zu erreichen. Damit bestehen Verbindungen nach Osten in Richtung Lohne sowie zu weiteren Landesstraßen, die damit

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.

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. 28 als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Lediglich eine im Norden bestehende Stichstraße wird nicht mehr festgesetzt, da sich diese im Privateigentum befindet. Weitere Festsetzungen in diesem Sinne werden nicht getroffen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien mit den Haltestellen *Rathausplatz* (rd. 100 m westlich), *Schulzentrum* (rd. 150 m südlich) und *In der Wiek* (rd. 250 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

Für die Stadt Dinklage wird derzeit ein Nachverdichtungskonzept⁷ 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 (theoretisch) unbegrenzte Anzahl von Wohneinheiten zu realisieren. Für diese besteht direkter Handlungsbedarf, so auch für den Bebauungsplan Nr. 28. 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden in den allgemeinen Wohngebieten die Anzahl der Wohneinheiten (mit Ausnahmen) entsprechend begrenzt.

Einzelhandels- und Standortkonzept

Für die Stadt Dinklage wurde ein Einzelhandels- und Standortkonzept⁸ aufgestellt. Darin wird unter anderem der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt festgelegt, in welchem der innenstadtrelevante Einzelhandel konzentriert werden soll. Der Versorgungsbereich grenzt im Westen an das Plangebiet an und verläuft südlich des Plangebietes 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.

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

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

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Hochwasser-
schutz

Im Plangebiet und daran angrenzend befinden sich keine hochwassergefährdeten oder für den Hochwasserschutz vorgesehenen Bereiche.

Oberflächen-
entwässerung

Die festgesetzte GRZ von 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 **Gewerbe- (GE), Misch- (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 28 befinden sich die Gewerbegebiete an der *Sanderstraße* bei der Aufmündung *Kolpingstraße*. Östlich und südlich davon werden weiterhin Mischgebiete und im übrigen Plangebiet allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Im Gewerbegebiet sind ebenfalls keine Tankstellen zulässig. 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 Misch- und Gewerbegebieten wird die zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Vergnügungsstätten ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Angrenzend an diese Flächen befinden sich großflächige Wohngebiete. Es sind hochwertige Wohnlagen, denen mit ihrer Lage auch eine hohe städtebauliche Bedeutung zukommt. Vergnügungsstätten induzieren ein hohes Verkehrsaufkommen, auch bzw. v. a. in den Nachtstunden. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden und im Plangebiet befindlichen Wohnbebauung auszuschließen, sind sie nicht zulässig. Eine städtebauliche Verträglichkeit einer Vergnügungsstätte zum Umgebungsbereich ist nicht gegeben.

Neben den Vergnügungsstätten und Tankstellen werden im Gewerbegebiet zudem Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Auch diese scheinen für diesen Standort aufgrund ihrer Ansprüche nicht geeignet.

Die zulässige **Anzahl von Wohneinheiten** wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA2) im Norden des Plangebietes im Bereich der Stichstraße und im Osten auf maximal **vier Wohneinheiten (4 Wo)** je Gebäude festgesetzt. Ausnahmen können in diesen Bereichen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugelassen werden. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten (WA1) sind maximal **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** je Gebäude zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Die Festsetzungen orientieren sich an dem in Aufstellung befindlichen Nachverdichtungskonzept der Stadt Dinklage. Im WA2 werden jedoch mehr Wohneinheiten zugelassen, als im Konzept vorgesehen, da bereits im Bestand eine größere Anzahl an Wohneinheiten vorhanden sind und u.a. auch Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestehen, von denen keine Probleme ausgehen. 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. Ebenfalls im Gewerbegebiet werden mit einer **GRZ von 0,8** und einer **GFZ von 1,6** die derzeitigen 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 (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 allen Baugebieten werden maximal **II Vollgeschosse** festgesetzt. Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt im allgemeinen Wohngebiet **9 m** in Bezug zur zugehörigen Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Im Misch- und Gewerbegebiet werden keine Höhenbegrenzungen festgesetzt. Daneben werden Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Vollgeschoss ausgeschlossen, um den nicht gewünschten Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). 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. Entlang der Wasserfläche wird der Abstand auf 3 m reduziert. Dies ist ebenfalls in einigen Bereichen der Fall, in denen die Bestandsbebauung näher an die jeweilige Grundstücksgrenze heranrückt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird entgegen des derzeitigen Baurechts die Bebaubarkeit nicht durch Baugrenzen eingeschränkt, um im Sinne der Nachhaltigkeit eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Damit wird die Ausnutzbarkeit der Flächen erhöht und dem Ziel der Nachhaltigkeit entsprochen, aber dennoch die Offenheit der Straßen geschützt.

Die **Errichtung von 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).

Grenzabstände

Um in den rückwärtigen Bereichen der privaten Grundstücke eine verträgliche Bebauung zu gewährleisten und die Nachbarschaft zu schützen, werden die erforderlichen **Grenzabstände** an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen von 0,5 H (§ 5 (2) NBauO) auf 1 H erhöht (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

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. Nur einer der nördlich gelegenen Stichstraßen wird nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen, da diese in Privateigentum ist.

Angrenzend an den östlich gelegenen Friedhof wird eine **Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkfläche‘** ausgewiesen, da diese Flächen bereits als Stellplatzfläche genutzt und somit gesichert wird.

Anlage für Elektrizität

Nördlich des *Femeweges* wird eine Anlage für Elektrizität festgesetzt. Dies wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 28 übernommen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der im Osten befindliche verrohrte Graben wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbau-betriebe 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.

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

In dem Gewerbegebiet (GE) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 8 (2) BauNVO):

- Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die sonst ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO).

Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten Nr. 1 (WA1) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte je eine Wohnung zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten Nr. 2 (WA2) sind vier Wohnungen zulässig. Ausnahmen können im WA2 für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugelassen werden (§ 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

Die maximale Firsthöhe wird auf 9 m festgesetzt. 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). Oberhalb des II. Vollgeschosses sind keine Aufenthaltsräume zulässig (§ 1 (7) 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 Grenzabstände

Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt in den beiden allgemeinen Wohngebieten WA1 nördlich der Straße „Ovelgönne“ und südlich der „Kolpingstraße“ ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Nr. 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Öffentlichkeit für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sowie zugehörige Unterhaltungsmaßnahmen ausgesprochen (§ 9 (1) Nr. 21 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. **Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Neuaufstellung werden die bisher rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 28 „Ovelgönne“ und Nr. 7.1 „Am Markt“ in den entsprechenden Teilbereichen aufgehoben.
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	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	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	
NBauO	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
NKomVG	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)	81.530 m ²
Wohngebiet (64.740 m ²) davon:	
- überbaubare Fläche (GRZ 0,4, bei Überschreitung 0,6)	38.844 m ²
- unversiegelte Bereiche	25.896 m ²
Mischgebiet (7.040 m ²) davon:	
- überbaubare Fläche (GRZ 0,4, bei Überschreitung 0,6)	4.224 m ²
- unversiegelte Bereiche	2.816 m ²
Gewerbegebiet (1.730 m ²) davon:	
- überbaubare Fläche (GRZ 0,8)	1.384 m ²
- unversiegelte Bereiche	346 m ²
Straßenverkehrsfläche	7.440 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche)	580 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
17.09.2018	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
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Feststellungsbeschluss / Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der Planungen

Es geht um die Neuaufstellung eines bestehenden Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich bereits bebaut ist, um die Festsetzungen an neue Gegebenheiten anzupassen. Mit der Planung wird in diesem Bereich die Möglichkeit einer Nachverdichtung eröffnet.



Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Planverfasser

Stadt Dinklage, den

Bürgermeister
