

Stadt Dinklage

Landkreis Vechta

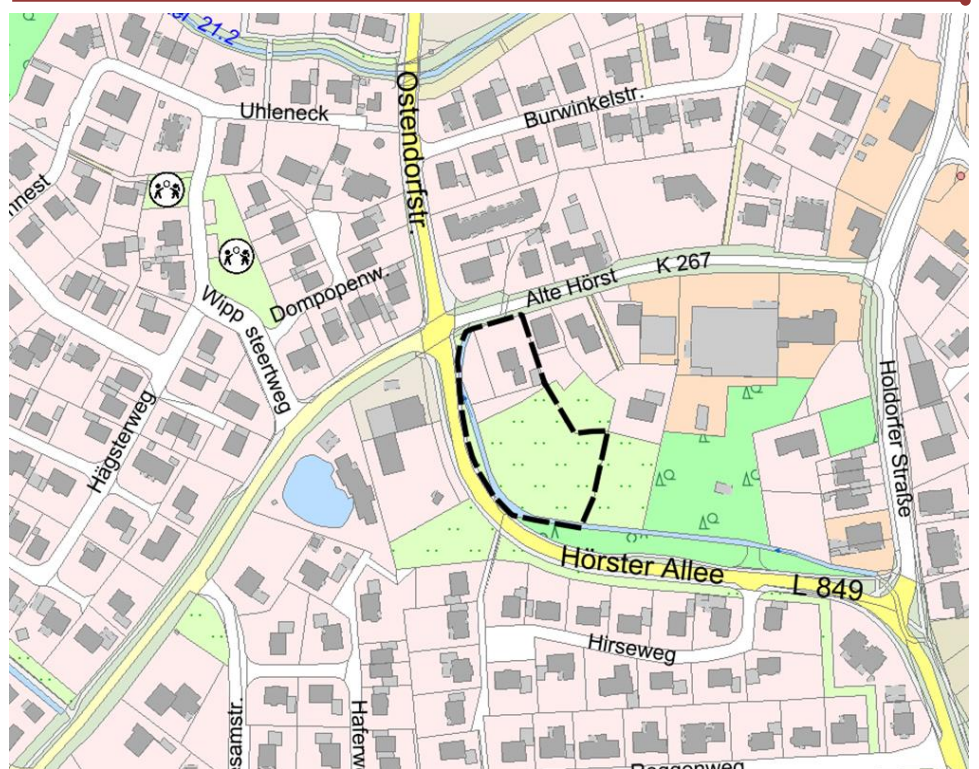


Begründung

Bebauungsplan Nr. 39 „Schweger Straße“

2. Änderung

- Verfahren nach § 13a BauGB -



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Daten ergänzt

Entwurf zur Auslegung

Stand: 02/2025

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Mail info@p3-plan-partner.de

	Begründung.....	2
1	Anlass / Ziel / Planerfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele / Abwägung der Belange.....	8
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	9
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	10
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	11
3.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen / zentraler Versorgungsstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	11
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	11
3.6	Belange von Kirchen / Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	12
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	12
3.8	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Versorgung / der Rohstoffwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	16
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	17
3.10	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	18
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	18
3.12	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	19
3.13	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	19
3.14	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	20
4	Inhalte des Bebauungsplanes.....	20
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes	20
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	21
4.3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	22
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	24

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass	Im südlichen Stadtgebiet Dinklages befindet sich im Bereich der L 849 und der Straße <i>Alte Hörst</i> der Bebauungsplan Nr. 39 „Schweger Straße“ aus dem Jahr 1991. Entlang der <i>Hörster Allee / L 849</i> , südlich der Straße <i>Alte Hörst</i> , befindet sich eine bisher unbebaute Fläche. Im gültigen Bebauungsplan ist hier eine Erschließungsstraße dargestellt, die jedoch nicht errichtet wurde. Die Eigentümer der Flächen möchten dieses Areal nun bebauen, die Erschließung soll von der nördlich gelegenen Straße „Alte Hörst“ über einen Privatweg erfolgen. Um eine Bebauung und somit Nachverdichtung der Fläche möglich zu machen, soll eine Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich erfolgen.
Ziel	Die Stadt Dinklage ist bestrebt, freie Flächen für eine Nachverdichtung nutzbar zu machen. Geplant sind unter anderem zwei Wohnhäuser mit mehreren Wohneinheiten, aufgrund der räumlichen Nähe des Gebiets zur <i>L 849</i> und der bisherigen Darstellung als Mischgebiet wird die 2. Änderung ebenfalls ein Mischgebiet für diesen Bereich vorsehen. Darüber hinaus wird die Zufahrtsstraße als besondere Verkehrsfläche dargestellt und entlang der <i>Hörster Allee / L 849</i> wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die vorhandenen Grünstrukturen zu schützen und zu erhalten. Der kleine Hörster Bach, der entlang der <i>Hörster Allee</i> fließt, wird durch die öffentliche Grünfläche ebenfalls geschützt.
Planerfordernis	Im bisherigen Bebauungsplan ist für das Plangebiet eine Erschließungsstraße von Süden kommend mit Wendehammer und Parkplatz vorgesehen, die Flächeneigentümer möchten die freie Fläche nun jedoch aus Richtung Norden erschließen und Wohngebäude errichten. Der bestehende Bebauungsplan muss also in diesem Bereich geändert werden, um den neuen Erfordernissen gerecht zu werden.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat am 23.11.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Schweger Straße“ beschlossen.

Lage / Größe / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet der Stadt Dinklage. Es grenzt südlich und westlich an die *L 849 / Hörster Allee*, sowie nördlich an die Straße *Alte Hörst*. Im Osten befinden sich Wohnbebauung sowie ein Fahrradgeschäft.

Abb. 1 Lage des Plangebiets



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Daten ergänzt

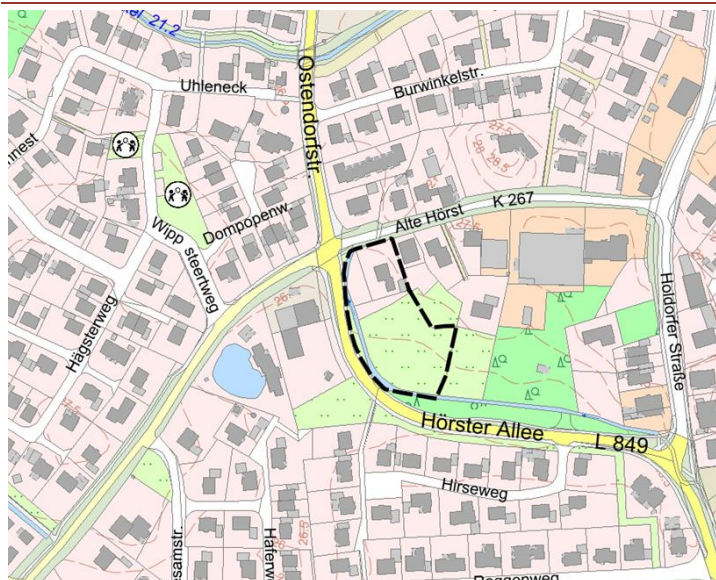
Der Stadtkern Dinklages beginnt etwa 500 m nördlich des Plangebiets.

Das Plangebiet umfasst ein Areal mit einer Größe von rd. 5.075 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Straße *Alte Hörst* mit den Flurstücken 25/29, 110/91, 47/4;
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 77/4, 77/9, 74/14, 110/90 (Graben tlw.);
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 65/24;
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 110/76 (Hörster Allee, L849), 47/18, 110/75.

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 25 der Gemarkung Dinklage.

Abb. 2 Geltungsbereich des Plangebiets



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Daten ergänzt

Im Einzelnen sind die Flurstücke 110/90 (Graben, tlw.), 77/6, 77/7, 77/10, 47/5 der Flur 25 der Gemarkung Dinklage umfasst.

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

■ **Übergeordnete Planungen**

Land (LROP)

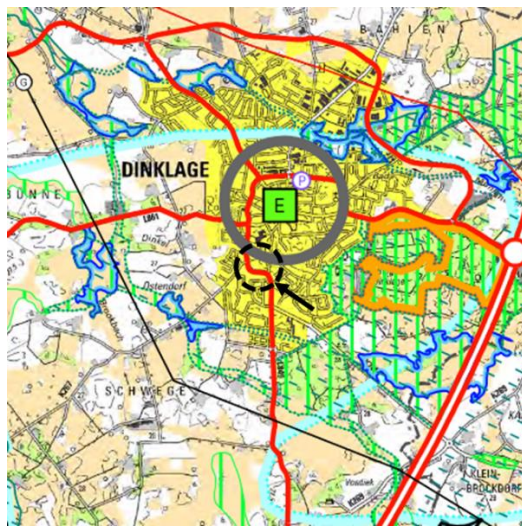
Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt gemäß den Grundsätzen der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 ROG), dass die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren sei. Vor der Inanspruchnahme von Freiflächen seien vorrangig die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für weitere Maßnahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden und einer nachhaltigen Bestandsentwicklung auszuschöpfen².

Im vorliegenden Planfall wird ein Mischgebiet durch die Errichtung von Wohnbebauung nachverdichtet. Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Vechta aus dem Jahr 2021 weist Dinklage als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung aus.

Abb. 3 Auszug aus dem RROP des Landkreises Vechta



Das Plangebiet befindet sich im **zentralen Siedlungsgebiet** Dinklages (gelbe Fläche).

Die entlang des Plangebiets verlaufende *L 849 / Hörster Allee* wird als **Vorranggebiet Straße** von regionaler Bedeutung (rote Linie) dargestellt.

Ein großer Teil der Stadt und ihrer Umgebung liegen im **Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung** (dicke hellblaue Linie).

Laut RROP hat die Stadt Dinklage ein positives Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, zwischen 2011 und 2015 nahm die Bevölkerung um 2,5 % zu³. Es wird auch weiterhin mit einem Bevölkerungswachstum gerechnet, woraus sich ein Bedarf an Wohnraum ergibt. Mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen, die auch als Wohnraum dienen können, wird diesem Bedarf nachgekommen.

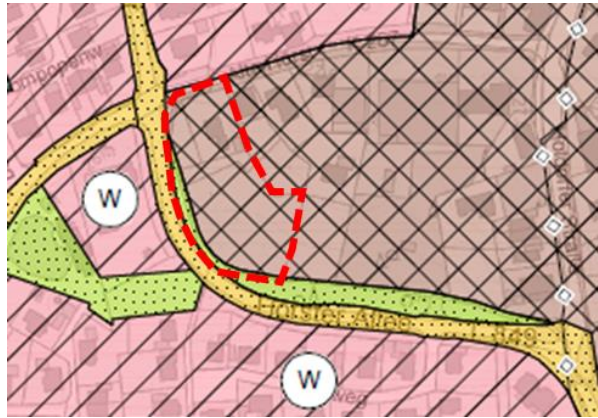
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26.09.2017, zuletzt geändert am 07.09.2022
 2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen zu Abschnitt 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, zu Ziffer 02, Satz 3
 3 RROP Landkreis Vechta 2021 Begründung, S. 13

■ Gemeindliche Planungen

Stadt (FNP)

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinklage



Im FNP der Stadt Dinklage ist das Plangebiet bereits überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen.

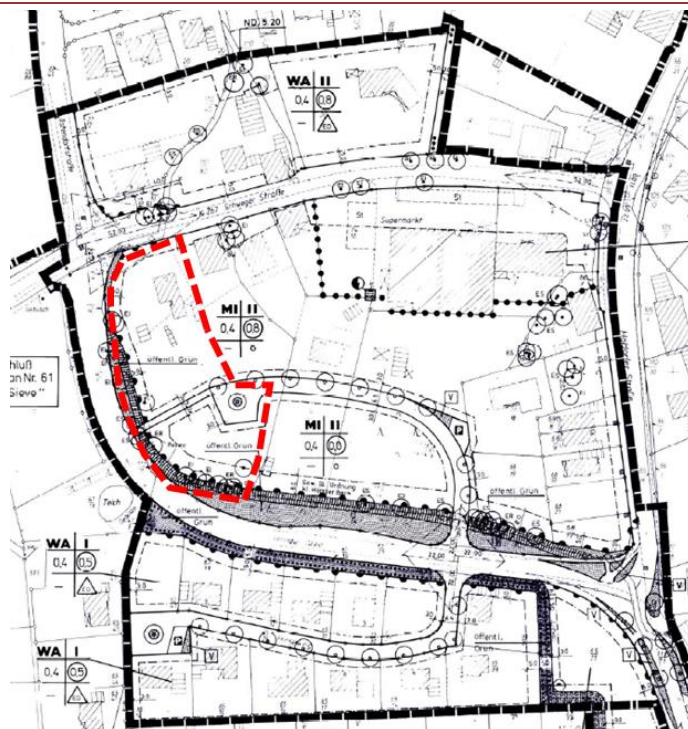
Die im Westen befindliche Grünfläche wird im Bebauungsplan als solche übernommen.

Eine Berichtigung des FNP im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht nötig.

Gültiges Baurecht

Das Baurecht innerhalb des Plangebiets wird bisher über den Bebauungsplan Nr. 39 „Schweger Straße“ aus dem Jahr 1991 bestimmt. Der Bebauungsplan setzt im nördlichen und südlichen Bereich (außerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs) **allgemeine Wohngebiete (WA)** in **ein- bis zweigeschossiger (II) offener (o) Bauweise** fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,5 bzw. 0,8.

Abb. 5 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 39



Im mittleren Bereich sind **Mischgebiete (MI)** festgesetzt mit maximal zweigeschossigen Gebäuden (II) in offener Bauweise (o) und einer GRZ von 0,4. Die GFZ beträgt 0,8.

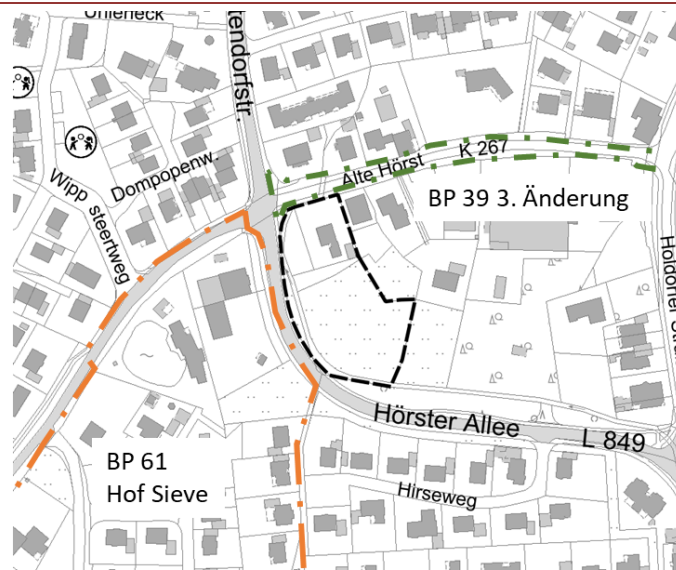
Entlang der Landesstraße (L 849) und der *Hörster Straße* ist ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Bereich der Mischgebiete, einer Erschließungsstraße mit Wendehammer sowie randlichen Grünstrukturen.

Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich rechtswirksame Bebauungspläne. Die vorliegende Planung ist mit den angrenzenden baurechtlichen Regelungen abgestimmt.

Abb. 6 Übersicht angrenzender Bebauungspläne

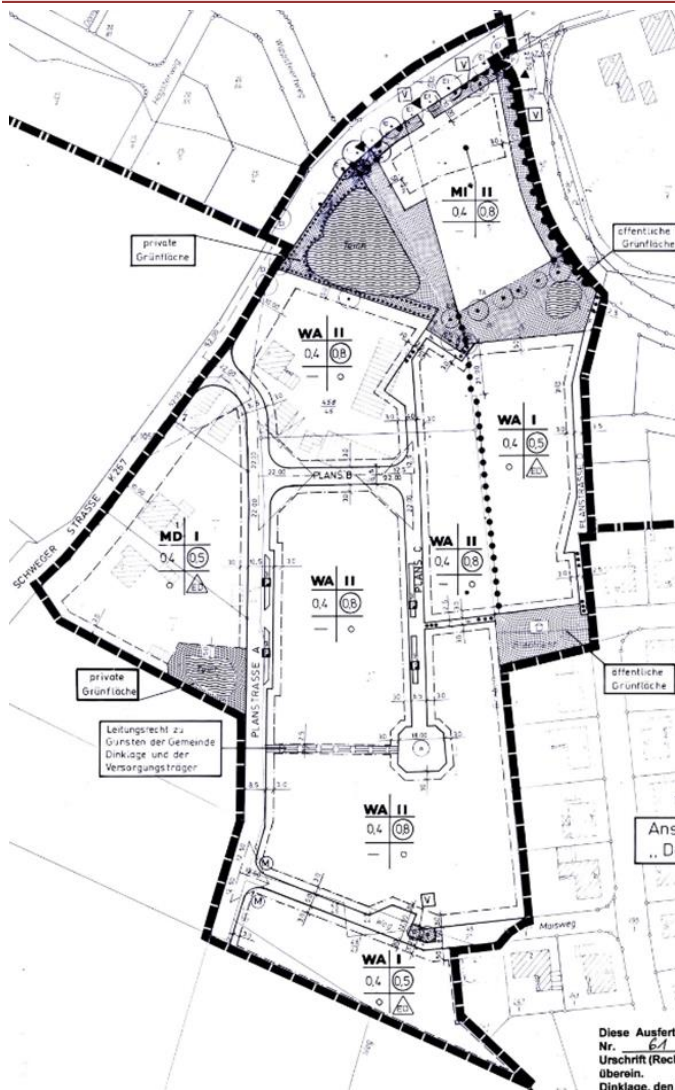


Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Daten ergänzt

Nördlich an das Plangebiet grenzt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 an, diese umfasst die Straße *Alte Hörst*.

Nicht direkt angrenzend (unterbrochen durch die Fläche der Landesstraße) im Westen befindet sich der Bebauungsplan Nr. 61 „Hof Sieve“

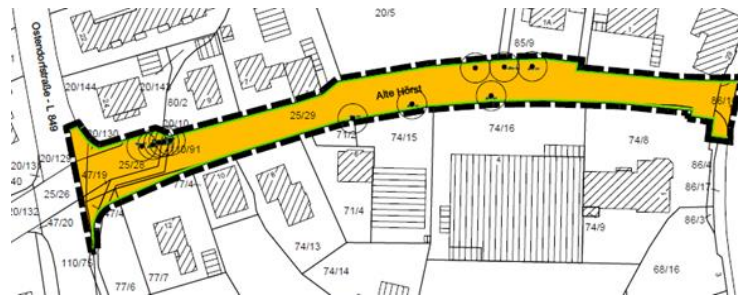
Bebauungsplan Nr. 61 „Hof Sieve“ (1990)



Der Bebauungsplan Nr. 61 „Hof Sieve“ aus dem Jahr 1990 grenzt im Norden an den Bebauungsplan Nr. 39.

In diesem Bereich wird ein Mischgebiet (MI) mit zweigeschossiger (II) Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Zwischen dem Gebiet und der *Hörster Allee* befindet sich eine 5 m breite öffentliche Grünfläche.

Bebauungsplan Nr. 39 „Schweger Straße“, 3. Änderung (2021)

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 wurde die Trassenführung der Straße *Alte Hörst* geringfügig verändert. Dies machte eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, dargestellt sind die Straßenverkehrsfläche sowie zum Erhalt festgesetzte Bäume.

**Verfahren nach
§ 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die folgenden Bedingungen werden eingehalten und berücksichtigt:

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche von weniger als 20.000 m² fest. Die im Mischgebiet festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer GRZ von 0,4 rd. 1.732 m². Die Grundfläche liegt damit deutlich unter dem zu beachtenden Wert.

- Grundsätzlich sind auch die Grundflächen von Bebauungsplänen mit zu berücksichtigen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Eine Kumulation verschiedener Pläne ist nicht gegeben.

- Es werden mit der Planung keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Geplant ist die Anpassung einer Mischgebietsfläche und einer Straßenverkehrsfläche. Außerdem dargestellt werden eine öffentliche Grünfläche und ein Gewässer. Damit besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, die Voraussetzungen werden erfüllt.

- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 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.

- Es müssen mit der Planung auch die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Pflichten werden beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle sind nicht zu erwarten.

- Mit der Planaufstellung 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 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet an heutige Gegebenheiten angepasst und der Nachverdichtung zugänglich gemacht. Dadurch wird eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Gebiets möglich gemacht und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beigetragen.

Die Prüfung zeigt, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB für das Planverfahren zulässig ist. Die Pflicht zur Durchführung einer gesonderten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, zur Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 4 zweiter Halbsatz und zur Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1, entfallen gemäß § 13 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

3 Planziele / Abwägung der Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtbereich Dinklages. Das Plangebiet selbst ist im Norden durch Wohnnutzung geprägt, im südlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche. Entlang der *Hörster Allee* im Westen befindet sich eine Baumreihe.

Abb. 7 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Daten ergänzt

Die Umgebung des Plangebiets ist vor allem durch Wohnnutzungen geprägt. Im Osten und Norden befinden sich ein Seniorenheim sowie Einzelhandel, im weiteren Verlauf befindet sich das Stadtzentrum von Dinklage. Im Nordwesten befindet sich ein Waldstück. Westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an die Wohnnutzungen an.

Insgesamt finden sich vor allem Einzel- und Doppelhäuser, gemischt mit größeren gewerblichen Bauten in Richtung Stadtzentrum.

Planung

Es ist vorgesehen, weiterhin ein **Mischgebiet (MI)** festzusetzen. Abweichend zum bisherigen Bebauungsplan wird die bisherige Straßenverkehrsfläche ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Im Norden des vorliegenden Plangebiets wird stattdessen eine 4 m breite **private Erschließungsstraße** festgesetzt. Die Baugrenze wird an die neue Mischgebietsfläche angepasst, die **öffentlichen Grünflächen mit ihrem Baumbestand** zur *Hörster Allee* bleiben erhalten. Die Festsetzungen bezüglich des Baugebiets (Geschossigkeit, Bauweise, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) werden beibehalten. Es werden außerdem eine maximale Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude, eine maximale Firsthöhe, eine maximale Traufhöhe und eine maximale Sockelhöhe festgesetzt.

Berührte Belange

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

Abb. 8 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen / zentraler Versorgungsstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes/ des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Versorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Immissionen Verkehr

An das Plangebiet angrenzend verläuft die *Hörster Allee (L 849)*, von ihr gehen Lärmemissionen aus und wirken auch auf das Plangebiet ein. Im Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt. Gemäß der Din 18005 gelten für Mischgebiete hinsichtlich möglicher Verkehrseinwirkungen Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

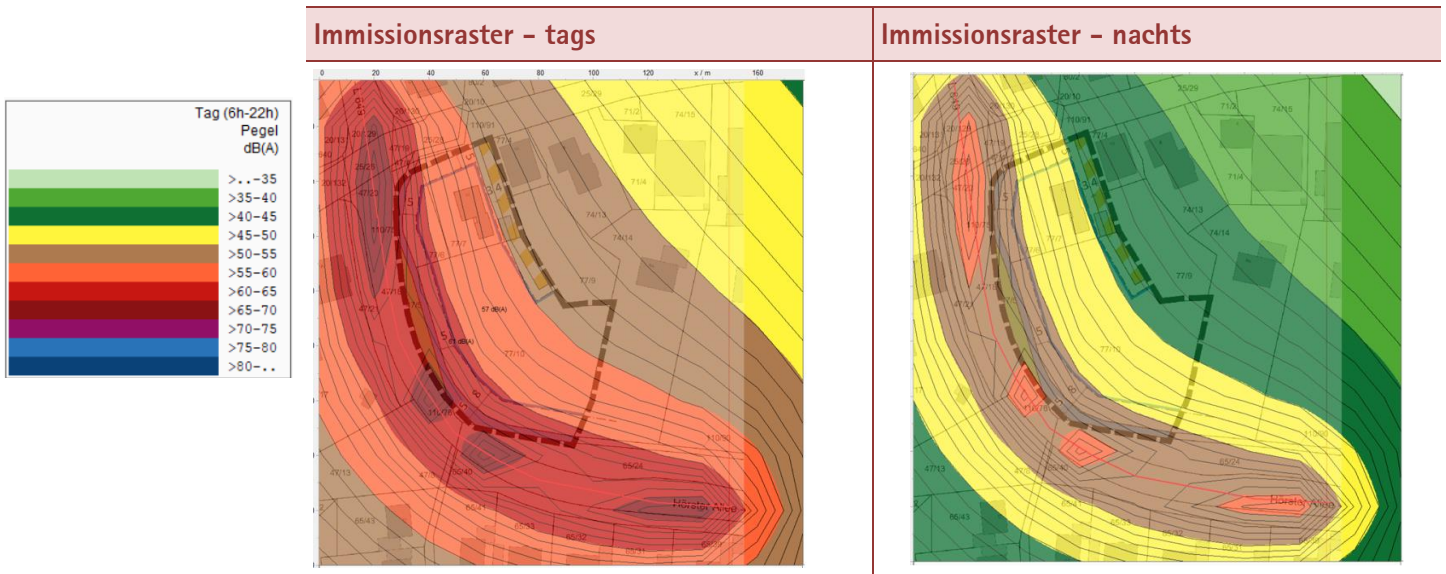
Abb. 9 Orientierungswerte für ankommende Verkehrsgeräusche gemäß DIN 18005 (2023)

Art der zu schützenden Nutzung	Orientierungswerte in dB (A)	
	Tags (6 h – 22 h)	Nachts (22 h – 6 h)
(Allgemeine Wohngebiete (WA))	55	45
Mischgebiete (MI)	60	50

Es wird aktuell von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) auf der Landesstraße von 4700 Fahrzeugen (Verkehrsmengenkarte) ausgegangen. Der Lkw Anteil dürfte in der Ortsmitte vergleichsweise gering sein. Die zulässige Geschwindigkeit liegt innerorts bei 50 km/h. Es kann von freier Schallausbreitung ausgegangen werden.

Eine überschlägige Berechnung zur Abwägung des Sachverhalts zeigt, dass die ankommenden Lärmwerte sowohl tags wie auch nachts im Bereich der Orientierungswerte liegen.

Abb. 10 Überschlägige Ermittlung der ankommenden Lärmpegel bei rd. 4700 Fahrzeugen am Tag in 2m Höhe (überschlägig ermittelt mit dem Programm IMMI 2024)



Es handelt sich um einen zentralen innerörtlichen Bereich, bei dem trotz des Verkehrsaufkommens der Landesstraße somit kein weitergehendes Regelungserfordernis gesehen wird.

Das bereits bestehende Baurecht weist vorsorglich nachfolgende Regelung auf, die weiterhin bei der 2. Änderung übernommen wird: Von der Landesstraße 849 „Hörster Allee“ kann **Verkehrslärm** auf das Plangebiet einwirken. Aus diesem Grund sind Wohn- und Schlafräume nach Möglichkeit straßenabgewandt anzuordnen. Für straßenzugewandte Aufenthaltsräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Durch diese Maßnahmen sollen die Auswirkungen von Verkehrslärm reduziert werden und ein gesünderes Wohnen ermöglichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Es wurde ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können.

**Emissionen
Plangebiet**

Eine eigenständige Betrachtung von Auswirkungen eines möglichen Ziel- und Quellverkehrs, der aus dem Plangebiet selbst kommt, wird aufgrund der Größe nicht für erforderlich erachtet. Zugleich handelt es sich ohnehin um bestehende Baurechte. Auch im Umfeld des Plangebiets sind überwiegend Mischgebiete festgesetzt. Es wird auch weiterhin von einer Verträglichkeit zwischen Mischnutzung und Verkehr ausgegangen.

Altablagerungen

Nach bisherigem Kenntnisstand sind weder im Plangebiet noch daran angrenzend Verdachtsflächen vorhanden. Südöstlich des Gebiets am *Haferweg* befindet sich eine Altablagerung⁴, diese wirkt sich jedoch nicht auf die Planung aus. 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. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsverhältnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Ausweisung von Mischgebietsflächen ermöglicht das Entstehen von Betriebsstätten und Wohngebäuden. Der bisherige Bebauungsplan weist für das Plangebiet ebenfalls Mischgebietsflächen aus, mit der vorliegenden Planung wird nur die geplante, aber nicht bestehende Straße überplant. In Anbetracht alternder Bevölkerungsstrukturen, aber auch von Entwicklungen wie einem zunehmenden Verzicht auf innerstädtische Pkw-Nutzung, geänderten Lebensgewohnheiten usw. kommt insbesondere Wohnbebauung in erschlossenen, städtischen Lagen und in der Umgebung bestehender

4 NIBIS Kartenserver: Altablagerungen

Versorgungsstrukturen eine steigende Bedeutung zu. Flächen können hier zwar nicht in solchem Umfang angeboten werden, wie dies in einem Neubaugebiet möglich ist, sie bieten jedoch differenzierte Qualitäten, die unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen und Nutzeransprüchen entsprechen.

Um den Bedarf an neuem Wohnraum nicht ausschließlich über Flächen im Außenbereich zu decken, ist eine Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Bestands notwendig.

Die Belange sind berücksichtigt.

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet liegt verkehrlich günstig. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Stadt lassen sich problemlos erreichen. Die nördlich gelegene Innenstadt befindet sich in einem geringen Abstand zum Plangebiet und ist dementsprechend auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Auch kann die Nutzungsart eines Mischgebietes 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. Da durch den Bebauungsplan Gebäude mit bis zu 6 Wohneinheiten entstehen können, muss nach NBauO⁵ von den jeweiligen Vorhabenträgern ein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück selbst miteingeplant werden. Ob bestehende Spielplätze alternativ in die Betrachtung einbezogen werden können, bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Belange sind berücksichtigt.

3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen / zentraler Versorgungsstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Das derzeit festgesetzte Mischgebiet ist bereits größtenteils bebaut. Lediglich im Bereich der *Hörster Allee / L 849* bestehen noch wenige freie Grundstücke. Die vorliegende 2. Änderung sorgt dafür, dass sich die aktuell abzeichnenden baulichen Veränderungen mit Neubebauung im Plangebiet in einem städtebaulich geordneten und mit den fortbestehenden Strukturen verträglichen Rahmen bewegen.

Der bislang bestehende Bebauungsplan macht keine Vorgaben zur Zahl der Wohneinheiten, jedoch zur Zahl der Vollgeschosse (II), zur Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und zur Geschossflächenzahl (GFZ 0,8). Die Traufhöhe soll zudem bei Wohngebäuden max. 3,5 m oberhalb des Gehwegs liegen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 übernimmt teilweise vorhandene Festsetzungen, teilweise werden diese aber auch angepasst, um zeitgemäße Voraussetzungen für eine Fortentwicklung und Anpassung eines Bestandsgebietes zu schaffen.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baukultur / Denkmalschutz

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich an der Straße *Alte Hörst* Nr. 10 ein als Einzeldenkmal geschütztes Gebäude (§ 3 Abs. 2 NDSchG). Das in der 2. Hälfte des 16. Jahrhunderts erbaute Fachwerkhallenhaus (1577) ist eines der ältesten im Landkreis Vechta, wodurch seine Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.⁶

Aufgrund der abgesetzten Lage des Einzeldenkmals an der Straße *Alte Hörst* kann den Belangen des Denkmalschutzes so Rechnung getragen werden, dass eine Beeinträchtigung durch die Planung ausgeschlossen ist. Gegebenenfalls bei Neubauten im Plangebiet gebotene denkmalrechtliche Auflagen können im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgesehen werden. Westlich angrenzend wird nur die Zufahrt zum Plangebiet verlaufen, während weiter südlich des Denkmals Neu-

5 Siehe § 9 Abs. 3 NBauO – Nicht überbaute Flächen, Kinderspielplätze

6 Denkmalatlas Niedersachsen, Objekt-ID 35746569, Objekt-Nr. 21

bauten entstehen sollen, die sich in ihrer Größe an umliegender Bestandsbebauung orientieren. Vorbeugend wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, die Untere Denkmalschutzbehörde ist bei allen Maßnahmen zu beteiligen. Es kann auch eine Genehmigung zur äußeren Gestaltung von Gebäuden notwendig werden.

Weitere baukulturell wertvolle Gebäude, Straßen oder Viertel sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt. Die Belange des Denkmalschutzes können beachtet werden.

Ortsbild

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

Im Plangebiet und daran angrenzend herrscht vor allem kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Vereinzelt finden sich auch großflächige Gebäude von Gewerbebetrieben, beispielsweise östlich des Plangebiets an der Straße *Alte Hörst* und der *Holdorfer Straße*. Die Innenstadt mit ihrer geschlossenen Bauweise und zum Teil größeren Strukturen befindet sich nahegelegen im Norden.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit und begrenzten Gebäudehöhe gewährleisten die Verträglichkeit mit dem Ortsbild. Die Geschossigkeit wird dabei wie im derzeitigen gebietsinternen und umgebenden Planungsrecht auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Wie bisher werden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Die Vorgaben der BauNVO würden eine höhere Ausnutzung ermöglichen, jedoch erfolgt eine Orientierung an der umliegenden Bebauung, auch mit den zulässigen zwei Vollgeschossen. Mit den begrenzten First- und Traufhöhen wird gewährleistet, dass sich neue Bauvorhaben in die Umgebung einfügen.

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

3.6 Belange von Kirchen / Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Ein gesonderter 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 biologische Vielfalt (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Tiere

Da es sich beim Plangebiet um ein zentral im Siedlungsraum liegendes und anthropogen überformtes Gebiet der Stadt Dinklage handelt finden sich unbebaute, bewachsene Freiflächen nur in Form von Grünanlagen und Hausgärten. Die ökologischen Funktionen sind seit langem eingeschränkt. Aufgrund der 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. Artenschutz

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Darüber hinaus sind vor Gehölzarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten hin zu überprüfen. Gleiches gilt für vorhandene Gebäude, die vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten zu überprüfen sind. Die

Beleuchtung von Baustellen, Verkehrswegen und Wohngrundstücken sollte nicht über das normale Maß hinausgehen, nur indirekt und mit insekten-freundlichen Lampen (HSE/T-Lampen) erfolgen. Ein ausführlicher Hinweis ist auf der Planzeichnung vorhanden.

Nicht immer vollständig auszuschließen ist, dass auch später bei der Umsetzung eines Bauvorhabens kleinräumig und temporär dennoch geschützte Tierarten auftreten können. Unzulässige Eingriffe in einen Artenbestand können bei der konkreten Bauausführung im vorliegenden Planfall vermieden werden.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) werden damit nicht berührt.

Pflanzen

Die Biotopstrukturen im Plangebiet wurden im Rahmen einer Luftbildauswertung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen⁷ erfasst.

Das Plangebiet ist bereits seit langem als Mischgebiet ausgewiesen und könnte in allen Bereichen bebaut werden.

Abb. 11 Übersicht über das Plangebiet



Im aktuellen Zustand befindet sich im Norden ein Wohnhaus mit angrenzendem Garten, dies ist als locker bebautes Einzelhausgebiet einzustufen (OEL). Der südliche Bereich ist bisher unbebaut und stellt sich als Grünfläche dar (Scher- und Trittrassen GR). Am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets verläuft der kleine Hörster Bach als Graben (FG), der Rand wird von verschiedenen Einzelbäumen und Baumgruppen (HBE) gesäumt.

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Daten ergänzt

Entlang des Gewässers befinden sich mehrere Eichen, Eschen und Erlen, die im Wesentlichen schon im alten Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt waren. Die Baumstandorte wurden am 15.10.2024 durch eine Vor-Ort-Begehung überprüft und in die Planzeichnung aufgenommen.

Boden / Fläche

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler und der Bodenlandschaft der Talsandniederungen. Es wird der Bodenregion Geest zugeordnet, der Bodentyp ist im ganzen Plangebiet mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley (braun).

Der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) wurde abgesenkt und beträgt 17 dm unter Geländeoberfläche (GOF). Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt 7 dm unter GOF.⁸

Es befinden sich keine Suchräume für schutzwürdige Böden, also solche mit kultur- oder naturgeschichtlicher Bedeutung, innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend⁹.

Die Stadt Dinklage ist sehr um einen sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Fläche und Boden bemüht. Im vorliegenden Planfall wird eine innerstädtische Fläche der Nachverdichtung zugeführt statt im Außenbereich gänzlich neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Es wird eine vorbelastete

7 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf von Drachenfels, 2021

8 NIBIS Kartenserver: Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000

9 NIBIS Kartenserver: Suchräume für schutzwürdige Böden (BK 50)

Fläche genutzt, um die Einwirkung auf die Schutzgüter Fläche und Boden zu reduzieren. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wird der Versiegelungsgrad der Grundstücke im Mischgebiet von 40 % (Grundflächenzahl 0,4) beibehalten.

Wasser

Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets verläuft der Hörster Bach entlang der *Hörster Allee / L 849* und einer Grünfläche.

Die Lage der **Grundwasseroberfläche** liegt bei 25,0 bis 27,5 m über NHN und damit weniger als 2 m unter der Geländeoberfläche¹⁰. Das **Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung** wird als gering eingestuft, eingedrungene Schadstoffe verweilen nur kurz und da keine adsorptiven Oberflächen vorhanden sind, können hier kaum Stoffminderungsprozesse wie Abbau oder Adsorption (Anreicherung) stattfinden¹¹.

Trinkwasserschutzgebiete, Trinkwassergewinnungsgebiete oder Heilschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder daran angrenzend¹². Im regionalen Raumordnungsprogramm wird ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung dargestellt, jedoch liegen ein Großteil Dinklages sowie weitere Siedlungsbereiche innerhalb des Gebiets.

Die Änderung des Bebauungsplans behält im Mischgebiet die bislang gültige Festlegung zur maximal möglichen Versiegelung bei. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf der Fläche zurückzuhalten und zu versickern, wodurch es dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser möglich. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, ist die Regenwasserrückhaltung mit dem OOWV abzustimmen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 6). Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser kann dadurch minimiert werden.

Luft / Klima

Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann einen Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima nehmen. Seit langem besteht Baurecht auf der Fläche in einem zentralen Siedlungsbereich. Eine relevante Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet ist aufgrund der geplanten Bebauung in einem Teil des Änderungsbereiches nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im bebauten Siedlungsbereich der Stadt Dinklage. Das ursprüngliche Landschaftsbild ist nicht mehr vorhanden. Durch die Planung werden keine erheblichen Veränderungen auftreten. Die Belange des Landschaftsbildes werden von den Belangen des Ortsbildes überlagert (siehe Kapitel 3.5).

Kultur- / Sachgüter

Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Baudenkmal (siehe Kapitel 3.5). Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter infolge der Planung können ausgeschlossen werden.

Eingriff

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB). Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Planfall die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt.

■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet. Es werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) direkt oder in nächster Nähe berührt.

10 NIBIS Kartenserver: HK50 – Lage der Grundwasseroberfläche (Tiefenstufen)

11 NIBIS Kartenserver: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200 000

12 NIBIS Kartenserver: Wasserschutzgebiete

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Durch die Planung ergeben sich keine neuen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen (siehe auch Kapitel 3.1).

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Das an das Plangebiet angrenzende Baudenkmal wird nicht beeinträchtigt (siehe auch Kapitel 3.5). Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor, ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

■ Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

■ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung aus dem Juni 2022 müssen Wohngebäude, für die ein Bauantrag nach dem 31.12.2024 gestellt wird, ab einer Dachfläche von 50 m² mindestens 50 Prozent des Daches mit Photovoltaikanlagen ausstatten¹³.

Der festgesetzte Bauteppich ermöglicht eine solaroptimierte Gebäudestellung. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

■ Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sowie von Wärmeplänen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta trifft keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts oder der Wärmeplanung, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

■ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

13 Die Tragkonstruktion des Gebäudes ist nach NBauO so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können (§ 32a NBauO).

- Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und ortsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

- Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets werden keine Vorhaben ermöglicht, die geeignet sind, schwere Unfälle oder Katastrophen auszulösen. Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Anlagen und Einrichtungen bekannt, von denen ein besonderes Gefahrenpotenzial hinsichtlich schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht.

3.8 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Versorgung / der Rohstoffwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

- Belange der Wirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Bauwirtschaft

Bauaktivitäten lassen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft erwarten.

Flächeneigentümer

Die Aktualisierung von bestehenden baurechtlichen Festsetzungen ermöglicht eine konsequente Innenverdichtung und berücksichtigt auch die Belange der Flächeneigentümer.

- Land- und Forstwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Die Belange sind nur unmittelbar (Umsetzung von Bauinvestitionen) berührt.

- Post und Telekommunikationswesen (§1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

- Versorgung / Infrastruktur (§1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Technische Ver- und Entsorgung

Da es in der näheren Umgebung des Plangebiets bereits Nutzungen gibt, kann die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz als gesichert gelten. Darüber hinaus sind bei Bedarf Neuverlegungen und Erweiterungen des Leitungsnetzes möglich. Die Anforderungen der Versorgungsträger sind hierbei zu beachten. Es kann eine bestimmte Breite für Leitungstrassen erforderlich werden, dies ist durch den Vorhabenträger mit den Leitungsbetreibern abzustimmen.

- Die Versorgung des Plangebiets mit **Telekommunikationsleitungen** ist bereits vorhanden bzw. wird bei Bedarf durch entsprechende Versorgungsträger neu sichergestellt.

- Die **Stromversorgung** wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE sichergestellt.
- Die Versorgung mit **Wasser** wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) sichergestellt.
- Die anfallenden **Abwässer** werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der städtischen Kläranlage zugeführt.
- Der notwendige **Brandschutz** und die **Löschwasserversorgung** sind im Rahmen der Baugenehmigung durch den Vorhabenträger nachzuweisen und im Anschluss herzustellen und zu sichern.
- **Abfall** wird über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta entsorgt. Durch den Vorhabenträger ist eine ordnungsgemäße Abholung sicherzustellen. Die vorgesehene private Zuwegung ist voraussichtlich nicht durch die Fahrzeuge der Müllabfuhr befahrbar. Dies ist bei der Planung von Standorten für Abfallbehälter der Neubebauung zu beachten.

■ **Sicherung von Rohstoffvorkommen**
(§1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des **großflächigen Bergwerksfeld Münsterland**¹⁴. Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe, die Berechtigung hat eine unbefristete Laufzeit. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen, aufgrund der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

Darüber hinaus befinden sich keine Beeinflussungsbereiche von bergbaulichen Anlagen, Einwirkungsbereiche von bergbaulichen Maßnahmen, Bewilligungen zum Abbau von Bodenschätzen oder Erlaubnisse zur Aufsuchung von Bodenschätzen innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend¹⁵.

Rohstoffe

Das Gebiet weist keine Rohstoffvorkommen auf¹⁶.

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

Externe Erschließung

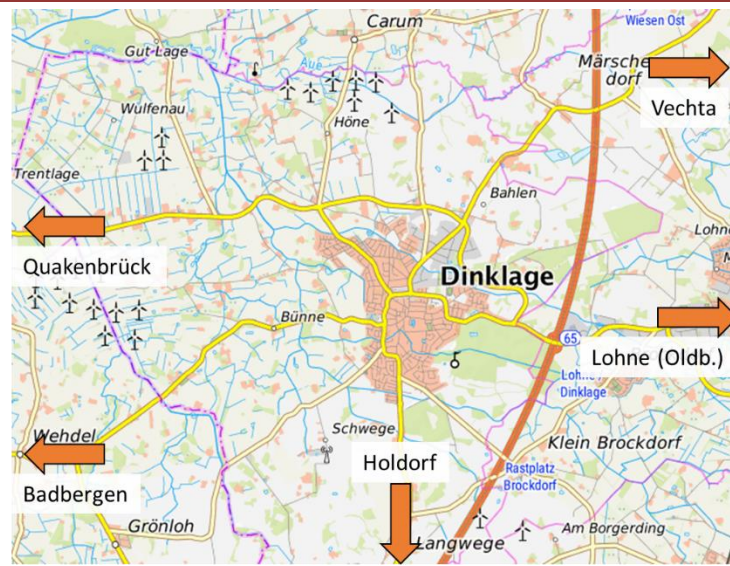
Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Dinklage, südlich angrenzend an die Straße *Alte Hörst* und östlich angrenzend an die *Hörster Allee / L 849*.

14 NIBIS Kartenserver: Bergwerkseigentum

15 NIBIS Kartenserver: Beeinflussungsbereiche; Einwirkungsbereiche; Bewilligungen; Erlaubnisse

16 NIBIS Kartenserver: Rohstoffsicherungskarte 1:25.000

Abb. 12 Überörtliche Anbindung



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Daten geändert

Die überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Straße *Alte Hörst*. Sie geht im Westen über in die *Schweger Straße / K 267*, diese schließt im Südwesten an die *L 75* an, von der aus Badbergen und Gehrde gut zu erreichen sind. Die *L 849* führt südlich nach Holdorf und nördlich durch Dinklage, wo sie unter anderem in Landesstraßen in Richtung Quakenbrück, Vechta und Lohne (Oldenburg) übergeht.

Insgesamt weist das Plangebiet eine sehr gute Anbindung zu allen überörtlichen, aber auch städtischen Zielen auf.

Interne Erschließung

Die interne Erschließung soll ausgehend von der Straße *Alte Hörst* im Norden erfolgen. Zwischen den Hausnummern 10 und 12 wird eine 4 m breite private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die als Zufahrt in den südlichen Bereich des Plangebiets dienen wird. Aufgrund der örtlichen Begebenheiten ist die Zuwegung nur von den Hausbewohnern zu nutzen, größere Fahrzeuge können den Privatweg nur bedingt befahren. Eine regelmäßige Befahrung, bspw. durch die Müllabfuhr, ist ausgeschlossen.

ÖPNV

Die nächstgelegenen Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) befinden sich rd. 290 m südwestlich an der *Schweger Straße*, Ecke *Sesamstraße* sowie rd. 350 m südlich an der *Hörster Allee*. Durch die Buslinien 632, 661 und 695 besteht Anschluss an das Stadtgebiet Dinklage.

Die Belange des Verkehrs sind berücksichtigt.

3.10 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebiets sind keine Rüstungsaltslasten bekannt¹⁷. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 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 den jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Nachverdichtungskonzept

Die Stadt Dinklage hat 2018 ein **Nachverdichtungskonzept** erarbeitet¹⁸. In diesem werden Empfehlungen für eine verträgliche Nachverdichtung gegeben, um den Vorgaben der Bundesregierung nach

17 NIBIS Kartenserver: Rüstungsaltslasten

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

einer Reduzierung des Flächenverbrauchs zu folgen. Die Empfehlungen für eine verträgliche Nachverdichtung befassen sich vor allem mit einer Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (WE) abhängig von der Größe anliegender Straßen. So werden beispielsweise an Anliegerstraße 2 WE pro Wohngebäude empfohlen, während an größeren Gemeindeverbindungsstraßen (Landes-, Kreisstraßen) 6 WE pro Wohngebäude als verträglich erachtet werden. Durch eine sukzessive Erhöhung der möglichen Wohneinheiten je Gebäude soll eine verträgliche Nachverdichtung erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die *Landesstraße 849 / Hörster Allee* und soll von der Straße *Alte Hörst* aus erschlossen werden, eine Bebauung mit maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude ist hier also verträglich. Mit der Festsetzung von maximal 6 WE pro Wohngebäude wird das Konzept im vorliegenden Planfall berücksichtigt.

Standort- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet ist nicht vom **Standort- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinklage**¹⁹ betroffen. Weiter östlich des Gebiets entlang der *Holdorfer Straße* wird eine Möglichkeit zur Arrondierung der Nahversorgung erkannt. Diese sollte aber auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente und eine Verkaufsfläche von max. 800 m² beschränkt sein, um Verdrängungseffekte zu vermeiden. Mit der kleinteiligen Änderung entlang der *Hörster Allee* werden keine Vorhaben unterstützt, die dem Standort- und Zentrenkonzept der Stadt Dinklage entgegenstehen würden.

Lärmaktionsplan

Die Stadt Dinklage verfügt über einen **Lärmaktionsplan**²⁰ aus Mai 2024. Die L 849 ist darin nicht erfasst. Hieraus ergeben sich somit keine besonderen Anforderungen an das Plangebiet.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, in einem vorläufig gesicherten oder in einem durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet²¹.

Oberflächenentwässerung

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird mit dieser Änderung beibehalten, es ergeben sich voraussichtlich dennoch geringfügige Änderungen für die Oberflächenentwässerung durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung. Die Stadt Dinklage ist darum bemüht die Planung mit möglichst geringen Eingriffen in den Wasserkreislauf durchzuführen. Aus diesem Grund soll das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, wie auch in der Nachbarschaft geregelt, auf der Fläche zurückgehalten und versickert werden, wodurch es dem natürlichen Wasserkreislauf weiterhin zugeführt werden kann. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das weitere Vorgehen mit dem OOWV abzustimmen.

Gewässer

Westlich entlang des Plangebiets verläuft der kleine Hörster Bach als Gewässer III. Ordnung. Dieser gehört zum Netz der Oberflächengewässer, über die das Stadtgebiet Dinklages entwässert wird. Entlang der *Hörster Alle / L 849* verläuft der kleine Hörster Bach als offenes Gewässer, ansonsten ist er streckenweise verrohrt. Nördlich im Bereich der *Ostendorfstraße / L 849* schließt er an die Dinkel, ein Gewässer II. Ordnung, an. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der kleine Hörster Bach in seiner Funktion für die Stadtentwässerung festgesetzt.

3.13 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Eine Verbesserung des Wohnungsangebotes kann grundsätzlich auch zu einer Erleichterung für die Erfordernisse von Flüchtlingen beitragen, da ggfs. anderenorts wieder Räume und Wohnungen frei werden. Mit der Schaffung von weiterem zentral gelegenem Mietwohnungsbau werden die Belange damit nur indirekt berührt.

19 BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG: Einzelhandels- und Standortkonzept für die Stadt Dinklage, Mai 2008

20 RP Schalltechnik: Stadt Dinklage Lärmaktionsplan – Runde 4, 18.05.2024

21 Umweltkarten Niedersachsen: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b WHG; vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete Niedersachsen; Überschwemmungsgebiete Verordnungsflächen Niedersachsen

3.14 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Die Planung unterstützt die Entstehung von Hausgärten im Plangebiet. Diese schaffen Abstände zur bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft und zusätzlich zum Graben auch Abstände zur *Hörster Allee / L 849*.

Im vorliegenden Planfall handelt es sich um ein Mischgebiet, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wäre möglich. Dennoch wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die einem Wohngebiet entspricht. Hierdurch wird eine etwas stärkere Durchgrünung angestrebt, als es sonst in einem Mischgebiet üblich wäre. Eine ausreichende Ausnutzung ist trotzdem gegeben, um sparsam mit den Schutzgütern Fläche und Boden umzugehen.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden entsprechend den städtebaulichen Zielen folgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes

■ Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des derzeitigen Baurechts des Bebauungsplans Nr. 39 wird auch weiterhin ein **Mischgebiet (MI)** festgesetzt (§ 6 BauNVO). Die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen durch Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Tankstellen werden ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Tankstellen haben einen hohen Flächenbedarf, was in diesem städtischen Bereich nicht gegeben ist und generieren zudem ein hohes Verkehrsaufkommen, welches an dieser Stelle nicht bedient werden könnte. Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen sollen vor allem auf andere Bereiche Dinklages konzentriert werden, wie den Stadtkern oder die *Lange Straße*. Um Beeinträchtigungen der umgebenden, teilweise zum Wohnen genutzten Bebauung auszuschließen, sind diese Nutzungen nicht zulässig.

Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen wird auf maximal **sechs Wohneinheiten (6 Wo) je Wohngebäude** festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Die Festsetzung folgt damit dem Nachverdichtungskonzept der Stadt Dinklage, welches entlang von größeren Gemeindeverbindungsstraßen eine verdichtete Bebauung mit bis zu 6 Wohneinheiten je Gebäude als verträglich erachtet und so eine Reduzierung des Flächenverbrauchs anstrebt. Für Doppelhaushälften und Reihenhausscheiben sind entsprechend je eine Wohneinheit zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

■ Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Mischgebiet wie nachzeitigem Recht eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **0,8** festgesetzt. Zukünftige Vorhaben fügen sich somit auch weiterhin in bestehende Strukturen ein.

Es werden maximal **2 Vollgeschosse** festgesetzt. Die maximal **zulässige Firsthöhe (FH)** beträgt 11,0 m und die maximal **zulässige Traufhöhe (TH)** 9,00 m. Dadurch wird angestrebt, dass sich neue Gebäude äußerlich in die Umgebung einfügen, es dennoch zu einer Nachverdichtung und Ausnutzung der Fläche kommen kann (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die **Oberkante des Rohfußbodens** des Erdgeschosses von Neubauten höchstens 0,5 m über der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Alte Hörst“ im mittleren Bereich der Grundstücksgrenze liegen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3).

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird, wie im bisherigen Bebauungsplan, eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Überbaubare Grundstücksflächen	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze bestimmt. Zur Straße <i>Alte Hörst</i> und zum Graben in Richtung der <i>Hörster Allee</i> werden 5 m Abstand gehalten. Den bisherigen Baugrenzen folgend, werden im Süden zur <i>Hörster Allee</i> 8 m Abstand gehalten. Der Mindestabstand der Baugrenze zur festgesetzten privaten Verkehrsfläche beträgt 3 m.</p> <p>Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Hierdurch werden Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang des Grabens freigehalten, um ein einheitliches und offenes Straßenbild zu sichern sowie die Zugänglichkeit zum Graben zu gewährleisten (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).</p>
Verkehrsflächen	<p>Um die Erschließung zu sichern, wird ausgehend von der Straße <i>Alte Hörst</i> eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) festgesetzt. Sie wird mit etwa 4 m Breite zwischen den Hausnummern 10 und 12 auf den Flurstücken 77/7 und 77/10 verlaufen.</p>
An- und Abfahrtsverbot	<p>Entlang der Straße <i>Alte Hörst</i> sowie nach Westen und Süden gegenüber den dort verlaufenden Flächen wird ein An- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Erschließung aller Grundstücke erfolgt allein über die Zuwegung der neu geplanten privaten Verkehrsfläche ab der Straße <i>Alte Hörst</i>.</p>
Immissionschutz	<p>Südlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße 849 „Hörster Allee“, von ihr kann Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirken. Aus diesem Grund sind Wohn- und Schlafräume nach Möglichkeit straßenabgewandt anzuordnen. Für straßenzugewandte Aufenthaltsräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Durch diese Maßnahmen sollen die Auswirkungen von Verkehrslärm reduziert werden und ein gesünderes Wohnen ermöglichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)</p>
Wasserfläche	<p>Der kleine Hörster Bach im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets wird wie bisher als Wasserfläche festgesetzt.</p>
Öffentliche Grünfläche	<p>Auch die öffentliche Grünfläche im Westen wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die Zweckbestimmung bleibt weiterhin „Verkehrsrün“.</p>
Erhaltungsgebot	<p>Die bisher im Bebauungsplan Nr. 39 festgesetzten Einzelbäume werden entsprechend ihrer heutigen Standorte im Plangebiet übernommen und sind im Rahmen des festgesetzten Erhaltungsgebotes zu schützen. Die Standorte und Artbezeichnungen sind in der Planzeichnung übernommen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 7)</p>

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

In dem Mischgebiet werden die folgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 BauNVO):

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO),
- Wettannahmestellen

Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten

Im Mischgebiet (MI) sind je Wohngebäude in Form eines Einzelhauses höchstens sechs Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhausscheibe ist eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf können Ausnahmen von diesen Höchstgrenzen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Nr. 3 Höhe baulicher Anlagen

- Die maximale Firsthöhe im Mischgebiet (MI) wird auf 11,0 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe auf 9,00 m.

- Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses von Neubauten darf höchstens 0,5 m betragen.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung dieser Höhen gilt die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Alte Hörst“, gemessen in der Fahrbahnmittlinie. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Fassade (Oberfläche der Außenwand) mit der äußeren Dachhaut (Traufpunkt). Als oberer Bezugspunkt für den Rohfußboden gilt die Oberkante des konstruktiven Fußbodenaufbaus. Untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen. (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Nr. 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen, Stellplätzen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Nr. 5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Landesstraße 849 „Hörster Allee“. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume den der Landesstraße abgewandten Bereichen zuzuordnen. Für straßenzugewandte Aufenthaltsräume, Wohn- und Schlafräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (Schallschutzfenster). Bei Schlafräumen ist außerdem dafür zu sorgen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen eine ausreichende Lüftung ermöglicht wird.

Bei – zum Zeitpunkt der Planaufstellung schon genehmigten – Wohngebäuden im Plangebiet gilt diese Bestimmung nur bei einer Sanierung, wesentlichen Änderung oder bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Nr. 6 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Wenn keine geeigneten Boden- oder Grundwasserverhältnisse zur Versickerung bestehen, ist bei Neubauten bzw. neuen Flächenversiegelungen eine mit dem OÖVV abgestimmte Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück zu betreiben; nur der gedrosselte Ablauf darf in den öffentlichen Sammler eingeleitet werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Nr. 7 Erhaltungsgebot

Die in der Planzeichnung verzeichneten Einzelbäume sind zu schützen und dauerhaft raumbildend zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nachrichtlich oder als Hinweis zu übernehmen (§ 5 Abs. 4 BauGB).

Nachrichtliche Übernahme

Bergwerkseigentum – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland (Bergwerkeigentum, Berechtsamsakte: B 20 071). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Hinweise

Denkmalschutz – Beim Gebäude „Alte Hörst 10“ – außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung – handelt es sich um ein Kulturdenkmal (§ 3 Nds. Denkmalschutzgesetz). Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereichs zu diesem Einzeldenkmal ist die Untere Denkmalschutzbehörde bei allen Maßnahmen zu beteiligen. Die Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ist notwendig. Dies kann vorab oder im Baugenehmigungsverfahren geschehen. Eine Genehmigung

der äußeren Gestaltung von Gebäuden durch die Denkmalschutzbehörde kann nach erforderlich sein (§ 8 i. V. m. § 10 Abs. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz). Dies betrifft auch alle an den Fassaden angebrachten Werbeanlagen.

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 meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz NDSchG). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Altablagerungen – Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen im Geltungsbereich des Plangebietes vorhanden. Sollten bei 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 – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Artenschutz – Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Abriss- und Rodungsarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen oder sonstigen Gehölzarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelneester und Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Versorgungseinrichtungen der EWE und des OOWV – Auf die bestehenden Leitungen der Versorgungsträger ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.

Werbeanlagen – Für das gesamte Stadtgebiet gilt die Satzung „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Dinklage“, bekannt gemacht am 23.05.2011.

Nicht überbaute Grundstücksflächen – Für das gesamte Stadtgebiet gilt die Pflicht, nicht überbaute private Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Pflasterflächen, Kies-, Schottergärten oder ähnliches sind unzulässig (§ 9 NBauO).

Landesstraße – Von der Landesstraße 849 „Hörster Allee“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Aufhebung – Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 39 „Schweger Straße“ in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.

Informationsgrundlagen – Die in der Begründung bzw. in der Planzeichnung genannten einschlägigen DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Dinklage zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
PlanSiG	Planungssicherstellungsgesetz vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist;
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.11.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe (gerundet)
Mischgebiet (4.330 m ²)	
davon:	
- überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	1.732 m ²
- unversiegelte Fläche	2.598 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)	220 m ²
Wasserfläche	350 m ²
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün	175 m ²
Gesamt	5.075 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
23.11.2023	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Feststellungsbeschluss / Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB



Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplans, 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**

Die Baumaßnahmen sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung der Maßnahme auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Stadt Dinklage, den	Bürgermeister
