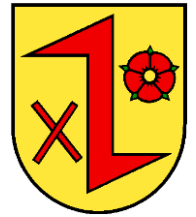


Stadt Dinklage

Landkreis Vechta

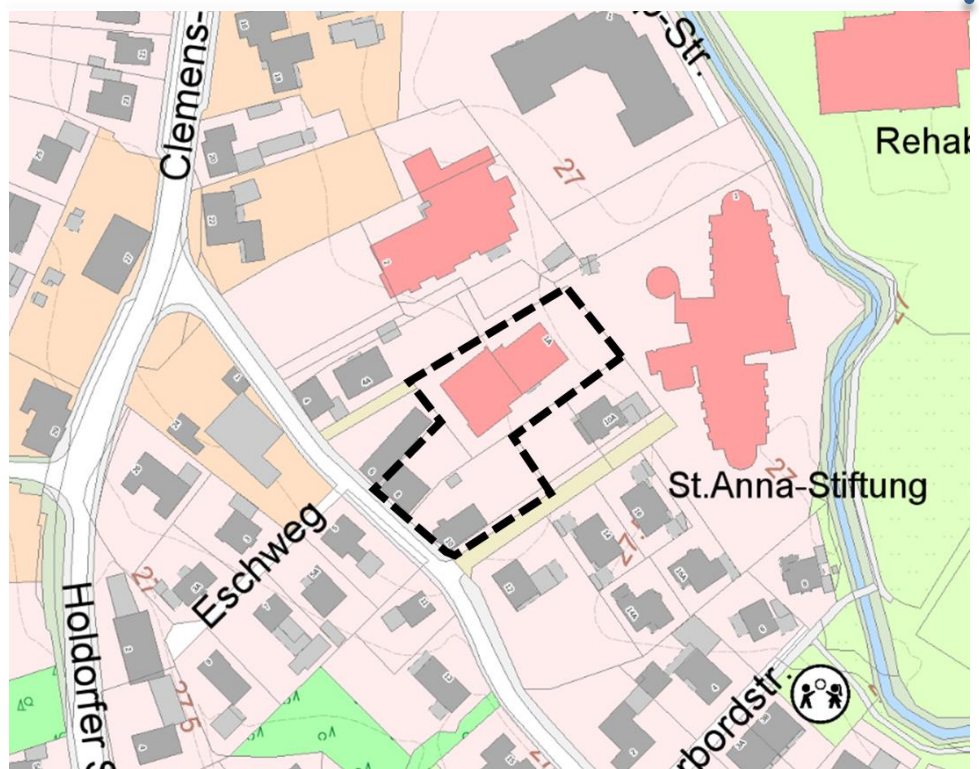


Begründung

Bebauungsplan Nr. 67 „Clemens-August-Straße“

3. Änderung

- Verfahren nach § 13a BauGB -



Bildquelle: LGLN 2020

Abschrift

Im Auftrag:



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



Begründung	3
1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung der berührten Belange	5
3.1 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	6
3.2 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	6
3.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	6
3.4 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	7
3.5 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	8
3.6 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	8
3.7 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)	8
4 Inhalte des Bebauungsplanes	9
4.1 Flächennutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen	9
4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	9
5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	10

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Stadt Dinklage beabsichtigt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Clemens-August-Straße“. Anlass für die Planung sind Entwicklungsabsichten der St. Anna-Stiftung. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde bereits ein Gebäude für Tagespflege und betreutes Wohnen errichtet. Um dies zu ermöglichen, sollte 2016 die 3. Änderung aufgestellt werden. Im Rahmen einer Befreiung vom Landkreis wurde das Vorhaben jedoch mit einer erhöhten Versiegelungsrate auch ohne Änderung des Bebauungsplanes genehmigt.

Nun ist im südlichen Teil des Plangebietes ein weiteres Gebäude für betreutes Wohnen geplant, für welches ebenfalls die bisher festgesetzten GRZ und GFZ nicht ausreichen. Zudem ist aus städtischer Sicht die Einbeziehung der Stiftungsflächen insgesamt in die Gemeinbedarfsfläche, die den wesentlichen Bestand der Stiftung umschließt, geboten. Die Stadt will die Stiftungsflächen insgesamt entsprechend der gemeinnützigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche sichern. Aus diesem Grund soll nun die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 mit im Vergleich zu 2016 vergrößertem Geltungsbereich aufgestellt werden.

Ziel

Die Stadt Dinklage ist bestrebt, nach Möglichkeit Entwicklungen im Innenbereich zu ermöglichen und bestehende, aber nicht mehr der Nachfrage entsprechende Strukturen weiterzuentwickeln. Im Planfall sollen für eine zeitgemäße und notwendige Nutzung der Flächen die planungsrechtlichen Ausweisungen im Geltungsbereich angepasst werden. Der geplante Neubau soll dazu dienen, das Betreuungsangebot in Dinklage vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung durch eine moderne und bedarfsgerechte Anlage zu erweitern. Den städtebaulichen Gegebenheiten der bereits langjährig bebauten Umgebung ist dabei gerecht zu werden.

Planerfordernis

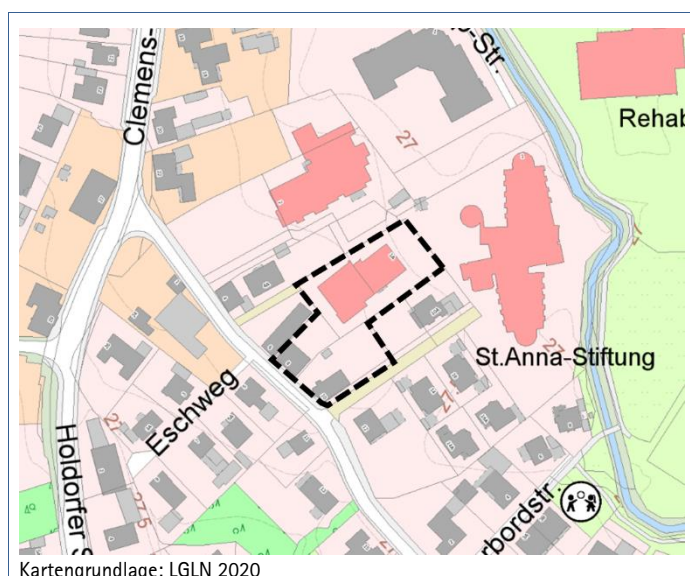
Für die Errichtung eines Gebäudes für betreutes Wohnen sind die bestehenden Nutzungskennziffern nicht ausreichend. Die Nutzungsart soll der gegebenen bzw. geplanten Realnutzung angepasst werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist somit erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat am 18.05.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Clemens-August-Straße“ beschlossen.

Abb. 1 Übersichtsplan – Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Das Plangebiet ist insgesamt 3.510 m² groß und umfasst die Flurstücke Nr. 100/4, 100/3, 100/12 und 321/3 der Gemarkung Dinklage, Flur 25 umfasst.

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

Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich von Dinklage. Es grenzt im Nordosten an weitere Gebäude der Altenwohnanlage, welche direkt an der Dinkel gelegen sind. Die Anbindung des Gebietes

erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen des *Eschweges* sowie der *Dechant-Plump-Straße* bzw. das Gelände der St. Anna-Stiftung.

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 kann¹. Mit dem vorliegenden Planvorhaben werden solche übergeordneten Ziele der Landesraumordnung berücksichtigt. Den Auswirkungen des demographischen Wandels und der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung² wird mit der geplanten Nutzung besonders entsprochen.

Kreis – RROP

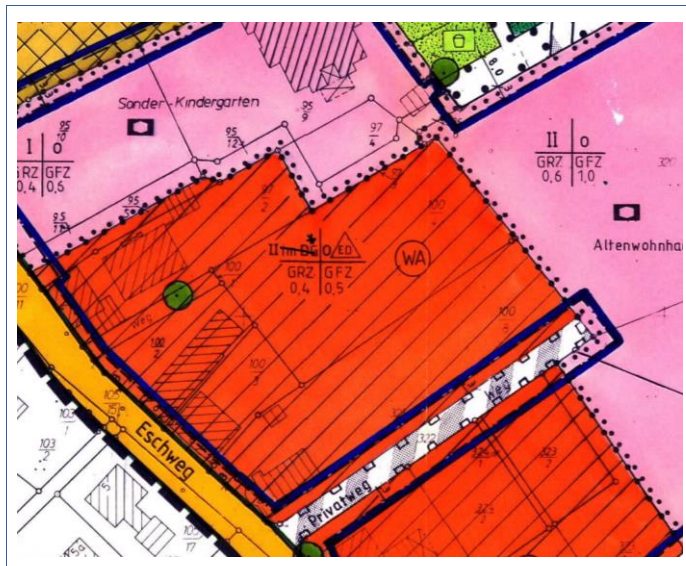
Das **Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP) Vechta** hat durch Zeitablauf seine Gültigkeit verloren. Eine Neuaufstellung befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Stadt – FNP

Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Im Rahmen dieser Änderung wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, sodass die Planung dem Flächennutzungsplan widerspricht. Im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

Gültiges Baurecht

Abb. 2 Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 67 „Clemens-August-Straße“



Innerhalb des Plangebietes wird das Baurecht über den Bebauungsplan Nr. 67 „Clemens-August-Straße“ aus dem Jahr 1995 bestimmt. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA, II-geschossig, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhausbebauung, GRZ von 0,4 und GFZ von 0,5) fest. Die überbaubaren Bereiche werden dabei durch Baugrenzen bestimmt, die zum Eschweg einen Abstand von 5 m halten.

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird nach dem Verfahren § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für eine Durchführung der Planaufstellung nach § 13a BauGB sind gegeben:

- Der Bebauungsplan setzt mit einer Größe von 3.510 m² rd. 2.630 m² an Grundfläche fest und damit weit weniger als die einzuhaltenden 20.000 m².
- Eine Kumulation verschiedener Pläne ist nicht gegeben.
- Mit der Planung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
- Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle sind nicht zu erwarten.
- Es werden keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.
- Die Planaufstellung dient der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02
2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 04

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich von Dinklage. Die Umgebung wird im Nordosten bis Südosten durch die großen Strukturen des angrenzenden Altenwohnhauses sowie des Kardinal-von Galen-Hauses geprägt. Entlang der *Clemens-August-Straße* befinden sich vereinzelt Einzelhandelsgeschäfte. Ansonsten liegt vorwiegend eine Bebauung durch Wohnhäuser in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern vor.

Abb. 3 Luftbild (Quelle: LGLN)



Planung / Vorhaben

Es ist vorgesehen, eine Gemeinbedarfsfläche auszuweisen um neben dem bereits errichteten Gebäude für Tagespflege und betreutes Wohnen ein weiteres Gebäude für betreutes Wohnen zu ermöglichen. Dazu sollen die GRZ und die GFZ gegenüber den bestehenden Festsetzungen erhöht werden.

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 Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen berührt.

Abb. 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange (BauGB)

Baurecht	Begriff des Baurechts	Ergebnis
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 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, des Ortsbildes	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, Fläche, 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	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (1) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden / ihrer Unterbringung	Belange nicht berührt

3.1 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Bedingt durch den demographischen Wandel, in diesem Fall insbesondere die absehbare Zunahme älterer Bevölkerungsanteile, steigt der Bedarf pflegebedürftiger Personen und entsprechend die Nachfrage nach betreutem Wohnen. Daher gehen die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder in Deutschland von einem Zuwachs Pflegebedürftiger um rd. 50 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Jahr 2007 aus. In Niedersachsen werden Steigerungen um rd. 46 % erwartet.

In der Stadt Dinklage existieren unterschiedliche Angebote für pflegebedürftige Personen. Diese werden von mehreren Trägern betrieben und weisen verschiedene Konzepte, Lagen und Qualitäten auf. Sie umfassen sowohl die stationäre (Intensiv-) Pflege, wie auch ambulante Betreuungsangebote und betreute Wohnprojekte.

Um für diese absehbare Entwicklung frühzeitig weitere räumliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, sollen mit dieser Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Bau eines weiteren Gebäudes für betreutes Wohnen umgesetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Träger solcher Dienstleistungseinrichtungen entsprechend der Nachfrage und sich weiterhin vollziehender Entwicklungen bestmöglich und nutzerorientiert agieren.

Dem Belang der Wohnbedürfnisse wird damit in der Planung besonders Rechnung getragen.

3.2 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen seit langem planungsrechtlich gesicherten Bereich, der vollständig bebaut ist. Allerdings befinden sich entlang des *Eschweges* zwei Wohnhäuser, die nicht mehr den modernen Anforderungen entsprechen. In diesem Bereich soll nun die Anlage der St. Anna-Stiftung, welche sich im Norden des Plangebietes sowie daran angrenzend befindet, erweitert werden. Dafür wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung anstelle des bestehenden allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Gebäude für betreutes Wohnen sind als Wohnform regelmäßig in Nachbarschaft zu Wohnbebauung vorzufinden und in der Regel sogar innerhalb allgemeiner Wohngebiete selbst zulässig. Mit der getroffenen Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche wird jedoch eine langfristige Planungssicherheit geschaffen, die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sichern die bauliche Einbindung in die Nachbarschaft.

Die Belange der Fortentwicklung von Ortsteilen werden berücksichtigt.

3.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Für eine Planung gilt es, durch die Neuplanung das typische Ortsbild des Siedlungsbereichs nicht nachteilig zu verändern oder zu beeinträchtigen. Derzeit bestehen im Plangebiet und in der Umgebung Gebäude in einer bis zu zweigeschossigen, offenen Bauweise. Dabei handelt es sich einerseits um kleine Strukturen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern und andererseits um größere Strukturen der Pflegeheime und betreuten Wohnformen.

Um diesen Voraussetzungen mit der Planung gerecht zu werden, wird vorgesehen, die Festsetzungen aus den bestehenden und umgebenden Bebauungsplänen zu übernehmen bzw. sich daran zu orientieren. Es wird eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Für eine bessere Ausnutzung der Fläche, die für die geplante Nutzung notwendig ist, wird die GRZ jedoch von 0,4 auf

0,5 und die GFZ von 0,5 auf 0,8 erhöht. Damit unterschreiten sie weiterhin die festgesetzten Werte auf der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche für das Altenwohnhaus. So wird ein Übergang von der Gemeinbedarfsfläche zur bestehenden Wohnbebauung geschaffen.

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

3.4 Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Ein 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.

Tiere / Pflanzen

Das Plangebiet ist im Norden stark versiegelt. Hier sind wenig Grünflächen vorhanden. Im Süden bestehen zwei Wohnhäuser, bei denen bewachsene Freiflächen in Form von Hausgärten gegeben sind. Die ökologischen Funktionen im Plangebiet sind infolge der z.T. ausgeprägten baulichen Nutzung seit langem eingeschränkt. Als Lebensraum bietet sich der Bereich nur für siedlungstolerante Vogelarten an, die weit verbreitet auftreten.

Die nahe gelegene Dinkel sowie die gehölzbestandenen Freiflächen des Kardinal-von-Galen-Hauses stellen ein potenzielles Jagdgebiet sowie Lebensraum für Fledermäuse dar. Auch wenn das Plangebiet bereits durch dichte Bebauung in Anspruch genommen ist, könnten dennoch potenzielle Quartiere innerhalb des alten Gebäudebestandes am *Eschweg* vorzufinden sein. Quartierverdachte und Nachweise liegen nicht vor. Alle Fledermausarten unterliegen aufgrund von deren Zugehörigkeit zu der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) nach § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dem strengen Artenschutz.

Die Planung ermöglicht z.T. eine erhöhte Versiegelung. Derzeit ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was mit der möglichen Überschreitung durch Nebenanlagen etc. eine Versiegelung von maximal 60 % bedeutet. Im Norden wurde jedoch bereits im Rahmen einer Befreiung eine höhere Versiegelung zugelassen. Die Planung sieht nun die Festsetzung einer GRZ von 0,5 vor, wodurch 75 % des Grundstückes versiegelt werden kann. Aufgrund der bestehenden Struktur sind damit nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Jedoch könnte es bei Abriss der alten Gebäude zu einem möglichen Verlust der Funktion als Quartierstandort für Fledermäuse führen. Ein Abriss ist allerdings auch ohne einen neuen Bebauungsplan möglich. Durch geeignete Maßnahmen (Überprüfung der Gebäude auf Fledermausvorkommen, Bauzeitenregelung) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Damit kann die Planung mit den Schutzgütern Tiere und Pflanzen in Einklang gebracht werden.

Fläche / Boden

Die Stadt Dinklage ist um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bemüht. Da jedoch in der Stadt ein Bedarf an betreutem Wohnen vorhanden ist, wird dieses städtebauliche Ziel höher gewichtet, als eine Erhöhung der versiegelten Flächen. Zudem wird mit der Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen, innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegenden Fläche, die bereits bebaut ist, neuen Entwicklungen im wenig erschlossenen planerischen Außenbereich entgegengewirkt, was wiederum zum Erhalt der Schutzgüter Fläche und Boden beiträgt.

Wasser

Die Erhöhung der GRZ ermöglicht eine zusätzliche weitere Versiegelung der Fläche, sodass weniger Freifläche für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes notwendig. Es ist vorgesehen das Regenwasser in den Regenwasserkanal des *Eschweges* abzuleiten sowie die Entwässerung durch Versickerungsflächen zu unterstützen. Die entsprechenden Unterlagen liegen dem OÖVV sowie dem Landkreis Vechta vor. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Anregungen gegeben. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können aufgelöst werden.

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).

3.5 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann sichergestellt werden. Der bereits bebaute Bereich verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Neuverlegungen und Erweiterungen des Leitungsnetzes sind nach Bedarf möglich.

Altablagerungen

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

Kampfmittel

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

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

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfelds Münsterland³. 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.

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

Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt im Kernbereich von Dinklage und wird durch die den *Eschweg* und die *Dechant-Plump-Straße* bzw. das Gelände der St. Anna-Stiftung erschlossen. In Richtung Norden ist damit eine Verbindung zur Innenstadt gegeben und im Westen sowie Süden kann die Landesstraße L 849 und damit das überörtliche Verkehrsnetz erreicht werden.

Alle Verkehrsflächen sind ausreichend für die geplante Nutzung dimensioniert.

Innere Erschließung

Aufgrund der Größe des Plangebiets ist die gesonderte Ausweisung von Verkehrsflächen nicht erforderlich.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über mehrere Haltestellen an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen, sodass ein ÖPNV-Anschluss des Plangebiets an das Stadtgebiet Dinklages sowie angrenzende Stadtgebiete gegeben ist.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

3.7 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Die Erhöhung der GRZ ermöglicht eine zusätzliche weitere Versiegelung der Fläche, sodass weniger Freifläche für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes notwendig. Es ist vorgesehen das Regenwasser in den Regenwasserkanal des *Eschweges* abzuleiten sowie die Entwässerung durch Versickerungsflächen zu unterstützen. Die entsprechenden Unterlagen liegen dem OOWV sowie dem Landkreis Vechta vor. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Anregungen gegeben.

³ 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.

Alle notwendigen Anträge werden rechtzeitig gestellt. Damit wird den Belangen der Wasserwirtschaft entsprochen.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Flächennutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen

Fläche für Gemeinbedarf

Wie im Nordosten angrenzend wird im Plangebiet eine **Fläche für Gemeinbedarf** festgesetzt. Als **Zweckbestimmung** wird eine „**Pflegeeinrichtung**“ vorgesehen. Damit kann das geplante Gebäude für betreutes Wohnen errichtet werden und somit die im Norden des Plangebietes und daran angrenzend gelegene Einrichtung der St. Anna-Stiftung erweitert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,5** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **0,8** festgesetzt. Im Plangebiet und in der Umgebung entlang des *Eschweges* ist derzeit eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 vorgesehen. Dagegen sind in der angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf höhere Werte festgesetzt (GRZ 0,6 und GFZ 1,0). Im Norden des Plangebietes wurden bereits durch eine Befreiung höhere Nutzungskennziffern erreicht. Auch die geplante Nutzung erfordert einen größeren Spielraum, weshalb mit dieser Änderung ein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht werden soll. Insgesamt wird damit auch ein Übergang von der bestehenden Gemeinbedarfsfläche im Norden zu den allgemeinen Wohngebieten geschaffen.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird wie bisher und in der Umgebung auf **maximal II** festgesetzt.

Bauweise

Ebenfalls die Bauweise wird übernommen und als **offene Bauweise** bestimmt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich wird durch **Baugrenzen** bestimmt. Zum *Eschweg* wird wie bisher ein Abstand von 3 m gehalten.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind in den Bebauungsplan nachrichtlich oder als Hinweis übernommen worden (§ 5 (4) BauGB).

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 (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 (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 auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebens-

phase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person 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. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz 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 richtet 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 Grundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/TLampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

4. **Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Änderung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 67 „Clemens-August-Straße“ in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.
5. 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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) 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 (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche	Größe
Fläche für Gemeinbedarf	3.510 m ²
Gesamt	3.510 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
18.05.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
25.01.2021 – 26.02.2021	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
25.01.2021 – 26.02.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
23.03.2021	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

Die Baumaßnahmen auf der Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Plans sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung der Maßnahme auszugehen.

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