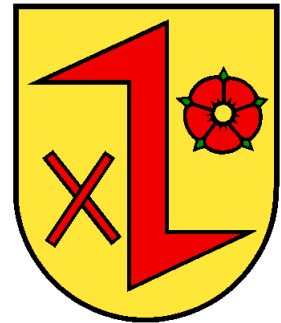


# Stadt Dinklage

Landkreis Vechta

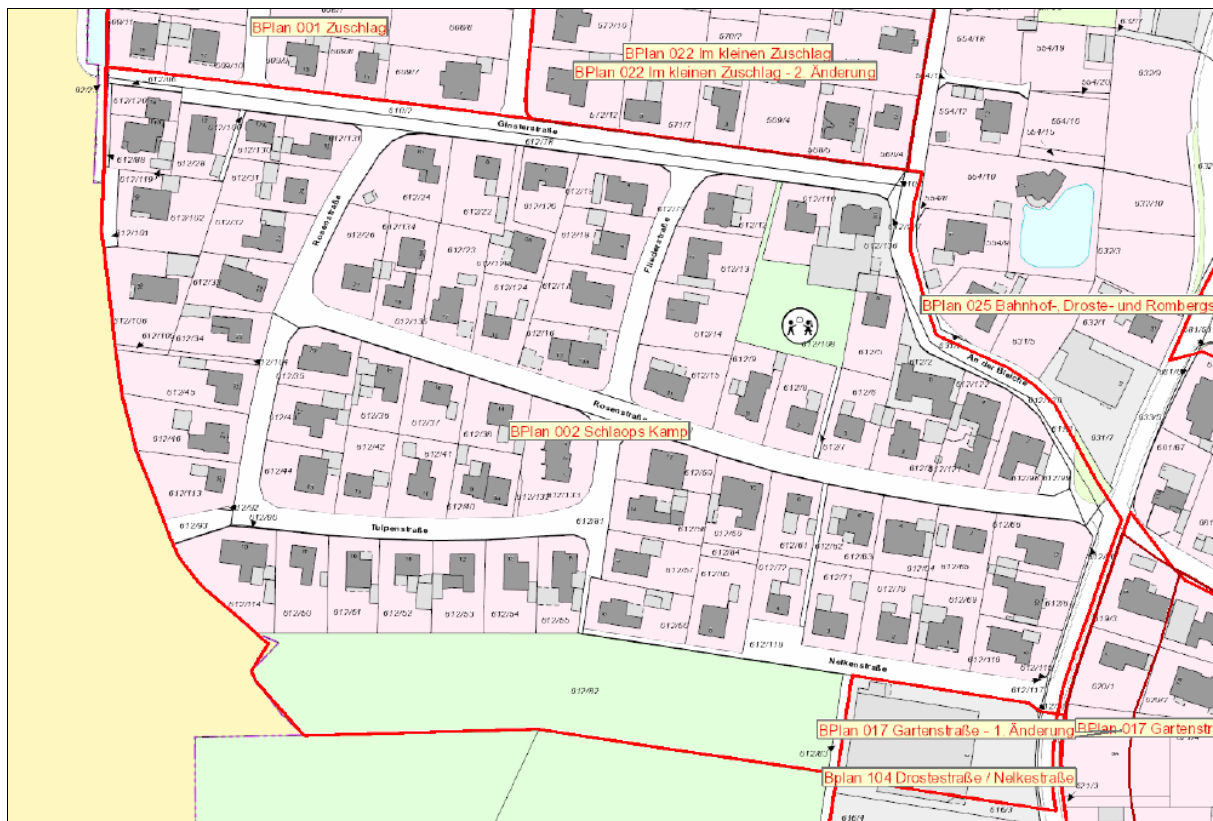


Begründung

## Bebauungsplan Nr. 2

„Schlaops Kamp“

Neuaufstellung (§ 13 a BauGB)





## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich	3
3. Anlass und Ziel der Planung	4
4. Verfahren	5
5. Planungsrahmenbedingungen	6
6. Örtliche Situation/Bestand	7
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
7.2 Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	10
7.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	11
7.4 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften	11
7.5 Belange des Umweltschutzes	11
7.6 Belange der Wirtschaft und Versorgung	12
7.7 Belange des Verkehrs	13
7.8 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	13
7.9 Schlussfolgerung	14
8. Inhalte der Planung (textliche Festsetzungen)	14
9. Hinweise	17
10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
11. Flächenbilanz	18
12. Daten zum Verfahrensablauf	19

## 1. Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen dieser Bebauungsplan-Neuaufstellung sind:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG 2010)
- Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Nieders. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils geltenden Fassung.

## 2. Geltungsbereich

Am 27.11.1981 wurde der Bebauungsplan Nr. 2 „Schlaops Kamp“ – 2. Neufassung - rechtswirksam. Grund für diese 2. Neufassung war damals ausschließlich die Änderung einer Spielplatzfläche am westlichen Plangebietsrand in „Allgemeines Wohngebiet“.

Das ca. 7,6 ha große Plangebiet ist im Wesentlichen bereits seit den 60er Jahren bebaut und seit den 70er Jahren überplant.

Es liegt westlich des Stadtzentrums von Dinklage und wird von der Drostestraße im Osten, dem kath. Friedhof im Süden sowie der Ginsterstraße im Norden begrenzt. Die westliche Grenze wird gebildet durch einen öffentlichen Wasserzug III. Ordnung, an den westlich Ackerflächen angrenzen.

Im Süden grenzen der Bebauungsplan Nr. 104 „Drostestraße/Nelkenstraße“ und der kath. Friedhof an das Plangebiet an; im Osten der Bebauungsplan Nr. 17 „Gartenstraße“; im Norden die Bebauungspläne Nr. 1 „Zuschlag“ und Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag“ und nordöstlich unbeplanter Innenbereich. Die Flächen im Westen befinden sich im Außenbereich.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlaops Kamp“ – 2. Neufassung – mit Ausnahme des Mischgebietes südlich der Nelkenstraße, das im Jahr 2019 durch den Bebauungsplan Nr. 104 „Drostestraße/Nelkenstraße“ überplant wurde. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Übersichtsplan des Deckblattes dieser Begründung.

### 3. Anlass und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanneufassung soll ein bereits vorhandener Siedlungsbereich westlich des Stadtzentrums von Dinklage mit dem Ziel, eine moderate Nachverdichtung zu fördern, überplant werden. Dies stimmt auch mit den Vorgaben der Bundesregierung zur Schonung der Ressource Boden durch eine Verringerung der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen überein. Ziel dieser Politik ist die Reduzierung der nationalen Neuversiegelung auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030.<sup>1</sup>

Das hier vorliegende seit den 60er Jahren bebaute Stadtquartier des seit 1981 bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlaops Kamp“ – 2. Neufassung - wird als allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet und als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Friedhof“ genutzt und ist vollständig erschlossen. Das Plangebiet ist durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich, welche gerade in den letzten Jahren durch Verdichtungen in Form von Anbauten aber auch einigen freistehenden Wohnhäusern in Hinterlage bebaut wurden. Diese Verdichtungen folgen keinem einheitlichen Muster, da der Bebauungsplan Nr. 2 bisher keinerlei diesbezügliche Regelungen enthält.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sieht gegenüber der damaligen 2. Neufassung zur Anpassung der Planung an die heutigen Gegebenheiten folgende Änderungen in der Planzeichnung vor: Änderung WA in MI an der Landesstraße; Überplanung der Parkstreifen an den Wohnstraßen als WA, Anpassung Straßenverlauf „An der Bleiche“ sowie Anpassung der straßenseitigen Baugrenzen. Im Rahmen der Neuaufstellung werden außerdem zusätzliche textliche Festsetzungen zur Förderung einer moderaten Nachverdichtung getroffen.

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 2 ermöglicht aufgrund seiner Festsetzungen eine Nachverdichtung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches durch Errichtung von Gebäuden und Anbauten in Hinterlage. Um der hohen Nachfrage nach Bauflächen in Dinklage gerecht zu werden, sollen mit dieser Neuaufstellung Baumöglichkeiten „in zweiter Reihe“ bewusst weiterhin zugelassen und gefördert werden. So wurden und werden keine hinteren Baugrenzen festgesetzt – lediglich zur freien Landschaft im Westen, zum Kinderspielplatz und zum Friedhof. Es soll vor allem der in diesem Wohngebiet lebenden Kindergeneration ermöglicht werden, auch nach Gründung einer Familie weiterhin in diesem Gebiet zu wohnen.

---

<sup>1</sup> vgl. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016, S.38

Gleichzeitig soll mit der Neuaufstellung aber auch verhindert werden, dass in diesem gewachsenen Siedlungsbereich unmaßstäbliche Gebäude entstehen, die sich nicht in die vorhandene Baustruktur einfügen.

In den letzten Jahren ist wegen der niedrigen Zinsen für Sparguthaben einerseits und für Baukredite andererseits der Trend erkennbar, dass ortsansässige wie auch ortsfremde Investoren als Geldanlage in Dinklage Grundstücke kaufen, um dort große Wohngebäude mit möglichst vielen Miet- oder Eigentumswohnungen zu bauen. Weitere Gründe für den Trend zu immer größeren Gebäuden sind die Bodenknappheit, die ständig steigenden Grundstückspreise, der steigende Bedarf an kleineren Wohnungen sowie die heute geforderte Energieeffizienz und Barrierefreiheit von Wohnungen.

Da im Jahr 2012 die Nds. Bauordnung geändert und der Grenzabstand von Wohngebäuden von 1 h auf  $\frac{1}{2}$  h gesenkt wurde, sind derartig „hohe“ Bauvorhaben jetzt – im Gegensatz zur alten Regelung – auch auf relativ schmalen Einfamilienhaus-Grundstücken in bestehenden Baugebieten möglich. Selbst der Abbruch älterer Wohnhäuser „rechnet“ sich für den Investor.

Durch diese neue Art der Bebauung kommt es gerade in gewachsenen Einfamilienhausgebieten zunehmend zu Problemen: Die unmaßstäblichen, meist  $2\frac{1}{2}$  geschossigen Mehrfamilienhäuser fügen sich in die vorhandene Siedlungs- und Baustruktur nicht ein. Es gibt Konflikte zwischen den alteingesessenen Siedlungsbewohnern und den oft wechselnden Mietparteien. So fehlt es in der Regel an ausreichend Stellplätzen, so dass die Siedlungsstraßen „zugeparkt“ werden. Die Mieter der Wohnungen in den Obergeschossen schauen unweigerlich auf die Terrassen ihrer Grundstücksnachbarn „herunter“, die sich wiederum beobachtet fühlen. Bisherige „Sonnenplätze“ liegen jetzt im Schatten. Viele Bewohner fühlen sich durch die großen Nachbargebäude eingengt.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird auch aufgestellt, um derartige Konflikte unter den Bewohnern zu vermeiden und die vorhandene Baustruktur des Einfamilienhausgebietes zu erhalten. So wird an allen Siedlungsstraßen die höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten je Gebäude auf 2 festgesetzt; durch die Zulassung einer Gebäudehöhe von 9 m bleibt eine zweigeschossige Bauweise aber überall realisierbar. Eine Ausnahme bilden die drei Grundstücke im Mischgebiet an der Landesstraße „Drostestraße“ im Osten, auf denen eine größere Ausnutzung möglich sein soll.

#### **4. Verfahren**

Aufstellungs-  
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat zunächst in seiner Sitzung am 21.11.2016 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlaops Kamp“ beschlossen. Ziel dieser Änderung ist laut Beschluss die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude.

- Auslegungsbeschluss
- Am 27.09.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage den Änderungsbeschluss von 2016 bestätigt und festgelegt, dass eine komplette Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgen soll. In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 (Planzeichnung und Begründung) angenommen sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Beschleunigtes Verfahren gem. §13 a BauGB
- Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlaops Kamp“ dient der Nachverdichtung in einem innerstädtischen Bereich und damit der Innenentwicklung. Dementsprechend soll sie gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Anwendung des § 13 a BauGB ist auf einen Bebauungsplan begrenzt, der maximal eine bebaubare Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> zulässt. Im vorliegenden Fall wird eine versiegelbare Gesamtgrundfläche von 31.383 m<sup>2</sup> festgesetzt (Gesamtfläche WA und MI x 0,6). Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist bei dieser Grundflächengröße möglich, wenn der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt. Durch diese Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird lediglich eine bestehende Planung angepasst. Dies hat keinen Einfluss auf Belange, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist deshalb möglich.

## 5. Planungsrahmenbedingungen

- Land – LROP
- Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2012 bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Zudem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen der Außenentwicklung haben. Mit dem vorliegenden Planvorhaben werden diese übergeordneten Ziele der Landesraumordnung berücksichtigt. Der aktuelle Entwurf zur Änderung des LROPs sieht keine Änderungen in Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstrukturen vor.
- Kreis – RROP
- Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta wurde im Jahr 2021 neu aufgestellt. In diesem Programm ist festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta u. a. auf die festgelegten zentralen Siedlungsgebiete konzentriert werden soll. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes. Laut RROP soll zunächst die Innenentwicklung

ausgeschöpft werden, bevor eine Erweiterung über die Siedlungsgebiete hinaus erfolgt. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Stadt – FNP

Der bestandskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinklage von 1990 stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) sowie als Grünfläche (Friedhof und Spielplatz) dar.

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Schlaops Kamp“ – 2. Neufassung - aus dem Jahr 1981 setzt das Plangebiet nahezu komplett als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise fest. Alle Grundstücke sind zweigeschossig bebaubar. Die GRZ beträgt durchgängig 0,4; die GFZ überall 0,8. Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten bzw. eine Höhenbegrenzung ist bisher nicht ausgewiesen. Die Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ bzw. „Spielplatz“ belegt. Textliche Festsetzungen wurden nicht getroffen. Der südöstliche Teil des Bebauungsplanes wurde 2019 durch den Bebauungsplan Nr. 104 „Drostestraße/Nekenstraße“ überplant.

## 6. Örtliche Situation/Bestand

Bestand –  
Bebauung

Alle Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum heutigen Zeitpunkt mit freistehenden ein- oder zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut; auf einigen Grundstücken sind in den vergangenen Jahren in Hinterlage zusätzliche Wohngebäude neu- oder angebaut worden. Sämtliche Freiflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Hausgärten angelegt. Friedhof und Spielplatz werden entsprechend ihrer Ausweisung genutzt.

Bestand –  
Verkehrsstruktur

Dinklage liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahn A 1 (Bundesautobahnverbindung Ruhrgebiet – Hamburg) und ist über die Ausfahrt Lohne/Dinklage zu erreichen. Die umliegenden Gemeinden und Städte werden durch ein Netz von Landes- und Kreisstraßen erreicht. Die nächste Bahnstation für den Personenverkehr befindet sich in der Nachbarstadt Lohne. Die Güter-Bahnstrecke Dinklage-Lohne wurde vor einigen Jahrzehnten aufgehoben.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2 wird durch die Gemeindestraßen „An der Bleiche“, „Ginsterstraße“ und „Rosenstraße“ erschlossen, die das Wohngebiet an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz anbinden. Die Wohnstraßen innerhalb des Plangebietes sind asphaltiert. Das Wohngebiet ist dabei Teil einer großräumigen Tempo-30-Zone.

Bestand –  
Versorgungs-  
infrastruktur

Im weiteren Umfeld des Bebauungsplanbereiches befinden sich alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen. Zwei Kindergärten, eine Kinderkrippe und eine Grundschule befinden sich ca. 500 m nördlich des Plangebietes. Weitere Kindergärten bzw. Kinderkrippen sowie eine

weitere Grundschule befinden sich im südöstlich gelegenen Stadtzentrum von Dinklage. Hier befindet sich auch eine Oberschule mit gymnasialem Zweig. Das nächste Gymnasium ist in der Nachbarstadt Lohne. Alle Einrichtungen des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs sowie das Rathaus, eine Postfiliale, Polizei und christliche Kirchen befinden sich im Stadtzentrum. (Entfernung: ca. 600 – 700 m).

Bestand –  
Wasser-, Strom-,  
Gasversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des zuständigen Versorgungsträgers (OOVW).

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE AG bzw. EWE Netz GmbH, deren Leitungsnetz bereits in den Verkehrsflächen vorhanden ist.

Die fernmeldetechnische Versorgung ist bereits durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, bzw. anderer privater Anbieter gewährleistet.

Bestand-  
Entsorgung

Für die Oberflächenentwässerung steht in einem Teil der Straßen (Drostestraße, Ginsterstraße, An der Bleiche) bereits das Trennsystem des OOVW Brake zur Verfügung; im Zuge der Sanierung der übrigen Straßen (Rosen-, Tulpen-, Fliederstraße) wird auch dort in Kürze eine Entwässerungsleitung verlegt werden. Über dieses System und den Wasserzug Plaggenriehe gelangt das Oberflächenwasser in ein Regenrückhaltebecken an der Bünner Ringstraße und von dort aus in den Dinklager Mühlenbach.

Das Plangebiet ist an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz des OOVW angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage an der Straße „Am Wehrhahn“ zugeführt.

Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.

Bestand – Natur  
und Landschaft

Dinklage liegt im Naturraum Artland. Der Planungsraum liegt mit seinem ausgewogenen Klima (milde Winter, kühle Sommer) im Einflussbereich des atlantischen Klimas.

Der Boden im vorliegenden B-Plan-Bereich stellt sich überwiegend als Podsole aus älteren Flugsanden und Talsanden dar. Die mittleren Grundwasserstände liegen zwischen 50 und 160 cm unter Flur.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> vgl. Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1:50.000 (BÜK 50), 2015



Der ursprüngliche Landschaftscharakter lässt sich im Plangebiet nicht mehr erkennen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die vorhandenen Straßen und die Wohngrundstücke mit ihren Zier- und Nutzgärten sowie deren Nebenanlagen. Die Grundstücke verfügen allesamt über Freiflächen in dem für ältere Wohnsiedlungen üblichen Umfang. Der Friedhof stellt sich als größere Grünfläche dar.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, weil keine Hinweise auf das Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten vorliegen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen nicht verändert und somit kommt es durch die vorliegende Planung zu keiner Änderung des Lebensraumes der heimischen Tierwelt.

## 7. Wesentliche Auswirkungen der Planung – zu berücksichtigende Belange

Berührte Belange

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

### Tabellarische Übersicht der berührten Belange

§ 1 (5) BauGB	Geordnete städtebauliche Entwicklung	x
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	x
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	x
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	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 und des Ortsbildes	nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften	x
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	x
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft und Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	x
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	nicht berührt

## **7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient u. a. der Vorbeugung von Fehlentwicklungen durch Entstehung unmaßstäblicher Gebäude, um die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten sowie ergänzende städtebauliche Gesichtspunkte nach § 136 Abs. 3 BauGB weiterhin im gleichen Maße zu gewährleisten.

Direkt östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 849 „Drostestraße“. Von dieser gehen Lärmemissionen aus. Durch die jetzt vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes ändert sich an der vorhandenen Lärmsituation aber nichts, da die Grundstücke an der Drostestraße seit Jahrzehnten mit selbstgenutzten Wohnhäusern bebaut sind und die Drostestraße bereits seit Jahren als Landesstraße ausgewiesen ist. Um der Lage an der Landesstraße gerecht zu werden, werden die unmittelbar angrenzenden Grundstücke in der B-Plan-Neufassung nunmehr als Mischgebiet ausgewiesen (vorher Allgemeines Wohngebiet). Der Abstand der Bebauung zu dieser Straße wird auf 8 m festgesetzt.

## **7.2 Wohnbedürfnisse und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. In Dinklage ist der Trend erkennbar, dass ein Teil der in einem gewachsenen Wohngebiet lebenden „Kindergeneration“ auch nach Gründung einer Familie weiterhin in diesem Gebiet wohnen möchte und verstärkt wegen zusätzlicher Wohnfläche nachfragt. Mit Hilfe der Angebotsplanung des Bebauungsplanes für eine moderate Nachverdichtung soll dies durch Bereitstellung von günstigem Bauland gesichert werden und damit auch einer Überalterung der Siedlung vorgebeugt werden. So wird gleichzeitig, zumindest teilweise, die Pflege der „Elterngeneration“ sichergestellt. Bestehende soziale Strukturen werden gestärkt und langfristig gesichert.

### **7.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. Um dem vorhandenen Bestand im Plangebiet Rechnung zu tragen, zielt die Änderung des Bebauungsplanes auf die Erhaltung des Charakters des Einfamilienhausgebietes. Gleichmaßen wird durch die moderate Nachverdichtung eine Fortentwicklung des Ortsteils angestrebt.

### **7.4 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Im Süden des Plangebietes befindet sich der nördliche Teilbereich des katholischen Friedhofs von Dinklage. Dieser wird im alten wie im neuen Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen. An der Ausweisung wird somit nichts geändert.

### **7.5 Belange des Umweltschutzes**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Durch eine moderate Nachverdichtung soll die Ressource Boden geschont und die Flächenversiegelung für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen gering gehalten werden.

Geruchs-  
immissionen

Landwirtschaftliche Geruchsmissionen sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten, da sich keine Hofstellen in der Nähe des Plangebietes befinden.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.

Da keine zusätzliche Erschließung erfolgt, ist eine Fällung oder Rodung von Bäumen nicht erforderlich; deshalb sind hierfür im Hinblick auf den Schutz von Brutvögeln keine Fristen festzulegen. Der Abriss und Umbau von Gebäuden, Rodungsarbeiten sowie der Auf- und Abtrag von Oberboden auf Privatgrundstücken sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse zulässig. Vor Durchführung derartiger Maßnahmen sind die betreffenden Gebäude bzw. Bäume/Sträucher auf Vorkommen von Fledermäusen oder Brutvögeln zu untersuchen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind von fachkundigen Personen durchzuführen. Sollte es zu einem Verlust einzelner Quartiere

und Brutplätze kommen, ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ggfs. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nist- oder Fledermauskästen, Einsatz gebäudeintegrierter Quartier- und Nistmöglichkeiten) sind dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Umweltprüfung Wie bereits unter Punkt 4 dieser Begründung aufgeführt, liegen die Voraussetzungen zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vor. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist deshalb gem. § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich.

Berücksichtigung der Umweltbelange Auch bei Bebauungsplanänderungen im beschleunigten Verfahren sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu ist anzumerken, dass die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, weil dadurch eine Flächeninanspruchnahme außerhalb der geschlossenen Ortslage vermieden werden kann. Die Bebauungsplanänderung greift nicht in erhaltenswerte Grünstrukturen ein. Es sind keine abwägungsrelevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne der Natur- und Umweltgesetzgebung zu erwarten.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich um ein im Wesentlichen vollständig bebautes Gebiet handelt. Zusätzliche Bau- oder Versiegelungsmöglichkeiten werden durch die Änderung nicht begründet. Im Gegenteil: Die Grundflächenzahl von 0,4 wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Während dem Ursprungsplan die BauNVO von 1962 zugrunde liegt, die eine komplette Versiegelung der Grundstücke ermöglicht, ist bei der Neufassung des Bebauungsplanes durch die Anwendung der BauNVO von 1990 von einer geringeren Versiegelungsquote auszugehen (bis zu 60 %).

## **7.6 Belange der Wirtschaft und Versorgung**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine grundsätzlichen Veränderungen am Ursprungsplan. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine moderate Nachverdichtung gesteuert, welche eine übermäßige Belastung der bestehenden und begrenzt erneuerbaren Versorgungsinfrastruktur vermeidet.

Bauaktivitäten lassen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft erwarten.

## Infrastruktur

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, ist die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt. Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann weiterhin durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und an die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden (s. hierzu Ziffer 6 Bestand). Die bestehenden Leitungen und Anlagen sind dabei grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden. Bei erforderlichen Näherungen oder Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.

### **7.7 Belange des Verkehrs**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Landesstraße „Drostestraße“ und die Gemeindestraßen „An der Bleiche“, „Ginsterstraße“ und „Rosenstraße“ erschlossen. Über die nahe gelegene L 845 Quakenbrücker Straße und die Umgehungsstraße „Dinklager Ring“ bestehen Verbindungen nach Westen in Richtung Quakenbrück, nach Norden in Richtung Vechta sowie nach Osten in Richtung Lohne und zur Autobahn A 1. In südöstlicher Richtung ist der Innenstadtbereich Dinklages zu erreichen.

Die Straßen im Plangebiet sind für den Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert. Das Verkehrsnetz ist für die Erschließung des Wohngebietes weiterhin geeignet. Die Straßen sind in der Lage, weitere Verkehrsbewegungen aufzunehmen. Die interne Erschließung erfolgt über die bereits im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrsflächen.

Das gesamte Baugebiet liegt in einer ausgewiesenen Tempo-30-Zone. Diese Verkehrsführung soll durch die Planung nicht geändert werden.

### **7.8 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Rat der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 beschlossen, sowohl für das hier betroffene als auch für benachbarte Wohngebiete ein integriertes energetisches Quartierskonzept zu erstellen. Entsprechende Haushalts- und Fördermittel stehen im Jahr 2022 zur Verfügung; mit den Vorbereitenden Untersuchungen für dieses Konzept wurde inzwischen begonnen.

Ziel des Konzeptes ist die energetische Optimierung der bestehenden Wohngebäude, um so den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen (Wärmedämmung, Erneuerung der Heizungsanlagen usw.). Die anschließende Umsetzung des Konzeptes soll durch ein Sanierungsmanagement sichergestellt werden.

Das geplante energetische Quartierskonzept steht der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht entgegen; im Gegenteil: Das Konzept

passt genau zu den aufgeführten Zielen dieser Änderung, da es dazu beiträgt, durch energetische Sanierung möglichst viele der älteren Wohnhäuser und damit den Charakter der Siedlung dauerhaft zu erhalten.

### 7.9 Schlussfolgerung

Im Ergebnis können die angesprochenen Belange im Rahmen der Planung zu einem Ausgleich gebracht werden. Die Bebauungsplan-Neuaufstellung ist damit inhaltlich und planungsrechtlich begründet.

## 8. Inhalte der Planung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 für alle Wohngrundstücke „Allgemeines Wohngebiet“ angegeben. Da die Drotestraße aber mittlerweile als Teil des innerörtlichen Rings zur Landesstraße aufgestuft wurde, werden die drei Grundstücke an dieser Straße nunmehr als „Mischgebiet“ ausgewiesen; alle übrigen bleiben „Allgemeines Wohngebiet“. Die Festsetzung von Spielplatz und Friedhof wird von „Grünfläche“ in „öffentliche Grünfläche“ geändert. Die Verkehrsflächen werden geringfügig gemäß vorhandenem Bestand angepasst.

Maß der baulichen Nutzung/  
Bauweise

Die Wohn- und Mischgebiete werden unverändert mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Die straßenseitigen Baugrenzen orientieren sich im neuen Bebauungsplan nicht mehr – wie im bestehenden Plan – an den Vorderfronten der Wohnhäuser sondern verlaufen parallel zu den Verkehrsflächen in einem Abstand von durchweg 5 m – an der Landesstraße 8 m. Entlang der Geh- und Radwege werden sie auf 1 – 3 m festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten einheitlich bei 0,8 belassen, um die Aufstockung der Gebäude um ein zweites Geschoss zu ermöglichen. Es bleiben außerdem durchgängig zwei Vollgeschosse zulässig, um den vorhandenen Bestand sowie derzeitigen Bauwünschen auf Aufstockung alter Häuser Rechnung zu tragen.

An der „offenen Bauweise“ wird nichts geändert.

Da künftig keine Reihenhäuser mehr zulässig sein sollen, wird die Festsetzung „Nur Einzel- und Doppelhäuser“ neu in den Bebauungsplan aufgenommen. Bestehende Reihenhäuser haben Bestandsschutz.

Neue textliche Festsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Schlaops Kamp“ enthält keinerlei textliche Festsetzungen. Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen – siehe obige Ausführungen -, werden nunmehr die folgenden **textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 7** für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet festgesetzt. Dabei

genießen bereits genehmigte und/oder errichtete Gebäude Bestandsschutz, auch wenn sie diesen Festsetzungen widersprechen sollten.

#### Zahl der Wohneinheiten (textl. Festsetzung Nr. 1)

Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und gleichzeitig Fehlentwicklungen mit unmaßstäblichen Gebäuden (Ziffer 3 dieser Begründung) mit vielen Wohneinheiten zu vermeiden, erfolgt durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Einzel- oder Doppelhaus nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Dadurch soll auch die Flächenversiegelung für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen gering gehalten und ein unverhältnismäßig großer Bevölkerungszuwachs mit übermäßiger Belastung der bestehenden und begrenzt erneuerbaren Infrastruktur vermieden werden.

Eine Begrenzung auf **zwei** Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. auf **eine** Wohneinheit je Doppelhaushälfte wird auf allen Wohngrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, um die o. g. Ziele einer „moderaten“ Nachverdichtung zu sichern, den Gartenbereich der Grundstücke zu schützen und den Charakter des Gebietes zu wahren. Im Mischgebiet unmittelbar an der Landesstraße „Drostestraße“ soll hingegen die verstärkte Nachverdichtung bewusst gefördert werden, um den derzeit hohen Bedarf an Mietwohnungen zu sichern: Hier sollen künftig bis zu **sechs** Wohneinheiten je Hausform zulässig sein. Dies entspricht auch einigen Neubauten auf der gegenüberliegenden Seite dieser Straße.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass mit dem Begriff „Einzelhaus“ jeweils ein einzeln stehendes Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemeint ist. Der Begriff „Doppelhaushälfte“ bezieht sich sowohl auf „echte“ (auf zwei Grundstücken) als auch auf „unechte“ (zwei aneinander gebaute Gebäude auf demselben Grundstück) Doppelhäuser (§ 22 BauNVO).

#### Mindestgrundstücksgrößen (textl. Festsetzung Nr. 2)

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten müssen eine Größe von mindestens 250 m<sup>2</sup> je Wohneinheit aufweisen. Mit dieser Festsetzung soll einer zu hohen Verdichtung bzw. Versiegelung der Grundstücke vorgebeugt werden. Dadurch wird gleichzeitig der Erhalt von Gartenbereichen gewährleistet.

#### Höhe baulicher Anlagen (textl. Festsetzung Nr. 3)

Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen und die Nachbarschaft zu schützen, wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude auf 9 m im gesamten Allgemeinen Wohngebiet und 10 m im

Mischgebiet festgesetzt. Damit bleibt eine zweigeschossige Bauweise in Erscheinung eines Ein- bis Sechsfamilienhauses überall realisierbar. Durch diese Höhenbegrenzung wird aber sichergestellt, dass die in Ziffer 3 dieser Begründung aufgezeigten Probleme mit benachbarten hohen Mehrfamilienhäusern in diesem gewachsenen Wohngebiet auf ein erträgliches Maß begrenzt werden.

#### Höhe des Erdgeschossfußbodens (textl. Festsetzung Nr. 4)

Die zulässige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses wird auf 0,50 m über der Fahrbahnoberkante begrenzt. Durch diese Festsetzung soll eine unangemessene Bodenerhöhung neuer Hausgrundstücke in Bezug auf den vorhandenen Bestand und damit verbundene Probleme (z. B. Wasserabfluss) vermieden werden.

#### Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses (textl. Festsetzung Nr. 5)

Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, um den - aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschten - Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits unter Ziffer 3 der Begründung aufgezeigte Sorge der alteingesessenen Bewohner verwiesen, von den Bewohnern der oberen Geschosse beobachtet zu werden. Diesem Ärger soll durch diese Festsetzung vorgebeugt werden. Im Mischgebiet ist demgegenüber - entsprechend des Bestands an der Drostestraße - bei einer festgesetzten Firsthöhe von 10 m ein Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke weiterhin zulässig.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass als Geschoss alle oberirdischen Geschosse gelten, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen, d. h. Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche. I

#### Überbaubare Grundstücksflächen (textl. Festsetzung Nr. 6)

In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlaops Kamp“ wird zu allen Siedlungsstraßen in einer Breite von durchweg 5 m sowie zur Landesstraße von 8 m und zu den Geh- und Radwegen von 1 – 3 m eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt (Baugrenze). Diese dürfte laut BauNVO grds. von Nebenanlagen, Carports und Garagen als Ausnahme überschritten werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird klargestellt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude zwingend ohne Ausnahme einen Abstand von 3 m zu den Wohnstraßen und einen Abstand von 5 m zur Landesstraße einhalten müssen. Dies gilt nicht für offene Stellplätze; hier ist die verkehrliche Situation vor Ort ausschlaggebend.





Bei einer Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen um 2 bzw. 3 m mit den genannten Nebengebäuden ist jeweils ein Ausnahmeantrag zu stellen; diesem soll nur bei bis zu 3 m hohen Bauten zugestimmt werden.

#### Grenzabstände (textl. Festsetzung Nr. 7)

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 soll überall dort, wo Baugrundstücke mit ihrer Rückseite an andere Baugrundstücke grenzen, abweichend von § 5 (2) NBauO, ein Grenzabstand von mindestens 1 H gelten (statt der heute geltenden  $\frac{1}{2}$  H).

Hierdurch soll verhindert werden, dass die jeweiligen Wohnhäuser in „Hinterlage“ zu eng zusammenrücken und die Privatsphäre gestört wird. Der Begriff „rückwärtige Grundstücksgrenzen“ bezieht sich dabei auf die Sicht von den Erschließungsstraßen auf die Gartengrundstücke hinter den bestehenden Häusern (Bauen in zweiter Reihe); nicht auf die seitlichen Grundstücke.

Durch diese textl. Festsetzung kann auf die Festsetzung hinterer Baugrenzen verzichtet werden, die die Bauherren noch mehr einengen würden. Hierzu ist festzustellen, dass die meisten derzeit bestehenden Gebäude in zweiter Reihe ohnehin einen Abstand von 1 H einhalten.

### **9. Hinweise**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 – Schlaops Kamp“ beinhaltet keine Hinweise. In die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise neu aufgenommen:

Artenschutz	Zum Artenschutz wurde ein Hinweis entsprechend Punkt 7.5 dieser Begründung sowie dem Formulierungsvorschlag des Landkreises in den Bebauungsplan aufgenommen.
Versorgungsanlagen	Versorgungseinrichtungen der EWE und des OOWV – Auf die bestehenden Leitungen ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde	Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta zu beteiligen.
Altlasten	Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht erwiesen. Sollte der Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bei den Erd- und Bauarbeiten bestehen, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.



Landesstraße

Von der Landesstraße 849 „Drostestraße“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

## 10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

### Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022 (einschl.) öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken von privater Seite sind hierbei nicht eingegangen.

### Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 25.02.2022 am Verfahren beteiligt.

Der Landkreis Vechta gibt Hinweise zum Artenschutz und zur Oberflächenentwässerung. Auch die Hase-Wasseracht weist auf die notwendige Drosselung und Rückhaltung des Oberflächenwassers hin.

Da durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen werden, werden durch die Planung keine diesbezüglichen Probleme geschaffen. Bei der geplanten Sanierung der Straßen werden diese Themen jedoch berücksichtigt.

Die EWE Netz GmbH und der OOWV weisen auf ihre im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen hin, die zu schützen sind. Der OOWV wird bei der geplanten Straßensanierung eine neue Regenwasserkanalisation verlegen. Ob zusätzlich eine Erneuerung der SW-Kanalisation erforderlich wird, wird gegenwärtig vom OOWV geprüft.

## 11. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	50.248 qm
Mischgebiete	2.057 qm
Straßenverkehrsflächen	14.402 qm
Grünflächen (Spielplatz, Friedhof, Verkehrsgrün)	<u>9.637 qm</u>
Gesamtfläche	76.344 qm



## 12. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	27.09.21
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	26.02.22
Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss VA	27.09.21
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	26.02.22
Öffentliche Auslegung vom	07.03. bis 08.04.22
Satzungsbeschluss durch den Rat	12.07.22

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlaops Kamp“ (Neuaufstellung) in der Zeit vom 07.03. bis 08.04.2022 öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 2 „Schlaops Kamp“ (Neuaufstellung) in seiner Sitzung am 12.07.2022 beschlossen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister