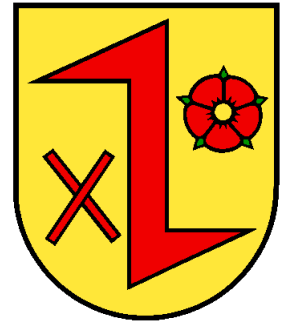


# Stadt Dinklage

Landkreis Vechta

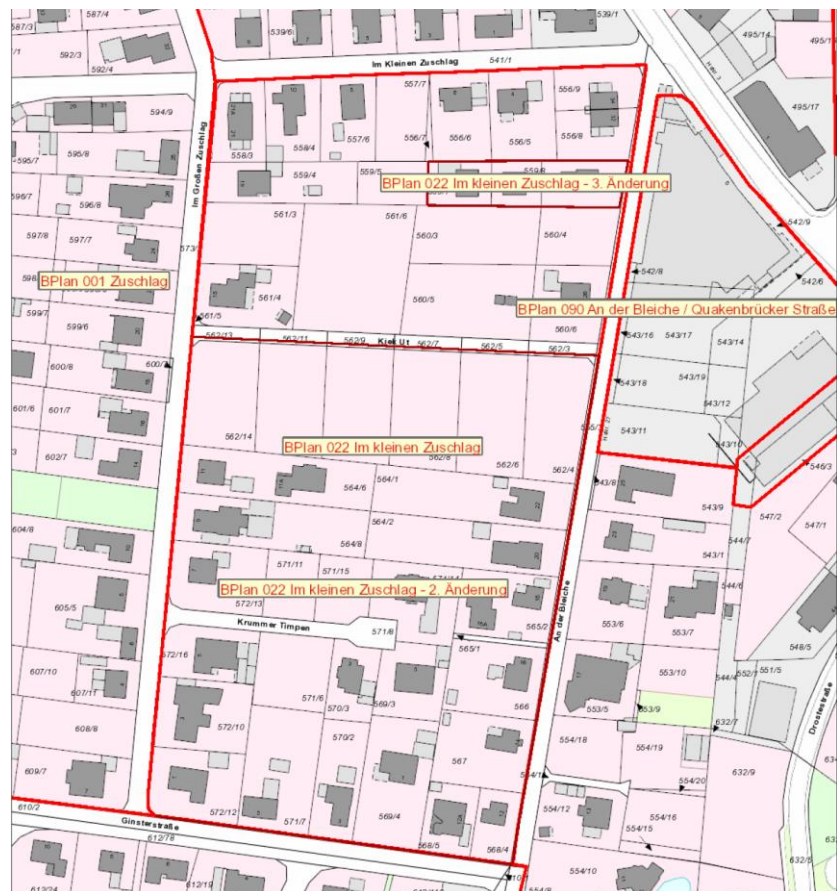


Begründung

---

## Bebauungsplan Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag“ 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	10
7.4 Belange des Umweltschutzes	11
7.5 Belange der Wirtschaft und Versorgung	12
7.6 Belange des Verkehrs	13
7.7 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	13
7.8 Schlussfolgerung	14
8. Inhalte der Planung (textliche Festsetzungen)	14
9. Hinweise	16
10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	17
11. Flächenbilanz	18
11. 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 1990)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Nieders. Ausführungsgesetz zum BNatSchG
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils geltenden Fassung.

## 2. Geltungsbereich

Am 18.08.1972 wurde der Bebauungsplan Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag“ rechtswirksam. Das ca. 4,8 ha große Plangebiet ist an seiner Ostseite (Straße „An der Bleiche“) und an seiner Südseite (Ginsterstraße) im Wesentlichen bereits seit den 50er Jahren bebaut. Nach der Überplanung in den 70er Jahren wurde es auch an der West- und Nordseite bebaut. Heute ist das gesamte Gebiet – bis auf eine größere freie Fläche im mittleren Bereich - nahezu vollständig mit Wohnhäusern bebaut.

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Dinklage und wird von der Straße „An der Bleiche“ im Osten, der Ginsterstraße im Süden, der Straße „Im gr. Zuschlag“ im Westen sowie der Straße „Im kleinen Zuschlag“ im Norden begrenzt.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 1 „Zuschlag“, im Süden der Bebauungsplan Nr. 2 „Schlaops Kamp“ und im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 90 „An der Bleiche/Quakenbrücker Straße“ an das Plangebiet an. Im Norden und Osten des Plangebietes befindet sich unbeplanter Innenbereich.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag“ einschl. seiner drei Änderungen von 1998, 1999 und 2007. 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 nordwestlich des Stadtzentrums von Dinklage mit dem Ziel, eine innerstädtische Freifläche mit Wohnhäusern zu bebauen sowie eine moderate Nachverdichtung des übrigen Bereichs 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 50er Jahren bebaute Stadtquartier des seit 1972 bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag“ wird ausschließlich als allgemeines Wohngebiet genutzt. Es ist nahezu komplett erschlossen; die im Bebauungsplan vorgesehene Straße „Kiek Ut“ wurde allerdings bis heute nicht verwirklicht. In diesem Bereich fehlt auch noch die Kanalisation.

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 durch einige Wohnhäuser in Hinterlage bebaut wurden. Diese Verdichtungen folgen keinem einheitlichen Muster, da der Bebauungsplan Nr. 22 bisher keinerlei diesbezügliche Regelungen enthält.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 sieht gegenüber dem bestandskräftigen B-Plan einschl. seiner Änderungen kaum Änderungen in der Planzeichnung vor; lediglich die hinteren Baugrenzen werden zum Teil aufgehoben. Im Rahmen der Neuaufstellung werden außerdem zur Förderung einer moderaten Nachverdichtung die Grund- und Geschossflächenzahl erhöht sowie neue textliche Festsetzungen getroffen.

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 22 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 werden in der Neufassung keine hinteren Baugrenzen festgesetzt und die Grund- und Geschossflächenzahl wird erhöht. Es soll vor allem der in diesem Wohngebiet lebenden Kindergeneration ermöglicht werden, auch nach Gründung einer Familie weiterhin in diesem Gebiet zu wohnen.

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 ½ 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 ½ 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 eingeeengt.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird auch aufgestellt, um derartige Konflikte unter den Bewohnern zu vermeiden und die vorhandene Baustruktur des Einfamilienhausgebietes zu erhalten. So wird an den 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 Grundstücke direkt an der Straße „Im gr. Zuschlag“: an dieser Wohnsammelstraße sollen in erster Reihe 4 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sein.

#### **4. Verfahren**

Aufstellungs-  
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am 10.12.2018 die Aufstellung einer Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

---

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



- Auslegungsbeschluss
- Am 27.09.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage den Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 (Planzeichnung und Begründung) angenommen sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung erfolgte vom 30.05. – 01.07.2022.
- Beschleunigtes Verfahren gem. §13 a BauGB
- Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag“ 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 27.960 m<sup>2</sup> festgesetzt (Gesamtfläche WA 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, das 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 möglichst 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 komplett als Wohnbaufläche (W) dar.

Bebauungsplan Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag“ aus dem Jahr 1972 einschl. seiner drei Änderungen aus den Jahren 1998, 1999 und 2007 setzt das Plangebiet komplett als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise fest. Alle Grundstücke sind zweigeschossig bebaubar. Die GRZ beträgt durchgängig 0,3; die GFZ überall 0,4. Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten bzw. eine Höhenbegrenzung ist bisher nicht ausgewiesen. Textliche Festsetzungen wurden nicht getroffen.

## 6. Örtliche Situation/Bestand

Bestand –  
Bebauung Die meisten Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum heutigen Zeitpunkt mit freistehenden ein- oder zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit zugehörigen Hausgärten bebaut; auf einigen Grundstücken sind in den vergangenen Jahren in Hinterlage zusätzliche Wohngebäude neu- oder angebaut worden. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Erschließungsstraße „Kiek Ut“ ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Hier sowie nördlich und südlich der ausgewiesenen Straßentrasse befindet sich eine größere Freifläche, die derzeit mit Gras eingesät ist. Eine Bebauung dieser Fläche ist in den nächsten Jahren vorgesehen.

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. 22 wird durch die Gemeindestraßen „Im gr. Zuschlag“, „An der Bleiche“, „Im kleinen Zuschlag“ und Ginsterstraße erschlossen, die das Wohngebiet an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz anbinden. Die Wohnstraßen innerhalb des Plangebietes sind teilweise asphaltiert und teilweise gepflastert. 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. 400 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 in den fertiggestellten Verkehrsflächen vorhanden ist.

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

Bestand-  
Entsorgung

Das unverschmutzte Dachregenwasser und das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser gelangt in das in allen Straßen des Planbereichs vorhandene Trennsystem des OOVV Brake. Entsprechende Anschlüsse an dieses System sind für die geplante Straße „Kiek UT“ bereits vorhanden. Von dort wird das Wasser über den Wasserzug „Plaggenriehe“ zum vorhandenen Regenrückhaltebecken an der Bünner Ringstraße und von dort in den Dinklager Mühlenbach eingeleitet. Zur Regenwasserrückhaltung von der neu zu bebauenden Freifläche ist außerdem der Bau eines Staukanals in der Straße „Kiek Ut“ vorgesehen (siehe hierzu Ziffer 7.5).

Zudem soll der Bau von Zisternen auf Privatgrundstücken gefördert werden. Hierzu hat die Stadt Dinklage eine Förderrichtlinie erlassen.

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.

Brandschutz

Im Plangebiet ist eine Trinkwasser-Ringleitung mit 3 U-Hydranten vorhanden, so dass die Löschwasserversorgung im Plangebiet gewährleistet ist. Im Zuge der geplanten Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung in der Straße „Kiek ut“ wird die Installation eines zusätzlichen Hydranten geprüft.





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>

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. Lediglich in der Mitte des Plangebietes befindet sich eine größere Grünfläche, die jedoch keine weiteren Bepflanzungen oder Gehölze aufweist. Diese Fläche ist bereits seit 1972 als Bauland und Erschließungsstraße ausgewiesen und wird regelmäßig gemäht.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, da keine Hinweise auf das Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten vorliegen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Baurechte nicht erweitert, so dass durch die vorliegende Planung keine zusätzliche Versiegelung begründet wird. Hierzu wird im Einzelnen auf die Ausführungen unter Punkt 7.4 dieser Begründung verwiesen.

## **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

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

§ 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	Nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	x
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft 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.

Im Nordosten des Plangebietes verläuft die Landesstraße 845 „Quakenbrücker Straße“. Von dieser gehen Lärmemissionen aus. Durch die jetzt vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes ändert sich an der vorhandenen Lärmsituation aber nichts, da die der Straße nahe liegenden Grundstücke seit Jahrzehnten mit selbstgenutzten Wohnhäusern bebaut sind und die Quakenbrücker Straße seit jeher als Hauptverkehrsstraße dient.

## **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 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.

Für die Durchführung der Planung ist der Neubau der bereits im Ursprungsplan ausgewiesenen Erschließungsstraße „Kiek ut“ vorgesehen. Eine Fällung oder Rodung von Bäumen ist hierfür 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 gegenüber der jetzigen Ausweisung werden nicht begründet. Die Grundflächenzahl wird zwar in einigen Bereichen von 0,3 auf 0,4 erhöht. Während jedoch 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 aktuellen BauNVO von einer geringeren Versiegelungsquote auszugehen (bis zu 60 %).

## **7.5 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.

Regenrückhaltung

Die Gewährleistung der Oberflächenentwässerung einschl. Rückhaltung für die neu zu bebauende Fläche (Grünfläche an der Straße „Kiek ut“) wurde bereits mit dem OOWV Brake besprochen. Das erforderliche Rückhaltevolumen wurde vom Planungsbüro des Investors überschlägig mit 150 m<sup>3</sup> ermittelt. Dieses Volumen soll durch den Bau eines Staukanals in der Straße „Kiek ut“ (300 m Rohrleitung DN 800 oder alternativ 360 Sickerboxen) geschaffen werden. Für diesen Staukanal, den Schmutzwasserkanal und alle erforderlichen Versorgungsleitungen ist eine Straßenbreite von mindestens 6,50 m erforderlich.

### **7.6 Belange des Verkehrs**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Landesstraßen „Quakenbrücker Straße“ und „Drostestraße“ sowie über die Gemeindestraßen „An der Bleiche“ und „Im großen Zuschlag“ erschlossen. Über die 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. Die Straße „Kiek Ut“ soll nunmehr entsprechend der Jahrzehnte alten Planung neu hergestellt werden; allerdings in einer Breite von nunmehr 6,50 m (statt 6,00 m) – siehe hierzu Ziffer 7.5

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

### **7.7 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, Dachbegrünung, Erneuerung der Heizungsanlagen usw.). Die anschließende Umsetzung des Konzeptes soll durch ein Sanierungsmanagement sichergestellt werden.

Das geplante energetische Quartierskonzept steht der vorliegenden Bebauungsplanneufassung 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.

### **7.8 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. 22 für alle Wohngrundstücke „Allgemeines Wohngebiet“ angegeben; hieran wird in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nichts geändert.

Die Verkehrsflächen werden geringfügig gemäß vorhandenem Bestand angepasst; die geplante Straße „Kiek ut“ wird auf 6,50 m verbreitert.

Maß der baulichen Nutzung/  
Bauweise

Die Wohngebiete werden einheitlich mit der heute üblichen Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Die straßenseitigen Baugrenzen verlaufen parallel zu den Verkehrsflächen in einem Abstand von 5 m.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten einheitlich auf 0,8 festgesetzt, 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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag“ enthält keinerlei textliche Festsetzungen.



Neue textliche  
Festsetzungen

Um der Entstehung unmaßstäblicher Gebäude vorzubeugen – siehe obige Ausführungen -, werden nunmehr die folgenden **textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 6** für das Allgemeine Wohngebiet 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 WA1 festgesetzt, um die o. g. Ziele einer „moderaten“ Nachverdichtung zu sichern, den Gartenbereich der Grundstücke zu schützen und den Charakter des Gebietes zu wahren. Da sich die Straße „Im gr. Zuschlag“ in der Örtlichkeit als Wohnsammelstraße darstellt, wird die Zahl der Wohneinheiten für Gebäude, die unmittelbar an dieser Straße liegen, auf **vier** Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. auf **zwei** Wohneinheiten je Doppelhaushälfte festgesetzt – WA 2.

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 festgesetzt. Damit bleibt eine zweigeschossige Bauweise in Erscheinung eines Ein- bis Vierfamilienhauses 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. 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.

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

In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag“ wird zu allen Siedlungsstraßen in einer Breite von 5 m eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt (Baugrenze). Diese dürfte laut BauNVO von Nebenanlagen, Carports und Garagen als Ausnahme überschritten werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird klargestellt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude zwingend den Abstand von 5 m zu den Wohnstraßen einhalten müssen. Diese Festsetzung soll der vorhandenen Situation Rechnung tragen, da bisher keine diesbezüglichen Ausnahmen und Überschreitungen vorliegen. Die Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze; hier ist für eine Ausnahme die verkehrliche Situation vor Ort ausschlaggebend.



## 9. Hinweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 – „Im kleinen Zuschlag“ beinhaltet keine Hinweise.

In die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise neu aufgenommen:

Artenschutz	Zum Artenschutz wurde ein Hinweis entsprechend Punkt 7.4 dieser Begründung sowie einem 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.
Landesstraßen	Von den Landesstraßen 845 und 849 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
Versiegelung	Gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Eine Versiegelung dieser Flächen, z. B. mit Kiesbeeten, ist somit nicht zulässig.

## 10. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

### Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 30.05. bis zum 01.07.2022 (einschl.) öffentlich ausgelegen. In diesem Verfahren hat ein Dinklager Bürger Einwände erhoben, der jedoch nicht im Plangebiet wohnt. Er kritisiert die Festsetzungen zu den Mindestgrundstücksgrößen und zum Ausschluss von Dachgeschosswohnungen als zu restriktiv.



Hierzu wird von der Stadt auf das Ziel einer nachbarschaftsverträglichen Verdichtung in alten Baugebieten hingewiesen. In den benachbarten Baugebieten wurden die gleichen Festsetzungen getroffen.

### **Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 20.05.2022 am Verfahren beteiligt.

Der Landkreis Vechta wünscht eine Potentialanalyse zum Artenschutz und eine Überprüfung bzw. Anpassung der OW-Entwässerung. Weiterhin werden Hinweise zum Brandschutz gegeben. Hierzu weist die Stadt darauf hin, dass durch die Neuaufstellung des B-Planes keine zusätzlichen Bau- oder Versiegelungsmöglichkeiten gegenüber dem Ursprungsplan geschaffen werden, so dass die geforderten Gutachten entbehrlich sind. Im Zuge der geplanten Erschließung der Straße „Kiek ut“ mit Bau eines Staukanals und dem Ausbau von mehreren benachbarten Wohnstraßen wird die Entwässerungssituation nochmals überprüft. Auch die Erforderlichkeit eines zusätzlichen Hydranten wird geprüft.

Auch die Hase-Wasseracht bittet um Sicherstellung einer ordnungsgemäßen OW-Entwässerung.

Die EWE und der OOWV geben Hinweise zu ihren vorhandenen Leitungen und zur geplanten Verlegung von neuen Leitungen und Kanälen in der Straße „Kiek ut“.

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bittet um Aufnahme eines Hinweises zu den Immissionen der benachbarten Landesstraßen.

## **11. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet WA 1	35.561,87 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 2	11.044,17 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	<u>1.743,76 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	48.349,80 m <sup>2</sup>



## 12. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	10.12.18
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	02.07.19
Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss VA	27.09.21
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	21.05.22
Öffentliche Auslegung vom 30.05.22 bis zum 01.07.22	
Satzungsbeschluss durch den Rat	13.10.22

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag“ (Neuaufstellung) in der Zeit vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 öffentlich ausgelegen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag“ (Neuaufstellung) in seiner Sitzung am 13.10.2022 beschlossen.

Dinklage, den

.....

Bürgermeister