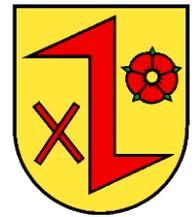


# Stadt Dinklage

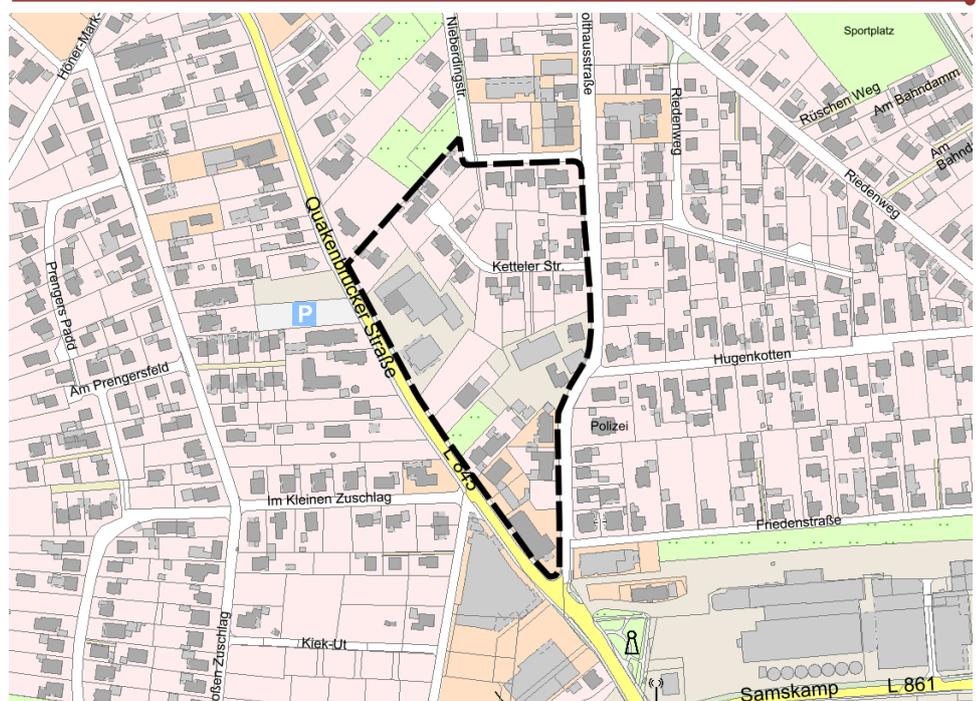
Landkreis Vechta



## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 113 „Kettelerstraße/Quakenbrücker Straße“

- Verfahren nach § 13a BauGB -



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

## Urschrift

Im Auftrag:



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

<b>A</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange.....	11
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	13
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	13
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	14
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	14
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	14
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	15
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	15
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	19
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	21
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	21
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	21
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	22
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	22
3.14	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	22
4	Inhalte des Bebauungsplanes.....	23
4.1	Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes.....	23
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	24
4.3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	26
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	28

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Im nördlichen Stadtgebiet Dinklages im Bereich zwischen der Holthausstraße und der Quakenbrücker Straße / L845 befindet sich ein Wohngebiet mit anteiliger gewerblicher Nutzung. Für diesen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, Bauvorhaben wurden bisher nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt, nach diesem müssen sich neue Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Inzwischen ist die Eigenart des Gebiets schwer zu beurteilen, vor allem, da ein Teil der Grundstücke von der Landesstraße L845 und ein anderer Teil von Gemeindestraßen erschlossen wird. Um für künftige Bauanträge Klarheit über die Genehmigungsfähigkeit der angestrebten Vorhaben zu schaffen, soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

#### Ziel

Die Stadt Dinklage möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Struktur des vorliegenden Plangebiets sichern und ordnen. Im nördlichen Bereich wird ein Wohngebiet festgesetzt, während im südlichen Bereich Mischgebiete festgesetzt werden. Um eine mögliche Nachverdichtung verträglich zu regeln, wird das Nachverdichtungskonzept der Stadt Dinklage berücksichtigt. Je nach Bereich sind dadurch 2 bis 6 Wohneinheiten je Gebäude möglich. Die im Plangebiet liegende Kettelerstraße wird als Straßenverkehrsfläche übernommen und festgesetzt.

#### Planerfordernis

Für das vorliegende Plangebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan, daher werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Da die Eigenart des Gebiets jedoch schwer zu beurteilen ist, soll ein Bebauungsplan Klarheit schaffen. Besondere Aktualität kommt durch die Anfrage des Autohauses Ruhe zustande, welches einen Mitarbeiterparkplatz errichten möchte.

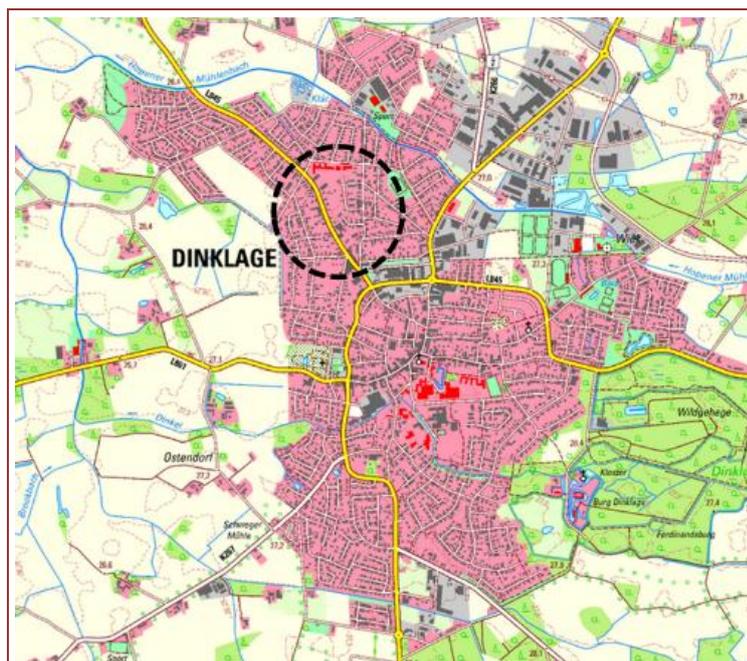
### 2 Planungsgrundlagen

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat am 10.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Kettelerstraße/Quakenbrücker Straße“ beschlossen.

#### Lage und Größe

Abb. 1 Lage des Plangebiets



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

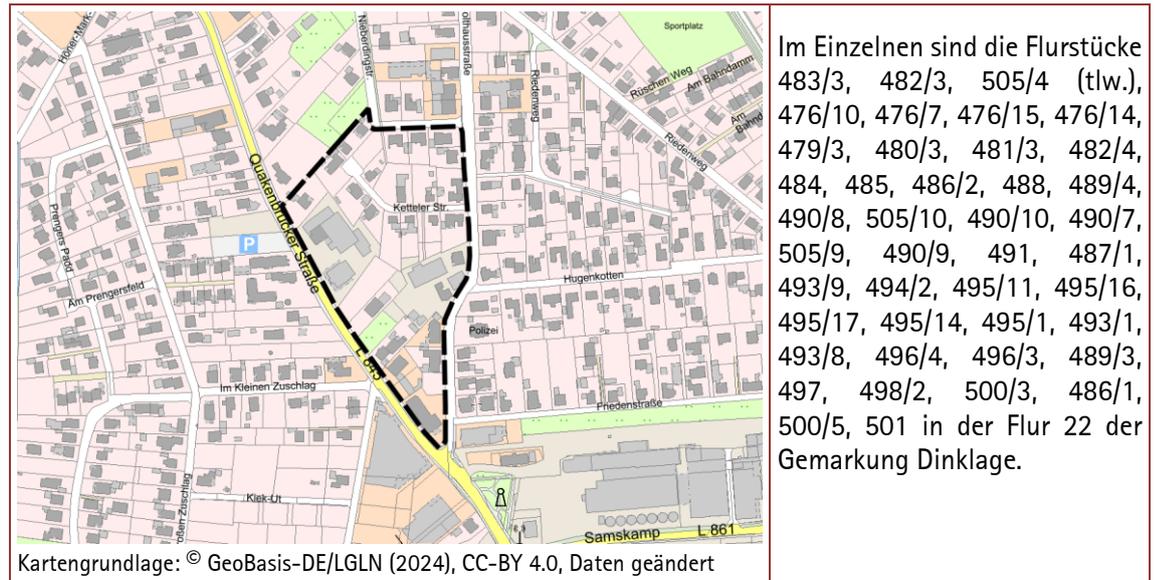
Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich im Stadtgebiet Dinklages zwischen der Quakenbrücker Straße im Westen und der Holthausstraße im Osten. Im Norden wird das Plangebiet durch die Niederdingstraße begrenzt. Im Plangebiet sowie daran angrenzend findet sich vor allem Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzung.

Der Stadtkern Dinklages beginnt etwa 400 m südlich des Gebiets.

## Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ein Areal mit einer Größe von rd. 36.190 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:  
Im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 503/4, 503/5, 503/3, 502/3, 505/4 (tlw.), 476/3, 475/3;  
Im Osten durch die westliche Grenze der Holthausstraße mit dem Flurstück 387/10;  
Im Süden durch die nördliche Grenze der L 845 / Quakenbrücker Straße mit dem Flurstück 531/3;  
Im Westen durch die östliche Grenze der L 845 / Quakenbrücker Straße mit dem Flurstück 531/3.  
Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 22 der Gemarkung Dinklage.

Abb. 2 Geltungsbereich des Plangebiets



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

## Verfahren nach § 13a BauGB

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

- Es wird mit der Planänderung eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die Grundfläche beträgt hier nach § 19 Abs. 2 BauNVO 2.400 m<sup>2</sup>. Im Mischgebiet 1 wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt, die Grundfläche beträgt also rd. 2.545 m<sup>2</sup>, das Mischgebiet 2 mit einer GRZ von 0,4 hat eine Grundfläche von rd. 3.705 m<sup>2</sup> und das Mischgebiet 3 mit einer GRZ von 0,5 eine Grundfläche von rd. 7.129 m<sup>2</sup>. Insgesamt ergibt sich eine Grundfläche von rd. 15.779 m<sup>2</sup>, dieser Wert liegt unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

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

Eine Kumulation verschiedener Pläne ist nicht gegeben.

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

Geplant ist Aufstellung eines Bebauungsplans mit Mischgebieten und einem allgemeinen Wohngebiet. Zudem wird eine vorhandene Straße als Straßenverkehrsfläche in den Plan aufgenommen. Damit besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, die Voraussetzungen werden erfüllt.

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

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

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

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

- Mit der Planaufstellung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3).

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden ein Misch- und ein Wohngebiet gesichert und der verträglichen Nachverdichtung zugänglich gemacht. Dadurch wird eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Gebiets möglich gemacht und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beigetragen bzw. diese gesichert. Darüber hinaus können im Mischgebiet Arbeitsplätze gesichert werden.

Die Prüfung zeigt, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB für das Planverfahren zulässig ist.

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

#### Land (LROP)

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt gemäß den Grundsätzen der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 ROG), dass die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren sei. Vor der Inanspruchnahme von Freiflächen seien vorrangig die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für weitere Maßnahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden und einer nachhaltigen Bestandsentwicklung auszuschöpfen<sup>2</sup>. Es wird außerdem bestimmt, dass Wohn- und Arbeitsstätten auf Zentrale Orte konzentriert werden sollten<sup>3</sup>. Im vorliegenden Planfall werden ein Misch- und ein Wohngebiet in der Stadt Dinklage durch einen neu aufgestellten Bebauungsplan gesichert und der verträglichen Nachverdichtung zugänglich gemacht. Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt.

#### Kreis (RROP)

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

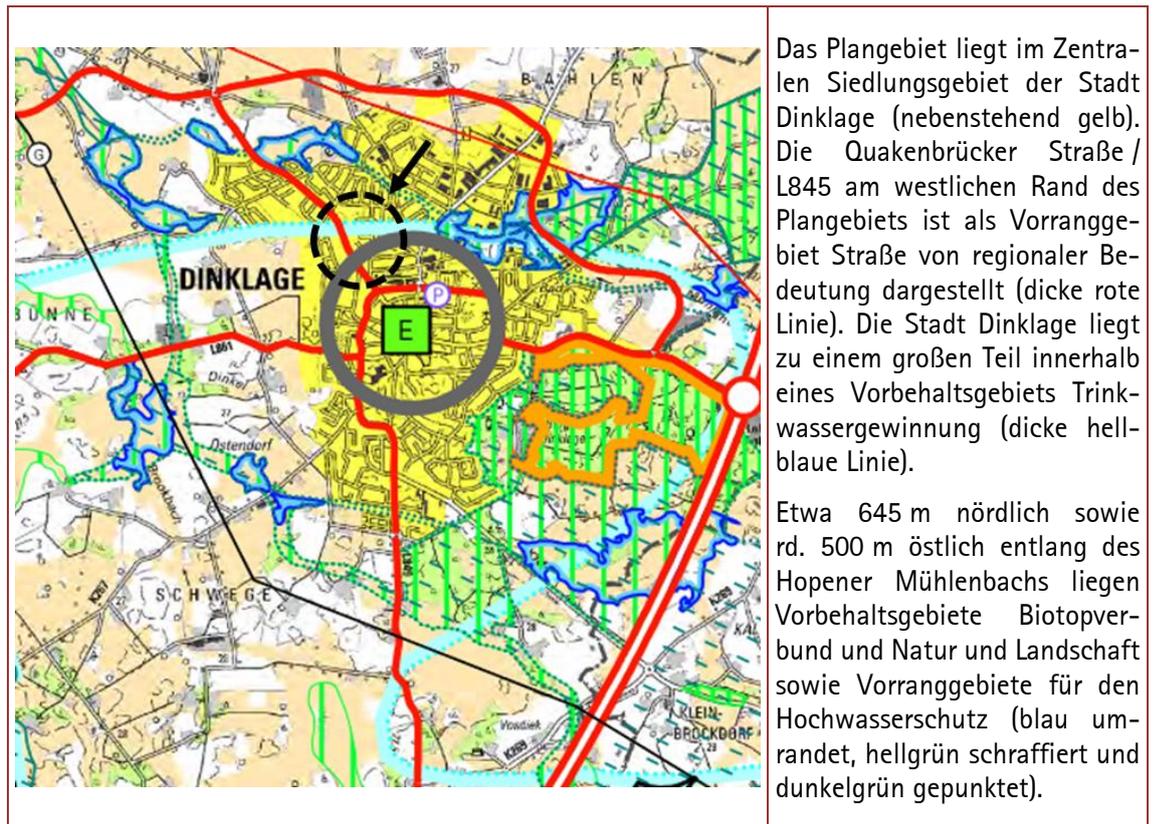
---

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26.09.2017, zuletzt geändert am 07.09.2022

2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen zu Abschnitt 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, zu Ziffer 02, Satz 3

3 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen zu Abschnitt 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, zu Ziffer 05

Abb. 3 Auszug aus dem RROP des Landkreises Vechta

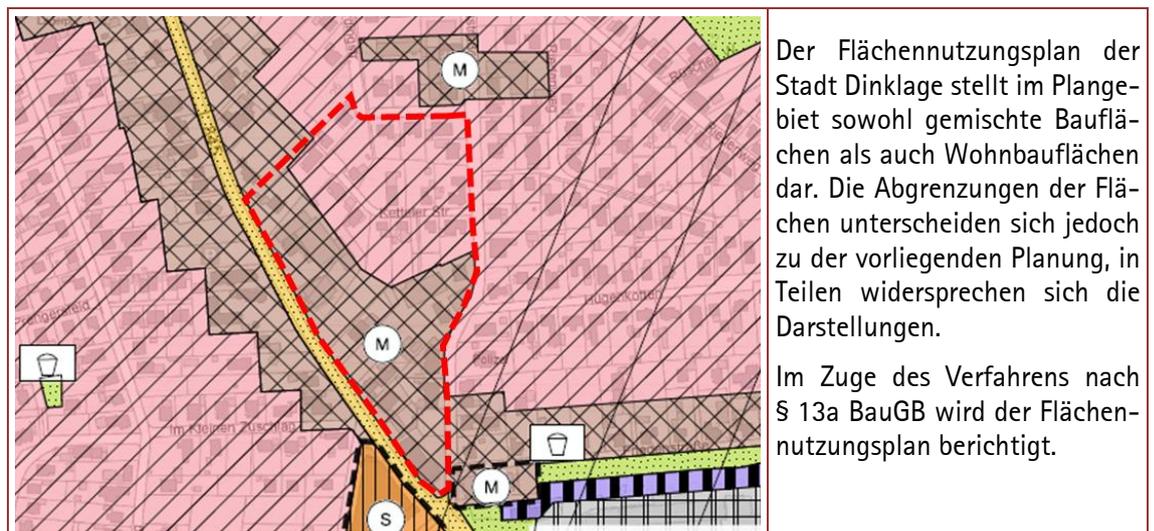


Laut RROP hat die Stadt Dinklage ein positives Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, zwischen 2011 und 2015 nahm die Bevölkerung um 2,5 % zu<sup>4</sup>. Es wird auch weiterhin mit einem Bevölkerungswachstum gerechnet, woraus sich ein Bedarf an Wohnraum und Arbeitsplätzen ergibt. Mit der Sicherung von Wohn- und Mischgebietsflächen wird diesem Bedarf nachgekommen. Durch Festsetzung der Menge an Wohneinheiten je Gebäude kann auch eine verträgliche Nachverdichtung stattfinden.

**Stadt (FNP)**

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

Abb. 4 Auszug aus dem FNP der Stadt Dinklage



**Gültiges Bau-  
recht**

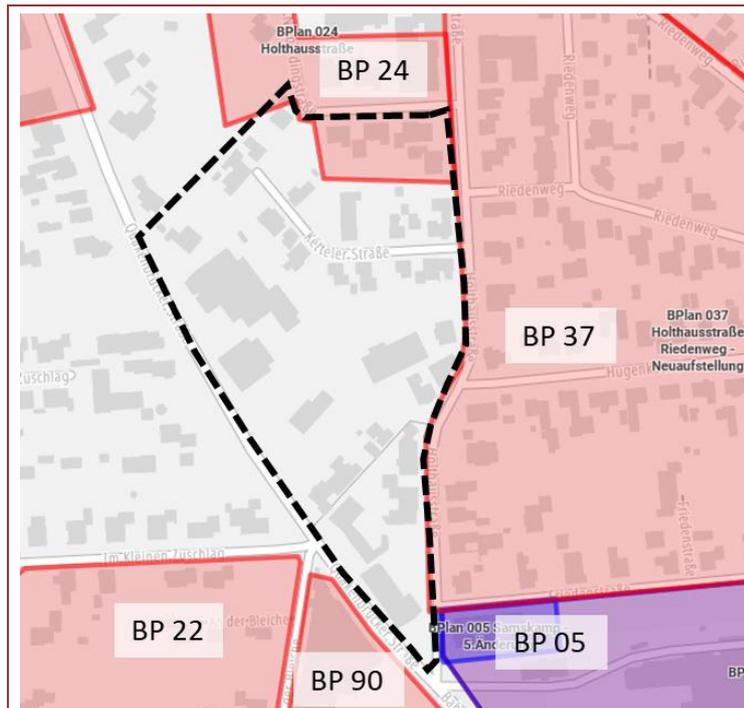
Im Bereich des vorliegenden Plangebiets befinden sich derzeit keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Lediglich im Norden befindet sich ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 24 „Holthausstraße“ innerhalb des Plangebiets. Die Abgrenzungen und Festsetzungen des Planes werden überwiegend beibehalten, siehe dazu auch den folgenden Abschnitt.

Das Baurecht im unbeplanten Bereich des Plangebiets wurde bisher nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ geregelt.

**Angrenzende  
Bebauungspläne**

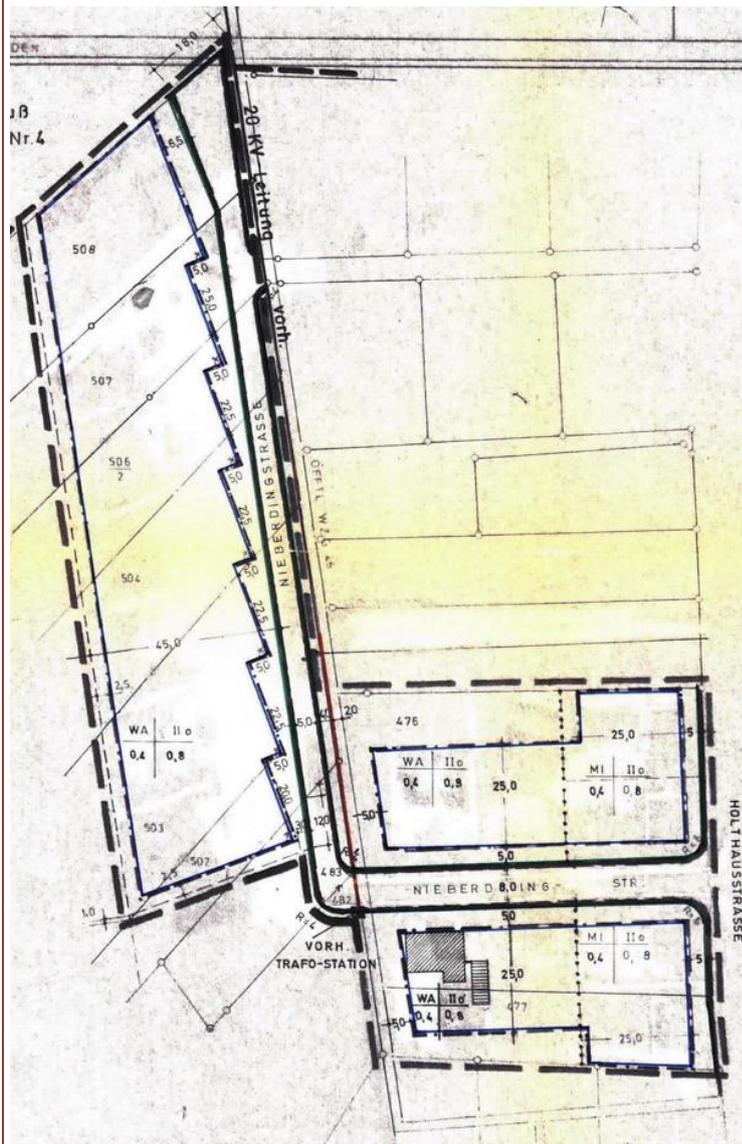
Angrenzend an das Plangebiet befinden sich rechtswirksame Bebauungspläne. Die vorliegende Planung ist mit den angrenzenden baurechtlichen Regelungen abgestimmt.

Abb. 5 Übersicht angrenzender Bebauungspläne



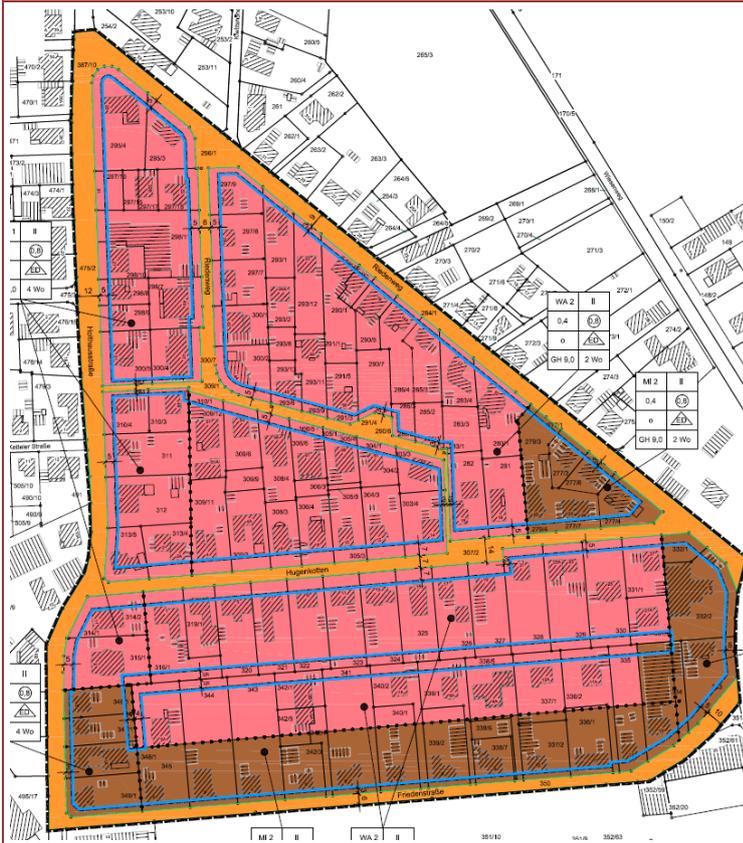
Quelle: Bebauungsplanauskunft Landkreis Vechta, eigene Darstellung

Nördlich an das Plangebiet angrenzend sowie teilweise innerhalb liegend, befindet sich der B-Plan Nr. 24 „Holthausstraße“. Östlich angrenzend liegt der B-Plan Nr. 37 „Holthausstraße Riedenweg – Neuaufstellung“. Daran angrenzend im Süden befindet sich der B-Plan Nr. 05 „Samskamp“ mit der 1. Änderung, bzw. an das Plangebiet angrenzend mit der 5. Änderung. Im Südwesten befinden sich die B-Pläne Nr. 90 „An der Bleiche / Quakenbrücker Straße – Neuaufstellung“ und Nr. 22 „Im kleinen Zuschlag – Neuaufstellung“.

**Bebauungsplan Nr. 24 „Holthausstraße“ (1975)**

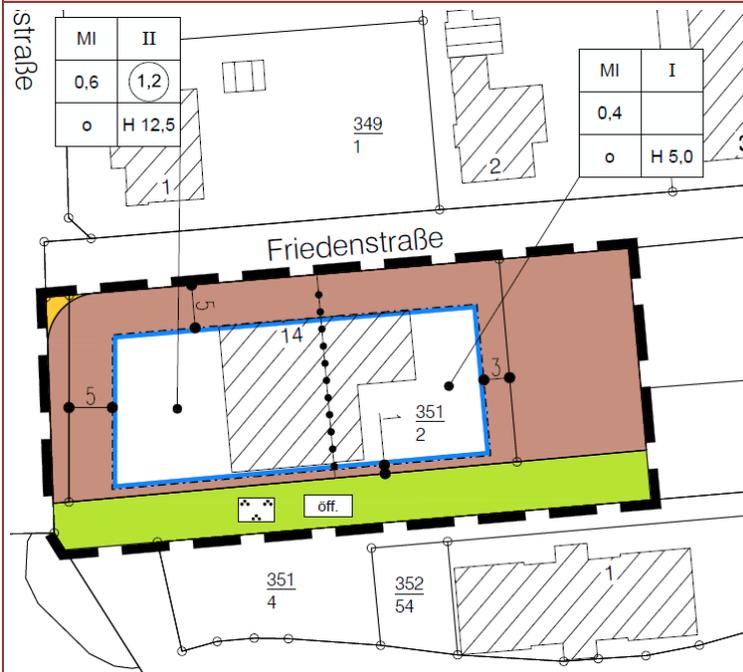
Der B-Plan Nr. 24 befindet sich südlich der Nieberdingstraße im Bereich des Plangebiets. Hier wird in Richtung der östlich liegenden Holthausstraße ein Mischgebiet festgesetzt in offener Bauweise, mit maximal 2 Geschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

In dem dahinter liegenden allgemeinen Wohngebiet wird ebenfalls eine offene Bauweise mit 2 Geschossen festgesetzt, wie auch eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8.

**Bebauungsplan Nr. 37 „Holthausstraße Riedenweg – Neuaufstellung“ (2018)**


Entlang der Holthausstraße im Westen des Bebauungsplans sind überwiegend allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier gilt eine offene Bauweise mit 2 Geschossen, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Außerdem sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gebäudehöhe von 9,0 m zulässig. Je Gebäude sind bis zu 4 Wohneinheiten erlaubt.

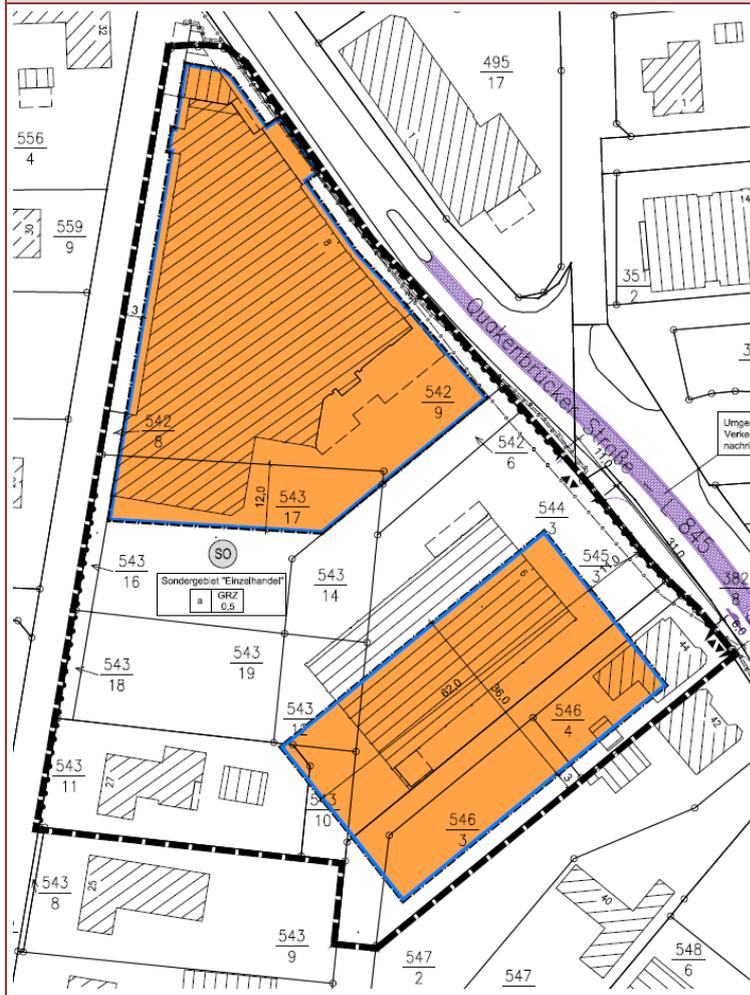
Weiter südlich sind entlang der Holthausstraße Mischgebiete festgesetzt, diese haben jedoch die gleichen Maße der Nutzung.

**Bebauungsplan Nr. 05 „Samskamp“, 5. Änderung (2012)**


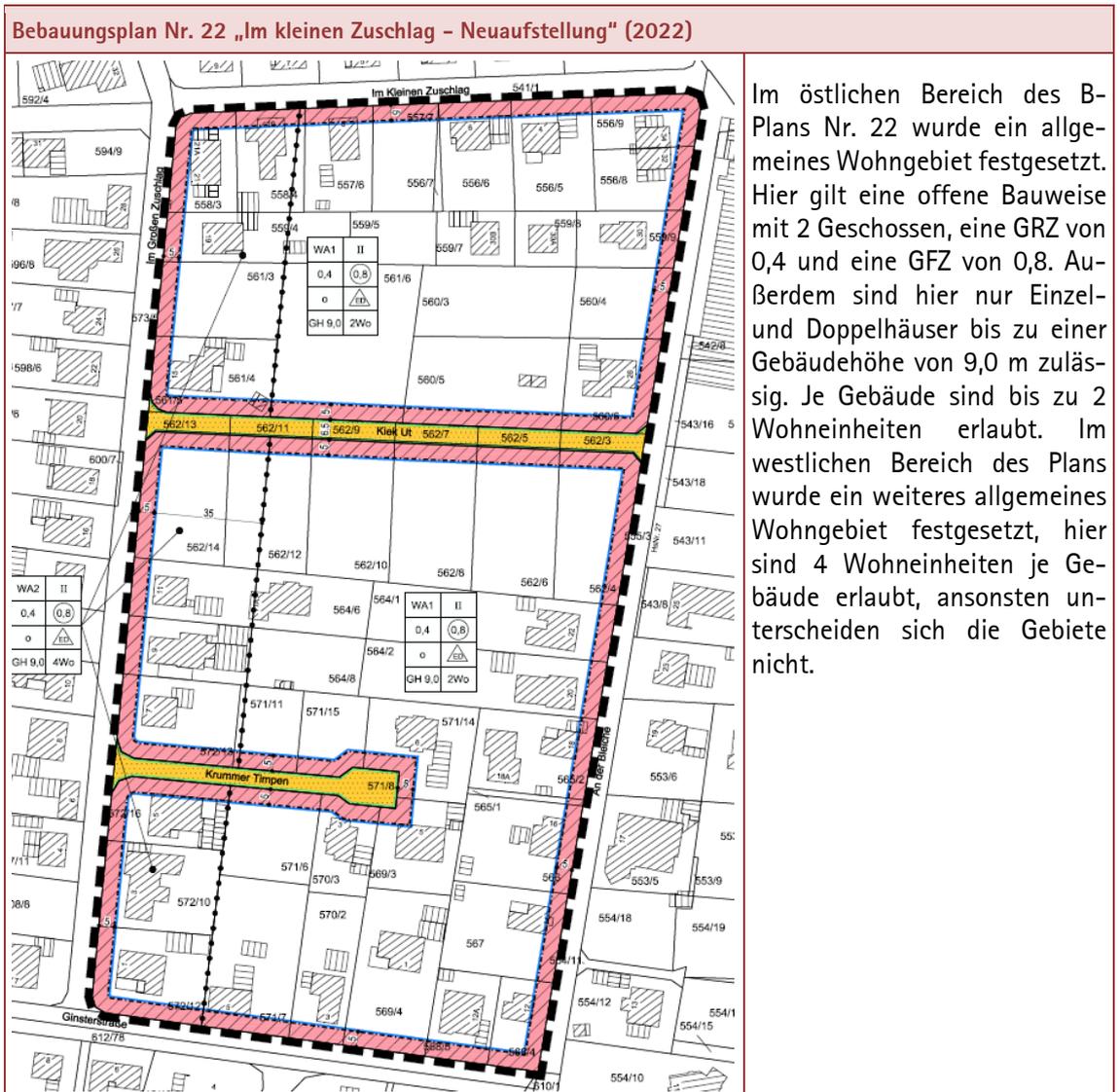
Im Süden grenzt die 5. Änderung des Planes „Samskamp“ an das Plangebiet an. Hier wurden zwei Mischgebiete festgesetzt. An der Holthausstraße im Westen sind 2 Geschosse in offener Bauweise erlaubt. Die GRZ beträgt 0,6, die GFZ 1,2, Gebäude dürfen außerdem maximal 12,5 m hoch sein.

Im dahinterliegenden Mischgebiet ist 1 Geschoss in offener Bauweise mit einer maximalen Höhe von 5,0 m erlaubt. Die GRZ liegt hier bei 0,4.

## Bebauungsplan Nr. 90 „An der Bleiche / Quakenbrücker Straße - Neuaufstellung“ (2017)



Südlich des Plangebiets wurde ein Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt. Hier ist eine abweichende Bauweise erlaubt, es sind also Baukörper von mehr als 50 m Länge möglich. Die GRZ beträgt 0,5 und die maximal erlaubte Höhe liegt bei 37 m.



### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtbereich Dinklages. Das Plangebiet selbst ist im Norden vor allem durch Wohnnutzung geprägt, der südliche Bereich zeichnet sich durch gemischte Nutzungen aus. Während im Norden an der Kettelerstraße kleinteilige Wohnbebauung vorherrscht, finden sich im Süden auch größere Gewerbebauten. An der Quakenbrücker Straße / L845 im Westen befinden sich zwei bisher unbebaute Grünflächen.

Abb. 6 Übersicht über die umliegenden Nutzungen



Angrenzend an das Plangebiet befinden sich vor allem Wohnhäuser, jedoch auch gewerblich genutzte Gebäude oder gemischte Nutzung. In nördlicher Richtung befinden sich eine Grundschule und zwei Kindergärten. Im Süden befindet sich vor allem Einzelhandel, aber auch anderes Gewerbe ist zu finden. In Richtung Westen folgt der Stadtrand Dinklages, hier findet sich vor allem Landwirtschaft sowie ein kleiner Wald.

### Planung

Es ist vorgesehen, ein allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiete festzusetzen. Zwischen der Niederdingstraße und der Kettelerstraße im Norden wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entlang der Holthausstraße im Osten wird ein Mischgebiet festgesetzt. Auch der südlich der Kettelerstraße gelegene Bereich sowie der Bereich an der Quakenbrücker Straße / L845 werden als Mischgebiet bestimmt. Die Kettelerstraße wird als Straßenverkehrsfläche in den Plan übernommen. Die weiteren Festsetzungen bezüglich der Gebiete (Geschossigkeit, Bauweise, GRZ, GFZ, Gebäudehöhe, Zahl der Wohneinheiten, etc.) orientieren sich überwiegend an angrenzenden Bebauungsplänen, z.B. Nr. 24 „Holthausstraße“ und Nr. 37 „Holthausstraße Riedenweg – Neuaufstellung“.

### Berührte Belange

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

Abb. 7 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

### 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

#### Immissionen Verkehr

An das Plangebiet angrenzend verläuft die Quakenbrücker Straße / L845, von ihr können hohe Lärmemissionen ausgehen und auf das Plangebiet einwirken. Auch von der angrenzenden Holthausstraße können Lärmemissionen ausgehen. Entlang beider Straßen sind im vorliegenden Planfall Mischgebiete festgesetzt, diese haben einen geringeren Schutzanspruch als Wohngebiete. Gemäß der TA Lärm gelten für Mischgebiete Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Im Umfeld des Plangebiets sind überwiegend ebenfalls Mischgebiete festgesetzt, wodurch von einer Verträglichkeit zwischen Mischnutzung und Verkehrslärm ausgegangen werden kann. Dennoch sieht eine Festsetzung eine straßenabgewandte Anordnung der Wohn- und Schlafräume vor sowie passive Lärmschutzmaßnahmen. Darüber hinaus befindet sich ein entsprechender Hinweis zur Lage an der Landesstraße 845 / Quakenbrücker Straße und damit einhergehenden Emissionen von dieser.

Im Norden des Plangebiets zwischen der Kettelerstraße und der Niederdingstraße wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach der TA Lärm gelten hier Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Das Wohngebiet liegt an zwei kleineren Wohnstraßen, die wenig befahren werden. Von einer Verträglichkeit zwischen Wohnnutzung und Verkehrslärm ist auch hier auszugehen.

#### Immissionen Ge- werbe

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich vor allem Wohnbebauung. In einiger Entfernung im Norden befinden sich ein Supermarkt und ein Getränkemarkt, aufgrund der Entfernung und zwischenliegender Bebauung sind hier keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet zu erwarten.

Im Süden liegen angrenzend an das Plangebiet zwei Supermärkte. Aufgrund der Gebäudeanordnung wird der Parkplatz abgeschirmt, auch hier sind keine besonderen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein größerer Standort eines Unternehmens für Futtermittel und Agrarbedarf, hier sind höhere Lärmemissionen möglich, aufgrund der innerörtlichen Lage mit direkt angrenzender Bebauung muss eine Verträglichkeit zu Wohnnutzungen jedoch gegeben sein.

#### Emissionen Plangebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Situation im Plangebiet baurechtlich geordnet. Es sind weiterhin Emissionen im Rahmen eines Wohn- bzw. Mischgebiets möglich. Eine Erhöhung der Emissionen ist unwahrscheinlich, da sich an der Situation im Plangebiet wenig ändert. Qualitätseinbußen für bestehende Wohn- oder Geschäftshäuser durch zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr aufgrund einer Nachverdichtung sind nicht zu erwarten. Vielmehr werden übermäßige Nachverdichtungen und entsprechend belastende Anwohnerverkehre vermieden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Verkehrsimmissionen auch in Wohn- und Arbeitsbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit der Planung gegeben und die Belange sind berücksichtigt.

### 3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Ausweisung von Misch- und Wohngebietsflächen ermöglicht (wie bisher auch) das Entstehen von Betriebsstätten und Wohngebäuden. In Anbetracht alternder Bevölkerungsstrukturen, aber auch von Entwicklungen wie einem zunehmenden Verzicht auf innerstädtische Pkw-Nutzung, geänderten Lebensgewohnheiten usw., kommt insbesondere Wohnbebauung in erschlossenen, städtischen Lagen und in der Umgebung bestehender Versorgungsstrukturen steigende Bedeutung zu. Flächen können hier zwar nicht in solchem Umfang angeboten werden, wie dies in einem Neubaugebiet möglich ist, sie bieten jedoch differenzierte Qualitäten, die unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen und Nutzeransprüchen entsprechen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Zahl der Wohneinheiten, abhängig von der Lage des Gebiets, beschränkt. Von diesen Höchstgrenzen können in Einzelfällen Ausnahmen zugelassen wer-

den. Dies gilt jedoch nur für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Hierzu zählen beispielsweise Senioren oder behinderte Personen, die dann in kleinteiligen Wohnungen oder Wohngruppen untergebracht werden können.

Um den Bedarf an neuem Wohnraum nicht ausschließlich über Flächen im Außenbereich zu decken, ist eine Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Bestands erforderlich. Die Belange werden berücksichtigt.

### 3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet liegt verkehrlich günstig. Alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Stadt lassen sich problemlos erreichen. Die südlich gelegene Innenstadt befindet sich in einem geringen Abstand zum Plangebiet und ist dementsprechend auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Auch können die Nutzungsarten von Wohn- und Mischgebieten selbst einen positiven Beitrag zur Vielfältigkeit der Nachbarschaft leisten. Die Integration in eine vielschichtige, nutzungsdurchmischte Nachbarschaft mit unterschiedlichen Wohn-, sozialen und Freizeitangeboten ist positiv hervorzuheben.

Die Belange werden berücksichtigt.

### 3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Derzeit besteht kein Bebauungsplan für das vorliegende Gebiet. Bisher müssen Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, sie sollen sich in die Eigenart der Umgebung einfügen. Um eine klare Bewertungsgrundlage für künftige Bauanträge zu haben, soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Festsetzungen zu GRZ, GFZ, Geschossigkeit und Bauweise orientieren sich überwiegend an Bebauungsplänen der Umgebung. Berücksichtigt wird auch das Nachverdichtungskonzept der Stadt Dinklage, näheres dazu in Kapitel 3.11. Durch den neu aufgestellten Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Anpassung und Fortentwicklung des Bestandgebietes geschaffen. Der Bebauungsplan stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar.

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

#### Baukultur / Denkmalschutz

Südlich außerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Baudenkmale. An der Bahnhofstraße steht ein Kriegerdenkmal und am Samskamp der ehemalige Bahnhof Dinklages<sup>5</sup>. Beide Denkmale befinden sich in einem Abstand von über 60 m zum Plangebiet und sind von weiteren Strukturen umgeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die beiden Denkmale.

Weitere baukulturell wertvolle Gebäude, Straßen oder Viertel sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt.

#### Ortsbild

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

Im Plangebiet und daran angrenzend finden sich Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzte Gebäude.

---

5 Denkmalatlas Niedersachsen, Objekt-ID 35747050, Objekt-Nr. 6 (Kriegerdenkmal), Objekt-ID 35746399, Objekt-Nr. 16 (Bahnhofsgebäude)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit und begrenzten Gebäudehöhe gewährleisten die Verträglichkeit mit dem Ortsbild. Die Geschossigkeit wird dabei wie im derzeitigen umgebenden Planungsrecht flächendeckend auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die GRZ wird nördlich der Kettelerstraße und entlang der Holthausstraße auf 0,4 festgesetzt (WA, MI 2), südlich der Kettelerstraße auf 0,45 (MI 1). In diesen drei Gebieten wird die GFZ auf 0,8 beschränkt.

Im Mischgebiet MI 3 entlang der Quakenbrücker Straße ist eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 vorgesehen.

Die Maße im Norden und Osten des Plangebiets orientieren sich an umliegenden Plänen, während an der Quakenbrücker Straße als Landesstraße eine höhere Ausnutzbarkeit ermöglicht werden soll. Das Mischgebiet MI 1 mit einer GRZ von 0,45 dient als Abstufung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI 3 an der Quakenbrücker Straße. Mit den zulässigen zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 9,0 m wird jenseits der Quakenbrücker Straße gewährleistet, dass sich neue Bauvorhaben in die Umgebung einfügen.

Unter Berücksichtigung des Nachverdichtungskonzepts der Stadt Dinklage werden im allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet an der Kettelerstraße bis zu zwei Wohneinheiten je Einzelhaus erlaubt. Entlang der Holthausstraße werden bis zu vier Wohneinheiten je Einzelhaus erlaubt und entlang der Quakenbrücker Straße bis zu sechs Wohneinheiten je Einzelhaus. Über diese Vorgabe kann eine verträgliche Nachverdichtung gewährleistet werden.

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

### **3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

### **3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Ein gesonderter Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

#### **■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und biologische Vielfalt**

(§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

#### **Pflanzen**

Die Biotopstrukturen im Plangebiet wurden im Rahmen einer Luftbilddauswertung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>6</sup> erfasst.

Abb. 8 Übersicht über das Plangebiet



Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere schützenswerte Bäume. Drei von ihnen wurden in die Planzeichnung aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Rotbuche an der Quakenbrücker Straße und eine Rotbuche und eine Eiche an der Holthausstraße.

#### Tiere

Durch mögliche Eingriffe wird vor allem die Funktion als Standort für Flora und Fauna eingeschränkt. Da es sich beim Plangebiet um ein anthropogen überformtes Gebiet der Stadt Dinklage handelt und unbebaute, bewachsene Freiflächen nur in Form von Grünanlagen und Hausgärten auftreten, sind die ökologischen Funktionen seit langem eingeschränkt. Aufgrund der intensiven Bebauung ist allenfalls vom Vorhandensein weitverbreiteter Tierarten, insbesondere Vogelarten, des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor. Ein positiver Effekt ist durch die Freihaltung von Grünflächen zu erwarten. Es werden zudem vereinzelt Bäume zum Erhalt festgesetzt, nach einem etwaigen Abgang des betroffenen Baumes ist dieser artgleich zu ersetzen.

#### Artenschutz

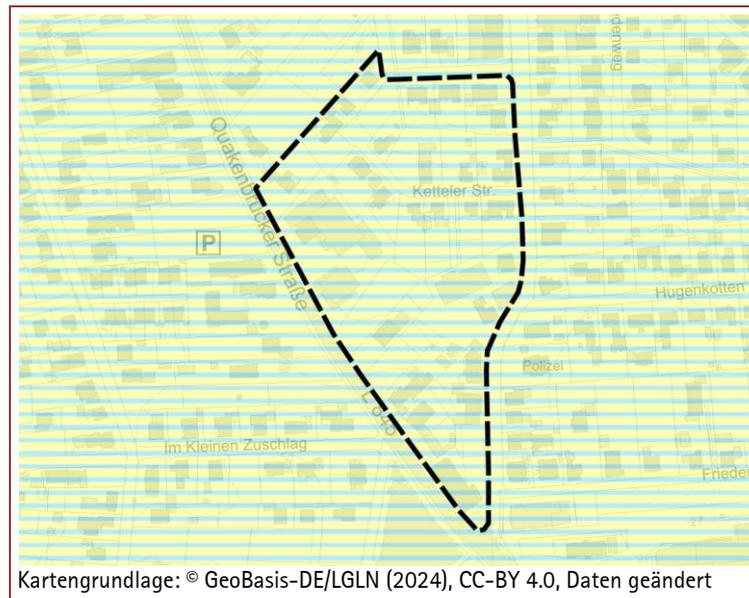
Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten, während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

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

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

## Boden / Fläche

Abb. 9 Übersicht über die Bodentypen



Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler und der Bodenlandschaft der Talsandniederungen. Es wird der Bodenregion Geest zugeordnet, der Bodentyp ist im ganzen Plangebiet mittlerer Gley-Podsol.

Der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) wurde abgesenkt und beträgt 17 dm unter Geländeoberfläche (GOF). Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt 7 dm unter GOF.<sup>7</sup>

Es befinden sich keine Suchräume für schutzwürdige Böden, also solche mit kultur- oder naturgeschichtlicher Bedeutung, innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend<sup>8</sup>.

Die Bodenfruchtbarkeit wird innerhalb des Plangebiets und daran angrenzend als gering eingestuft<sup>9</sup>.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 113 wird die maximale Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet geregelt. Zukünftig sind Versiegelungen von bis zu 40 % oder maximal 50 % möglich, was zu einer Deckelung der möglichen Versiegelung führt. Die Stadt Dinklage ist sehr um einen sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Fläche und Boden bemüht. Im vorliegenden Planfall wird ein bereits bebautes Gebiet erstmals überplant. Da bisher kein Bebauungsplan bestand, wäre eine Versiegelung von bis zu 80%, im Einzelfall sogar bis zu 100% möglich gewesen. Der vorliegende Bebauungsplan deckelt dies, und Boden und Fläche werden geschützt. Um die Versiegelung weiterhin gering zu halten, wird nur eine Grundstückszufahrt je Grundstück zugelassen, diese darf max. 6 m breit sein. Unbebaute Grundstücksflächen sind außerdem zu begrünen, eine weitere Versiegelung ist unzulässig.

## Wasser

Im Plangebiet und daran angrenzend sind keine stehenden oder fließenden Gewässer bekannt.

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei 22,5 m bis 25 m über NHN und damit weniger als 2 m unter der Geländeoberfläche<sup>10</sup>. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft, eingedrungene Schadstoffe verweilen nur kurz und da keine adsorptiven Oberflächen vorhanden sind, können hier kaum Stoffminderungsprozesse wie Abbau oder Adsorption (Anreicherung) stattfinden<sup>11</sup>.

Trinkwasserschutzgebiete, Trinkwassergewinnungsgebiete oder Heilschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder daran angrenzend<sup>12</sup>.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ändert an der derzeitigen Versiegelungsrate nichts, zukünftig müssen 50–60 % der Grundstücke freigehalten werden, dies stellt die Versickerung von Wasser sicher. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf der Fläche zurückzuhalten und zu versickern, wodurch es dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Außerdem sind Stellplätze und die nicht überbauten Flächen auf den privaten

7 NIBIS Kartenserver: Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000

8 NIBIS Kartenserver: Suchräume für schutzwürdige Böden

9 NIBIS Kartenserver: Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)

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

11 NIBIS Kartenserver: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200 000

12 NIBIS Kartenserver: Wasserschutzgebiete

Grundstücken zu begrünen, Niederschlagswasser kann so aufgenommen und verdunstet werden. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser kann dadurch minimiert werden.

**Luft/Klima**

Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann einen Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima nehmen. Eine relevante Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet ist jedoch nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits bebaut ist. Für das Gebiet werden mehrere Festsetzungen zur Begrünung getroffen, dies kann sich positiv auf das lokale Klima auswirken.

**Landschaftsbild**

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

**Kultur- / Sachgüter**

Südlich des Plangebiets befinden sich zwei Baudenkmale, siehe dazu auch Kapitel 3.5. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

**Eingriff**

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Die südlich des Plangebiets gelegenen Baudenkmale werden nicht beeinträchtigt (siehe auch Kapitel 3.5). Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor, ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

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

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung aus dem Juni 2022 müssen Wohngebäude, für die ein Bauantrag nach dem 31.12.2024 gestellt wird, ab einer Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> mindestens 50 Prozent des Daches mit Photovoltaikanlagen ausstatten. Wird der Bauantrag oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können.

Für Gewerbebauten gilt diese Regelung für Bauanträge die nach dem 31. Dezember 2022 gestellt werden, sowie für alle weiteren Gebäude für die nach dem 31. Dezember 2023 Bauanträge gestellt werden. (§ 32a NBauO)

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

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta aus dem Jahr 2001 stellt im südlichen Bereich des Plangebiets die Lagerung wassergefährdender Stoffe (> 40.000 Liter) dar<sup>13</sup>. Das betroffene Betriebsgelände wird inzwischen nicht mehr zur Lagerung solcher Stoffe verwendet. Vorsorglich wird die Fläche im Plan als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Weitere Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts oder der Wärmeplanung, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

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

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

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

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

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

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

### **3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Bauaktivitäten lassen positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft erwarten.

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

Die Belange werden nicht berührt.

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

Durch die Festsetzung von Mischgebieten werden gewerbliche Nutzungen ermöglicht und gesichert.

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

Die Belange sind nicht berührt.

### Technische Ver- und Entsorgung

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

Da es in der näheren Umgebung des Plangebiets bereits Nutzungen gibt, ist die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz voraussichtlich sichergestellt. Darüber hinaus sind bei Bedarf Neuverlegungen und Erweiterungen des Leitungsnetzes möglich:

Die Versorgung des Plangebiets mit **Telekommunikationsleitungen** wird durch den zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die **Stromversorgung** wird durch Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Versorgung mit **Wasser** kann durch den OOWV sichergestellt werden, dabei sind die Vorgaben des OOWV zu beachten.

Die anfallenden **Abwässer** werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der städtischen Kläranlage zugeführt. Der OOWV weist dazu auf die seit dem 01.01.2023 geltende Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungssatzung hin.

Die notwendige **Löschwasserversorgung** kann weiterhin über das Leitungsnetz des OOWV sichergestellt werden. Es befinden sich drei Hydranten im Umfeld des Plangebiets (Quakenbrücker Straße 1 und 36 sowie Holthausstraße 17), diese können ca. 96 m<sup>3</sup>/h Wasser aus der Trinkwasserversorgung bereitstellen.

**Abfall** kann ordnungsgemäß gesammelt und über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta entsorgt werden.

### Altablagerungen

Im Bereich der Holthausstraße 10 befindet sich eine Verdachtsfläche, diese ist in der Planzeichnung verortet. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine weiteren Verdachtsflächen im Plangebiet oder daran angrenzend 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

Innerhalb des Plangebiets sind keine Rüstungsaltslasten bekannt<sup>14</sup>. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden daher vom Amt regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenerforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

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

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

### Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Bergwerksfeld Münsterland<sup>15</sup>. Vorkommende Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe, die Berechtigung hat eine unbefristete Laufzeit. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen, aufgrund der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung.

Darüber hinaus befinden sich keine Beeinflussungsbereiche von bergbaulichen Anlagen, Einwirkungsbereiche von bergbaulichen Maßnahmen, Bewilligungen zum Abbau von Bodenschätzen oder Erlaubnisse zur Aufsuchung von Bodenschätzen innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend<sup>16</sup>.

### Rohstoffe

Das Gebiet weist keine Rohstoffvorkommen auf<sup>17</sup>.

14 NIBIS Kartenserver: Rüstungsaltslasten

15 NIBIS Kartenserver: Bergwerkseigentum

16 NIBIS Kartenserver: Beeinflussungsbereiche; Einwirkungsbereiche; Bewilligungen; Erlaubnisse

17 NIBIS Kartenserver: Rohstoffsicherungskarte 1:25.000

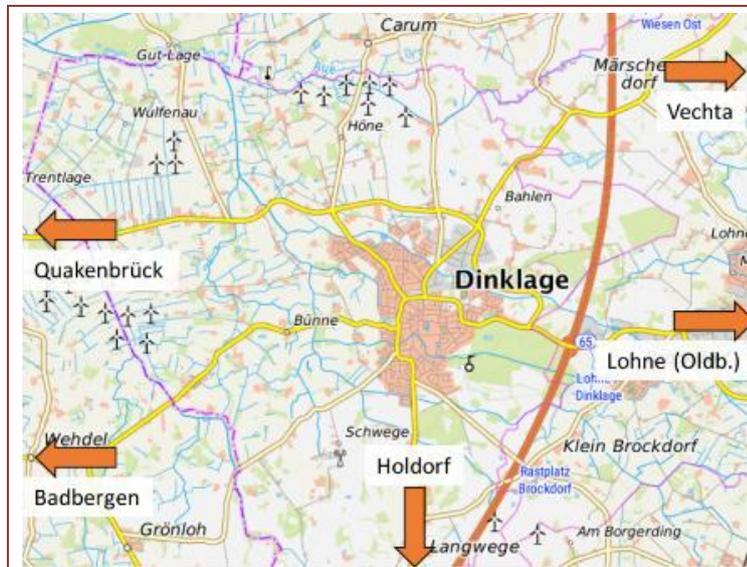
### 3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

#### Externe Erschließung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Dinklage, östlich grenzt die Holthausstraße an, westlich die Quakenbrücker Straße / L845.

Abb. 10 Externe Erschließung



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

Die L845 führt nordwestlich in Richtung Quakenbrück, südlich schließt sie an die Bahnhofstraße bzw. den Samskamp an. Von hier besteht Anschluss an alle weiteren überörtlichen Straßen. Die Holthausstraße im Osten des Gebiets schließt südlich ebenfalls an die Bahnhofstraße an und erschließt das nördliche Stadtgebiet in Richtung Hopener Mühlenbach.

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

#### Interne Erschließung

Die interne Erschließung erfolgt wie bisher über die Kettelerstraße sowie die angrenzenden Straßen: Quakenbrücker Straße / L845, Holthausstraße, Niederdingstraße.

#### ÖPNV

An der Quakenbrücker Straße befindet sich direkt am Plangebiet eine Haltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Über die textlichen Festsetzungen des Planes trägt die Stadt dafür Sorge, dass der Straßenraum offen und gut übersehbar gehalten wird; es dürfen keine Garagen und Carports entlang der Grundstücksgrenzen zum Verkehrsraum errichtet werden. Zudem werden die Zufahrten von den Grundstücken auf die Straßen auf 6 m begrenzt; der Verkehrsfluss soll nicht beeinträchtigt werden.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

### 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

#### Nachverdichtungskonzept

Die Stadt Dinklage hat 2018 ein Nachverdichtungskonzept erarbeitet<sup>18</sup>. In diesem werden Empfehlungen für eine verträgliche Nachverdichtung gegeben, um den Vorgaben der Bundesregierung nach einer Reduzierung des Flächenverbrauchs zu folgen. Die Empfehlungen für eine verträgliche Nachverdichtung befassen sich vor allem mit einer Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (WE) abhängig von der Größe anliegender Straßen. So werden beispielsweise an Anliegerstraße 2 WE pro Wohngebäude empfohlen, während an größeren Gemeindeverbindungsstraßen (Landes-, Kreisstraßen) 6

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

WE pro Wohngebäude als verträglich erachtet werden. An innerörtlichen Durchgangsstraßen sind demnach bis zu 4 WE pro Wohngebäude möglich. Durch eine sukzessive Erhöhung der möglichen Wohneinheiten je Gebäude soll eine verträgliche Nachverdichtung erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Landesstraße 845 / Quakenbrücker Straße, in dem dort angrenzenden Mischgebiet sind bis zu 6 WE pro Gebäude erlaubt. Die Holthausstraße kann als innerörtliche Durchgangsstraße betrachtet werden, weshalb hier bis zu 4 WE pro Gebäude erlaubt sind. An der Kettelerstraße und der Nieberdingstraße werden 2 WE pro Gebäude festgesetzt, da diese lediglich Anliegerstraßen darstellen. Mit den aufgeführten Festsetzungen wird das Konzept im vorliegenden Planfall berücksichtigt.

#### Standort- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet ist nicht vom Einzelhandels- und Standortkonzept für die Stadt Dinklage<sup>19</sup> betroffen.

#### Lärmaktionsplan

Die Stadt Dinklage verfügt über einen Lärmaktionsplan<sup>20</sup> aus Mai 2024. Die L 845 / Quakenbrücker Straße wurde zwischen der A 1 und dem Abschnitt Samskamp betrachtet, hier wurden die Auslösewerte von tags 65 und nachts 55 dB(A) überschritten. Weiter nördlich entlang des Plangebiets wurden diese Werte nicht mehr festgestellt. Es ergeben sich keine besonderen Anforderungen an das Plangebiet.

### 3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, in einem vorläufig gesicherten oder in einem durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet<sup>21</sup>. Das nächste Überschwemmungsgebiet am Hopener Mühlenbach liegt in über 400 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets.

#### Oberflächenentwässerung

Das Gebiet ist bereits bebaut, es wird je nach Gebiet eine GRZ von 0,4 bis 0,5 festgesetzt. Dadurch können sich geringfügige Änderungen der Oberflächenentwässerung durch zukünftige Bebauung und Versiegelung ergeben. Die Stadt Dinklage ist darum bemüht die Planung mit möglichst geringen Eingriffen in den Wasserkreislauf durchzuführen. Aus diesem Grund soll das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, wie auch in der Nachbarschaft geregelt, auf der Fläche zurückgehalten und versickert werden, wodurch es dem natürlichen Wasserkreislauf weiterhin zugeführt werden kann. Der OOWV teilt mit Schreiben vom 28.01.2025 mit, dass der Drosselabfluss nicht mehr als 2 l/(s-ha) betragen dürfe.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.14 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Die Planung sichert die bestehenden Hausgärten und trägt zum Erhalt dieser bei. Insbesondere im allgemeinen Wohngebiet wird durch die Anordnung der Baugrenzen eine grüne Zone geschaffen.

Im vorliegenden Planfall wird im südwestlichen Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, diese liegt damit unterhalb der maximal möglichen GRZ von 0,6. In Richtung Norden wird eine geringere GRZ festgesetzt, wodurch eine etwas stärkere Durchgrünung ermöglicht wird.

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

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

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

Eine ausreichende Ausnutzung ist trotzdem gegeben, um sparsam mit den Schutzgütern Fläche und Boden umzugehen. Zudem wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die nicht überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Anlage von Pflasterflächen, Schotter- oder Kiesgärten oder ähnlichen versiegelten Flächen ist nicht zulässig. Begrünte Flächen können die kleinklimatische Situation im Gebiet verbessern, sie haben im Sommer eine natürliche Kühlfunktion und können als Versickerungsfläche im Falle von Überflutungen durch Starkregen oder Hochwasser dienen.

## 4 Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 4.1 Beschreibende Darstellung der Inhalte des Bebauungsplanes

#### Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** und drei **Mischgebiete (MI 1 - 3)** festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet im Norden des Plangebiets zwischen der Kettelerstraße und der Niederdingstraße werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ausgeschlossen sind demnach Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, diese würden u. a. aufgrund ihrer Flächenansprüche nicht in das Gebiet passen. In den Mischgebieten 1 und 2 werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros sowie Wettannahmestellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben einen erhöhten Flächenanspruch und würden deshalb nicht in das Gebiet passen, während Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen in andere Bereiche der Stadt verlagert werden sollen. Im Mischgebiet 3 entlang der Quakenbrücker Straße werden Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros ebenfalls ausgeschlossen, diese sollen sich im Stadtkern und entlang der Lange Straße zentrieren. Zu den genauen Bestimmungen des Bebauungsplans siehe auch Nr. 1 der textlichen Festsetzungen.

Dem Nachverdichtungskonzept der Stadt Dinklage folgend, werden an der Niederdingstraße und an der Kettelerstraße als Anliegerstraßen in dem allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1 **zwei Wohneinheiten (2 Wo)** als maximal **zulässige Anzahl von Wohneinheiten** festgesetzt. Entlang der Holthausstraße als innerörtliche Durchgangsstraße werden **vier Wohneinheiten (4 Wo)** je Gebäude festgesetzt und an der Quakenbrücker Straße als Gemeindeverbindungsstraße bzw. Landesstraße 845 sind bis zu **sechs Wohneinheiten (6 Wo)** je Gebäude möglich. Es wird angestrebt, dass vorhandene Flächen auf verträgliche Weise bestmöglich ausgenutzt werden, um mehr Wohnraum innerhalb der Stadt zu schaffen und keine neuen Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 2 eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **0,8** festgesetzt. Die Maße orientieren sich damit an angrenzenden Bebauungsplänen und fügen sich in die Umgebung ein. Im Mischgebiet 3 wird eine **GRZ von 0,5** und eine **GFZ von 1,0** festgesetzt. Hierdurch kann die Fläche eines Mischgebiets entsprechend stärker versiegelt und ausgenutzt werden, auch Gewerbebetriebe mit größeren Flächenansprüchen können sich ansiedeln. Das Mischgebiet 1 stellt einen Puffer zwischen dem Wohngebiet im Norden und dem Mischgebiet 3 im Süden dar. Hier wird eine **GRZ von 0,45** und eine **GFZ von 0,8** festgesetzt. Dadurch ist eine geringfügig höhere Ausnutzung möglich um einen Übergang zu schaffen. Insgesamt fügt sich das Gebiet in umgebende Strukturen ein und eine zukünftig völlig abweichende Nutzung zum heutigen Bestand ist nicht möglich.

Für das gesamte Gebiet werden **maximal 2 Geschosse** festgesetzt. Die **zulässige Gebäudehöhe (GH)** beträgt **9,0 m**, lediglich im Mischgebiet 3 wird keine Höhe festgesetzt. Auch diese Festsetzung dient der besseren Einfügung des Gebiets in die bestehenden Strukturen der Umgebung.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Entlang der Kettelerstraße sowie im Nordwesten werden 3 m festgesetzt, dies entspricht einem Mindestabstand zwischen Wohngebäuden bzw. Gebäuden und Straßen. Im südlichen Bereich der Holthausstraße werden

ebenfalls 3 m festgesetzt. Im nördlichen Bereich der Holthausstraße sowie an der Niederdingstraße sind, angelehnt an den bisherigen Bebauungsplan Nr. 24 „Holthausstraße“ für diesen Bereich, 5 m Abstand zu den Verkehrsflächen einzuhalten. Entlang der Quakenbrücker Straße als Landstraße sind ebenfalls 5 m Abstand zu Gebäuden zu halten. Zwischen den Mischgebieten 1 und 3 wird ein rd. 9 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten, ebenso wie in einem Bereich nördlich der Kettelerstraße. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die **Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports** ist zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Hierdurch werden Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten, um ein einheitliches und offenes Straßenbild zu sichern. (Siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

<b>Bauweise</b>	Im Mischgebiet 3 an der Quakenbrücker Straße wird eine <b>abweichende Bauweise (a)</b> festgesetzt, wodurch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m ermöglicht werden und sich Gewerbebetriebe mit einem größeren Flächenbedarf ansiedeln könnten. Im restlichen Gebiet wird eine <b>offene Bauweise (o)</b> festgesetzt, wie sie auch bisher vorhanden ist.
<b>Verkehrsflächen</b>	Die bereits bestehende Kettelerstraße, abgehend von der Holthausstraße, wird als <b>Straßenverkehrsfläche</b> in den Plan übernommen und festgesetzt. Sie verläuft auf dem Flurstück 487/1 und wird wie bisher eine Breite von rd. 6 m haben, an ihrem Ende befindet sich ein Wendehammer. Zudem wird je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von 6 m zugelassen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).
<b>Immissions-schutz</b>	An Teile des Plangebiets grenzt die Landesstraße 845 an. Aus Gründen des <b>Lärmschutzes</b> sind Wohn- und Schlafräume nach Möglichkeit der straßenabgewandten Seite zuzuordnen, des Weiteren können passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).
<b>Oberflächenent-wässerung</b>	Das auf den privaten Grundstücken <b>anfallende Niederschlagswasser</b> ist vor Ort zu versickern, ansonsten ist die Regenwasserrückhaltung mit dem OOWV abzustimmen. Nur der gedrosselte Ablauf darf dem öffentlichen Sammler zugeführt werden. (Siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
<b>Einzelbäume</b>	Im Bebauungsplan werden insgesamt drei <b>Einzelbäume</b> zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich hierbei um zwei Rotbuchen und eine Eiche. Eine Rotbuche steht straßenseitig auf dem Flurstück 493/8, während die anderen beiden Bäume ebenfalls straßenseitig auf dem Flurstück 493/9 stehen. Die genauen Standorte und Artbezeichnungen sind auch in der Planzeichnung zu finden. Zu weiteren Bestimmungen siehe Nr. 9 der textlichen Festsetzungen.  Die Festsetzung dient dem Erhalt von charakteristischen Bäumen, die an dieser Stelle die Umgebung prägen, zudem tragen sie zur Durchgrünung des Gebiets bei.
<b>Begrünung Stellplätze</b>	Je angefangene 10 <b>Stellplätze auf den privaten Grundstücken</b> ist ein standortheimischer Laubbaum (aus der Pflanzliste) an diesen zu pflanzen. Alternativ dazu kann ein überdachter Stellplatz (Carport) flächendeckend mit Gräsern und Wildkräutern begrünt werden. Diese Festsetzung dient der Begrünung des Gebiets sowie der optischen Einfügung von Stellplätzen in die Umgebung.
<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b>	Im Norden des Plangebiets wird eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des OOWV in die Planzeichnung aufgenommen.

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO): Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten, einschließlich Wettbüros, Wettannahmestellen.

In dem Mischgebiet MI 3 sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO): Vergnügungstätten, einschließlich Wettbüros.

## Nr. 2 Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe – In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten MI 1 und 2 werden als maximale Gebäudehöhe 9,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Als oberer Bezugspunkt für die Oberkanten der Gebäude gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

## Nr. 3 Sockelhöhe

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 0,5 m über fertiger Fahrbahnachse der öffentlichen Erschließungsstraße im mittleren Bereich der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße liegen (§ 16 und § 18 BauNVO).

## Nr. 4 Zahl der Wohneinheiten

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI 1) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude in Form eines Einzelhauses höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhausscheibe ist eine Wohnung zulässig.

In dem Mischgebiet (MI 2) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude in Form eines Einzelhauses höchstens vier Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhausscheibe sind zwei Wohnungen zulässig.

In dem Mischgebiet (MI 3) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude in Form eines Einzelhauses höchstens sechs Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhausscheibe sind drei Wohnungen zulässig.

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

## Nr. 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Stellplätze können als Ausnahme zugelassen werden.

## Nr. 6 Grundstückszufahrten

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt zur angrenzenden Erschließungsstraße in max. 6 m Breite zulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## Nr. 7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Landesstraße 845 „Quakenbrücker Straße“. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume den der Landesstraße abgewandten Bereichen zuzuordnen. Für straßenzugewandte Aufenthaltsräume, Wohn- und Schlafräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (Schallschutzfenster). Bei Schlafräumen ist außerdem dafür zu sorgen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen eine ausreichende Lüftung ermöglicht wird.

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

### Nr. 8 Oberflächenentwässerung

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

### Nr. 9 festgesetzte Einzelbäume

Die in der Planzeichnung verzeichneten Einzelbäume sind zu schützen und dauerhaft raumbildend zu erhalten.

Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

### Nr. 10 Begrünung von Stellplätzen

Die Anlagen für PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit standortheimischen Laubbäumen mit min. 16 – 18 cm Stammumfang zu bepflanzen, wobei ein Baum je angefangene 10 Stellplätze zu rechnen ist. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzliste: Ahorn, Eberesche, Eiche, Erle, Esche, Linde, Buche, Haselnuss; alternativ Obstbäume

Alternativ besteht die Möglichkeit, die Stellplätze mit einer begrünten Überdachung zu versehen (Carport). Die Überdachungen sind ohne Seitenwände zu errichten und flächendeckend mit geeigneten Gräsern und Wildkräutern zu begrünen (Aufbau von min. 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## 4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

#### Nachrichtliche Übernahme

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

#### Hinweise

**Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Altablagerungen** – Im Bereich der Holthausstraße 10 befindet sich eine Verdachtsfläche, diese ist in der Planzeichnung verortet. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine weiteren Verdachtsflächen im Geltungsbereich des Plangebietes vorhanden. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

**Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

**Artenschutz** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen oder sonstigen Gehölzarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelneester und Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.

Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

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

**Werbeanlagen** – Für das gesamte Stadtgebiet gilt die gem. § 56 und 97 Abs. 1 NBauO als Satzung beschlossene „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Dinklage“, bekannt gemacht am 23.05.2011.

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

**Landesstraße** – Von der Landesstraße 845 „Quakenbrücker Straße“ gehen erhebliche Emissionen aus. Für neu geplante Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

**Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Aufstellung wird der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 24 „Holthausstraße“ in dem entsprechenden Teilbereich aufgehoben.

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

Rechts-  
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
<b>PlanzV</b>	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
<b>PlanSiG</b>	Planungssicherungsgesetz vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist;
Länderrecht Niedersachsen	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist;
<b>NKlimaG</b>	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist;
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Fläche	Größe (gerundet)
Mischgebiet 1 (5.656 m <sup>2</sup> ), davon: <ul style="list-style-type: none"><li>- überbaubare Fläche (GRZ 0,45)</li><li>- unversiegelte Bereiche</li></ul>	2.545 m <sup>2</sup> 3.111 m <sup>2</sup>
Mischgebiet 2 (9.263 m <sup>2</sup> ), davon: <ul style="list-style-type: none"><li>- überbaubare Fläche (GRZ 0,4)</li><li>- unversiegelte Bereiche</li></ul>	3.705 m <sup>2</sup> 5.558 m <sup>2</sup>
Mischgebiet 3 (14.257 m <sup>2</sup> ), davon: <ul style="list-style-type: none"><li>- überbaubare Fläche (GRZ 0,5)</li><li>- unversiegelte Bereiche</li></ul>	7.129 m <sup>2</sup> 7.128 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (6.000 m <sup>2</sup> ), davon: <ul style="list-style-type: none"><li>- überbaubare Fläche (GRZ 0,4)</li><li>- unversiegelte Bereiche</li></ul>	2.400 m <sup>2</sup> 3.600 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.014 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>36.190 m<sup>2</sup></b>

Zeitlicher Über-  
blick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
10.06.2024	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
<i>entfällt</i>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
30.12.2024–31.01.2025	Veröffentlichung der Planung	§ 3 Abs. 2 BauGB
30.12.2024–31.01.2025	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
25.03.2025	Feststellungsbeschluss / Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

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

Durchführung  
der Planungen

Die Planung dient u.a. der Herstellung von Planungssicherheit für zukünftige Bauvorhaben. Vereinzelte Baumaßnahmen sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung der Maßnahmen auszugehen.



**Im Auftrag ausgearbeitet von:**

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

Planverfasser

Stadt Dinklage, den

Bürgermeister

-----