

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Dinklage diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Sanderstraße" – 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dinklage, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
© GeoBasis-DE/LGLN 2025



Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Vechta  
- Katasteramt Vechta -

Vechta, den ..... Katasteramt Vechta

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 - 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Dinklage, den ..... Bürgermeister

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 - 2. Änderung mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Dinklage, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dinklage hat den Bebauungsplan Nr. 27 - 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dinklage, den ..... Bürgermeister

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 27 - 2. Änderung der Stadt Dinklage wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Stadt Dinklage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Dinklage, den ..... Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 27 - 2. Änderung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Dinklage, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 27 - 2. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 27 - 2. Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

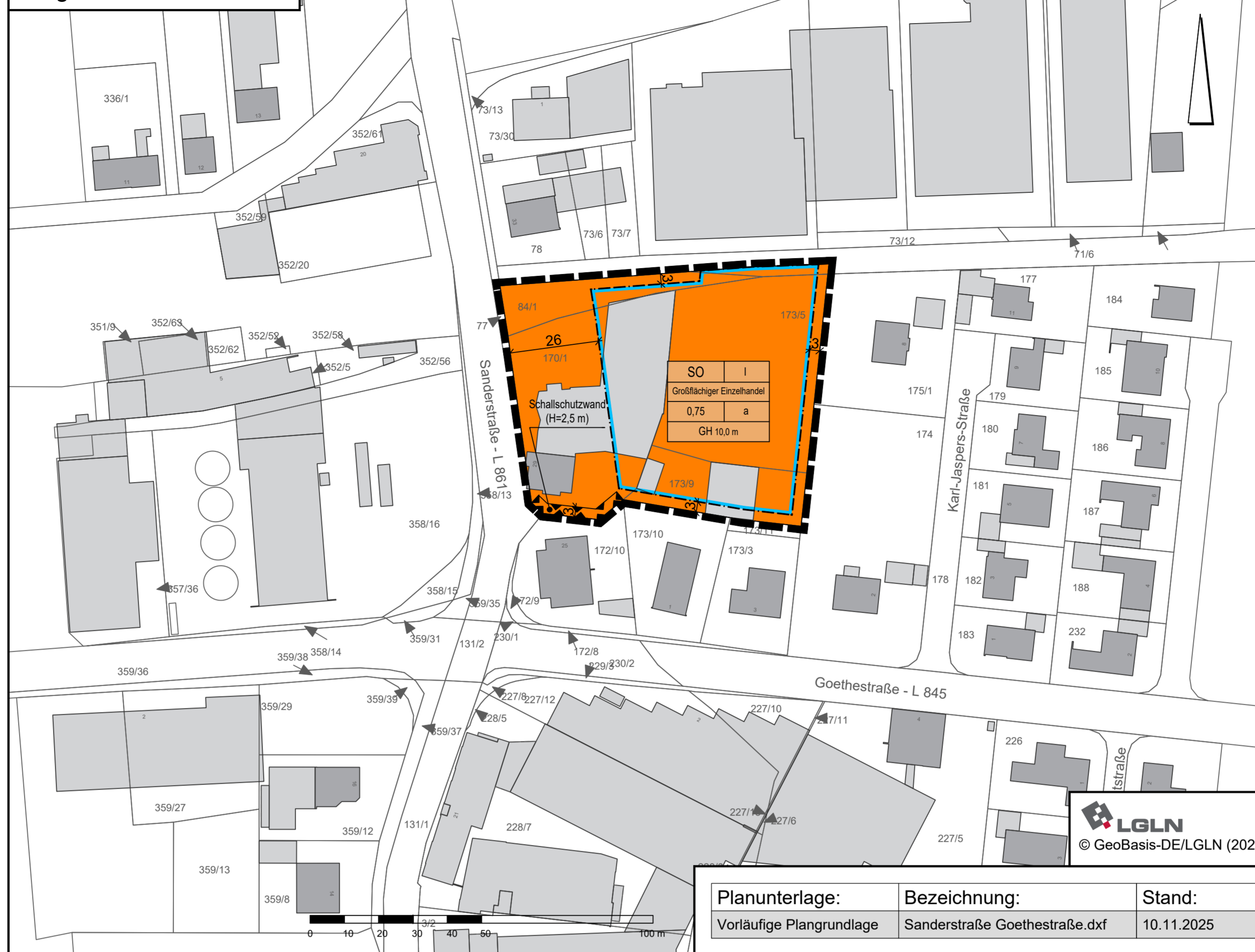
Dinklage, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Dinklage, den ..... STADT DINKLAGE  
Der Bürgermeister

# Es gilt die BauNVO 2017



# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Versorgung durch Einzelhandelsbetriebe mit den zulässigen Sortimenten wie folgt:
- a) Kernsortiment (Bau-/ Heimwerker- und Gartenbedarf) mit einer Verkaufsfläche von maximal 0,143 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche (=maximal 886 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).
  - b) Kernsortimente (Futtermittel / landwirtschaftlicher Bedarf) mit einer Verkaufsfläche von maximal 0,045 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche (=maximal 280 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).
  - c) Nicht zentrenrelevante Randsortimente (Tiernahrung/Zubehör; Arbeits-, Jagd- und Funktionsbekleidung, Reitsportartikel) mit einer Verkaufsfläche von maximal 0,091 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche (= maximal 560 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).
  - d) zentrenrelevante Randsortimente (Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik; Bekleidung; Nahrungsmittel/Getränke) mit einer Verkaufsfläche von maximal 0,024 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche (= maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Als Baugrundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt das sonstige Sondergebiet gemäß Nr. 1 (1) dieser Festsetzung.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, privaten Verkehrsflächen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

## 3. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhen nicht überschreiten.  
Als Oberkante baulicher Anlagen gilt das Maß zwischen der Oberkante des Gehwegs an der Hauptstraße (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.
- (2) Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe auf 40 % der Dachfläche zulässig.

## 4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Es gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
- (2) Die Zufahrt zum Flurstück Nr. 170/1 ist ausschließlich über die Sanderstraße zulässig. Zulässig sind maximal 2 Zu- und Abfahrten bis zu einer gesamten Breite von 25 m.

## 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- (1) Entlang der südlich gelegenen Grenze des Geltungsbereiches ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Errichtung einer Schallschutzwand erforderlich. Die folgenden Maße sind einzuhalten:
- Länge von mindestens 30 Metern,
  - Höhe von mindestens 2,5 Metern über Oberkante Gelände sowie
  - in einer baulich geschlossenen Ausführung mit einer flächenbezogenen Masse von m ≥ 20 kg/m<sup>2</sup>.
- (2) Weiterführende Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind im Zuge der Ausführungsplanung auf der Genehmigungsebene zu detaillieren und festzulegen.

# Hinweise

## Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

## Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

## Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

## DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Dinklage während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

## Artenschutz

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher 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 01.03 bis zum 30.09). 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 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 aktuell besetzte Vogelhester, Baumhöhlen oder Fledermaushöhlen 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 von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

## Baufeldfreimachung

Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis zum 15. Juli eines Jahres unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,75 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH 10,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

## 15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes – hier: Schallschutzwand

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

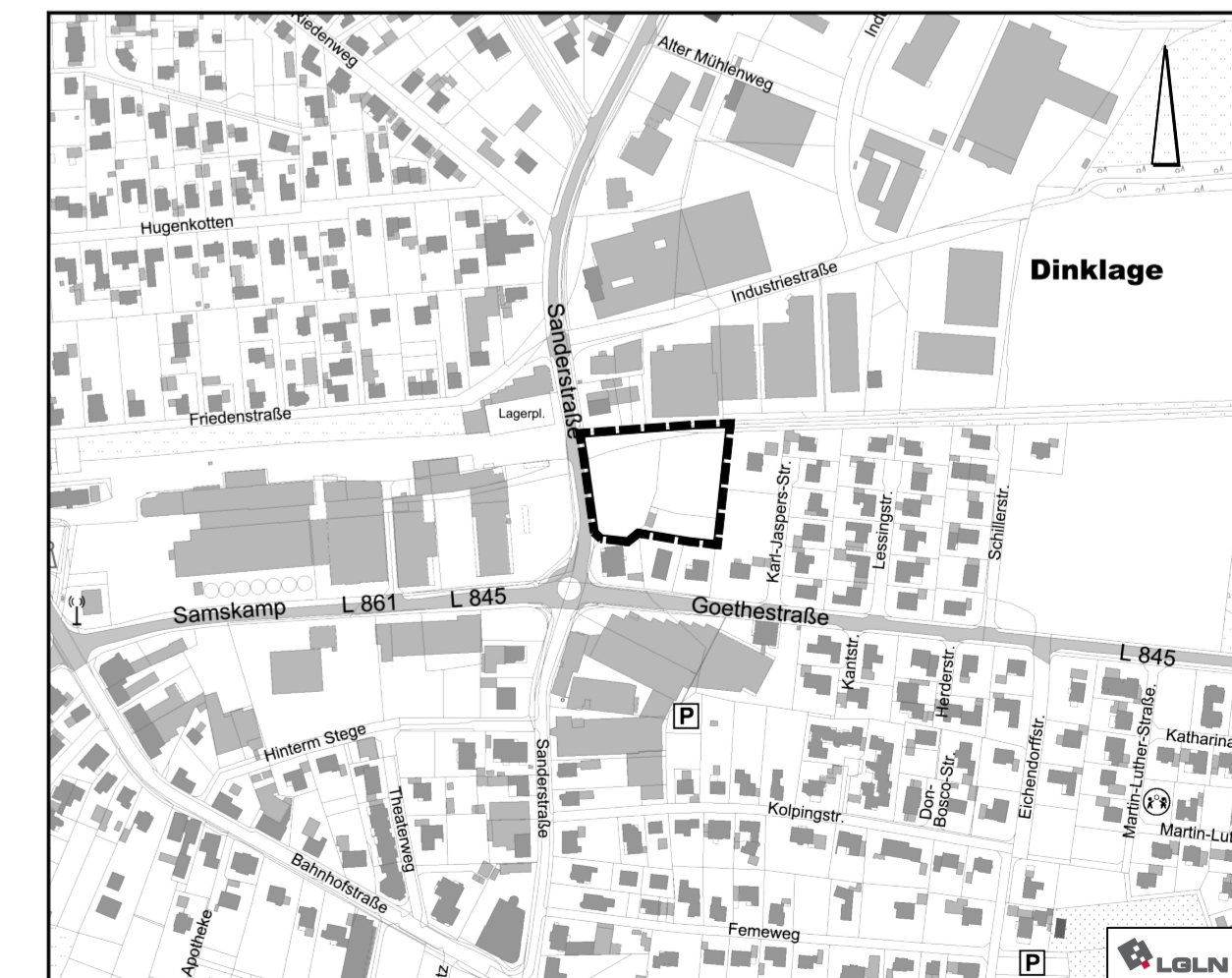
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

# STADT DINKLAGE Landkreis Vechta

## Bebauungsplan Nr. 27 "Raiffeisenmarkt"- 2. Änderung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2026

VORENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

