

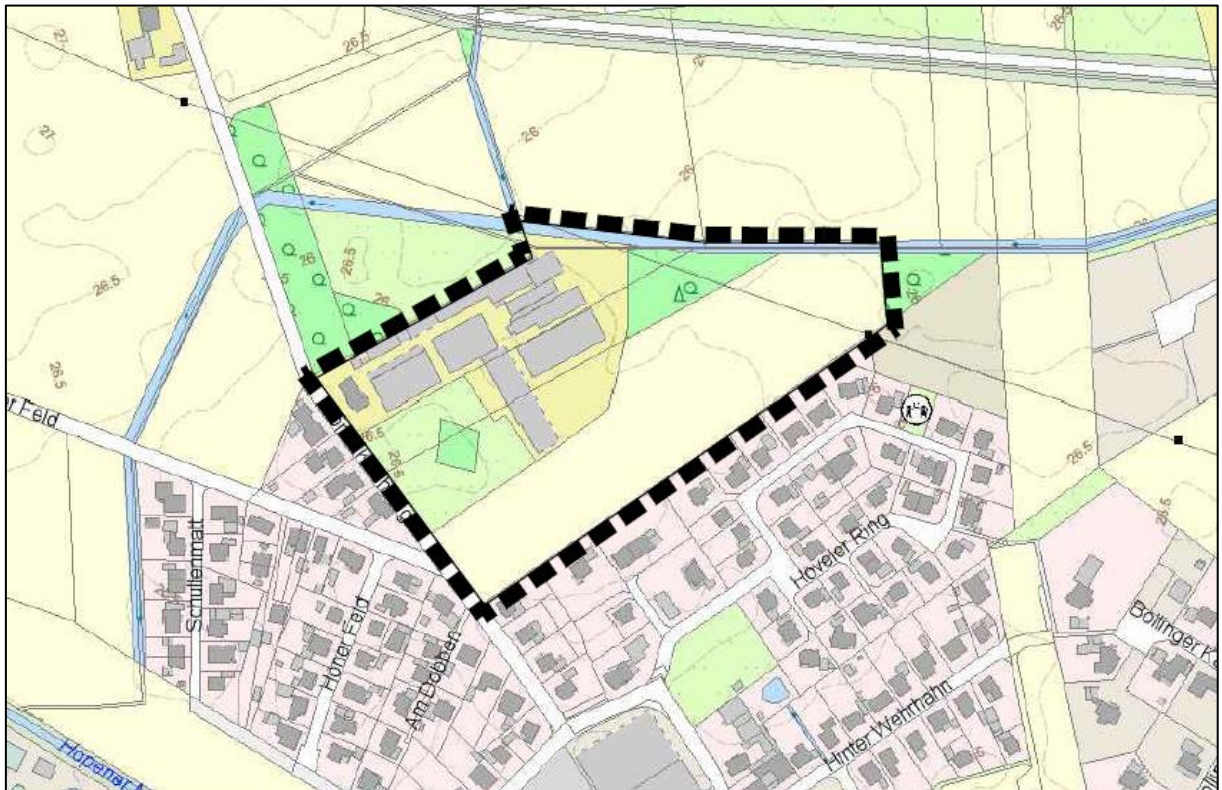
# STADT DINKLAGE

Bebauungsplan Nr. 105

„Höner Kirchweg II“

mit örtlichen Bauvorschriften

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

**plan**  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax -99

E-Mail: [info@plankontor-staedtebau.de](mailto:info@plankontor-staedtebau.de)

[www.plankontor-staedtebau.de](http://www.plankontor-staedtebau.de)

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	<b>URSCHRIFT</b>
----------------	------------	-------------------------------	------------------



**INHALTSÜBERSICHT**

SEITE

---

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL</b> .....	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>2</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation</b> .....	<b>2</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben</b> .....	<b>2</b>
	A.3.1 Raumordnung .....	2
	A.3.2 Flächennutzungsplanung .....	3
	A.3.3 Bebauungsplanung .....	4
	A.3.4 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB .....	5
<b>B</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung</b> .....	<b>6</b>
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	6
	B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	6
	<b>B.2 Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
	<b>B.3 Verkehr</b> .....	<b>8</b>
	<b>B.4 Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
	<b>B.5 Natur und Landschaft</b> .....	<b>10</b>
	<b>B.6 Infrastruktur</b> .....	<b>19</b>
	<b>B.7 Hochwasserschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>20</b>
<b>D</b>	<b>DATEN</b> .....	<b>34</b>
	<b>D.1 Städtebauliche Werte</b> .....	<b>34</b>
	<b>D.2 Verfahrensvermerke</b> .....	<b>34</b>

**Anhang**

- Biotoptypenkartierung

---

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

In der Stadt Dinklage besteht weiter eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken und zwar überwiegend für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser. Durch die Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes am Rande des Siedlungsgebietes am Höner Kirchweg bietet sich nun die Möglichkeit, vorhandene Wohngebiete zu ergänzen und dabei auch eine Nachnutzung für die ehemalige Hofstelle unter Beseitigung des großflächigen Gebäudebestandes zu erreichen.

Die Stadt Dinklage ist auch bestrebt, Möglichkeiten für kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, in dem neben dem Ein- bis Zweifamilienhäusern auch Gebäude mit kleineren Wohnungen mit einer stärkeren baulichen Verdichtung gebaut werden können. In einem definierten Bereich am Höner Kirchweg werden daher Flächen ausgewiesen, auf denen Gebäude mit bis zu 4 Wohnungen entstehen können.

Am Nordrand des Gebietes wird eine Maßnahmenfläche für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsrandes mit einer Regenrückhalteanlage und einer Waldfläche vorgesehen.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Das Plangebiet liegt im Norden des Siedlungsgebietes der Stadt Dinklage östlich des Höner Kirchweges. Im Plangebiet befinden sich noch große Wirtschaftsgebäude der Hofstelle Höner Kirchweg 32, dazu gehört ein zweigeschossiges Wohnhaus direkt an der Straße. Zwischen der Hofstelle und dem Wohngebiet am Höveler Ring liegt eine Ackerflächen. Im Norden wird das Plangebiet von einem Graben begrenzt. Dort befinden sich auch Gehölzbestände, sowie Wald und es verläuft eine 110 kV-Freileitung.

Insgesamt gesehen handelt es sich bei dem Plangebiet um den Stadtrand, der von Gebieten mit Einfamilienhausbebauung, der Hofstelle und der sich nördlich anschließenden freien Landschaft geprägt wird.

In etwa 190 m Entfernung verläuft nördlich des Plangebietes der Dinklager Ring.

### **A.3 Planungsvorgaben**

---

#### **A.3.1 Raumordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Städte und Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Landkreis Vechta besitzt kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Daher ist das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen in der Fassung der letzten Änderung vom September 2017 zu beachten.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP finden sich für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen.

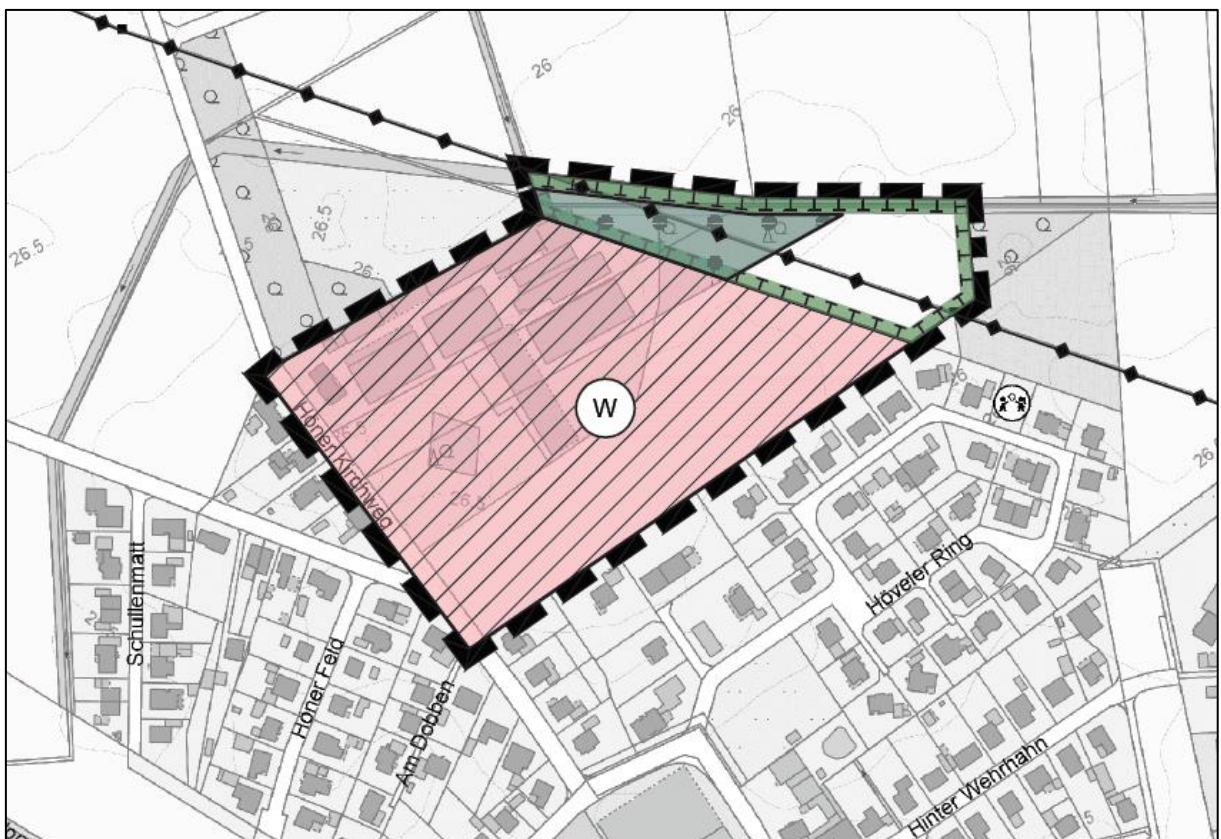
Laut Abschnitt 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ unter Punkt 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ des Landes-Raumordnungsprogramms sind im vorliegenden Fall insbesondere folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

*„01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

Durch die benachbarten Baugebiete und die Gebäude der Hofstelle ist das Plangebiet bereits stark baulich geprägt und bietet sich als Fläche zur Weiterentwicklung der Siedlung an. Freiräume können im Norden des Plangebietes entlang des Grabens freigehalten werden.

### A.3.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landschaft dargestellt. Aus dieser Darstellung können die Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nicht entwickelt werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren geändert (38. Änderung). Es erfolgt eine Darstellung von Wohnbauflächen, als Wald und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Innerhalb der Maßnahmenfläche können naturnahe Bereiche, Waldersatz und eine Regenrückhaltung entwickelt werden. Auf der Wohnbaufläche können Wohngebiete mit den erforderlichen Erschließungsanlagen geplant werden.



**Abb.: 38. FNP Änderung (ohne Maßstab)**



### A.3.3 Bebauungsplanung

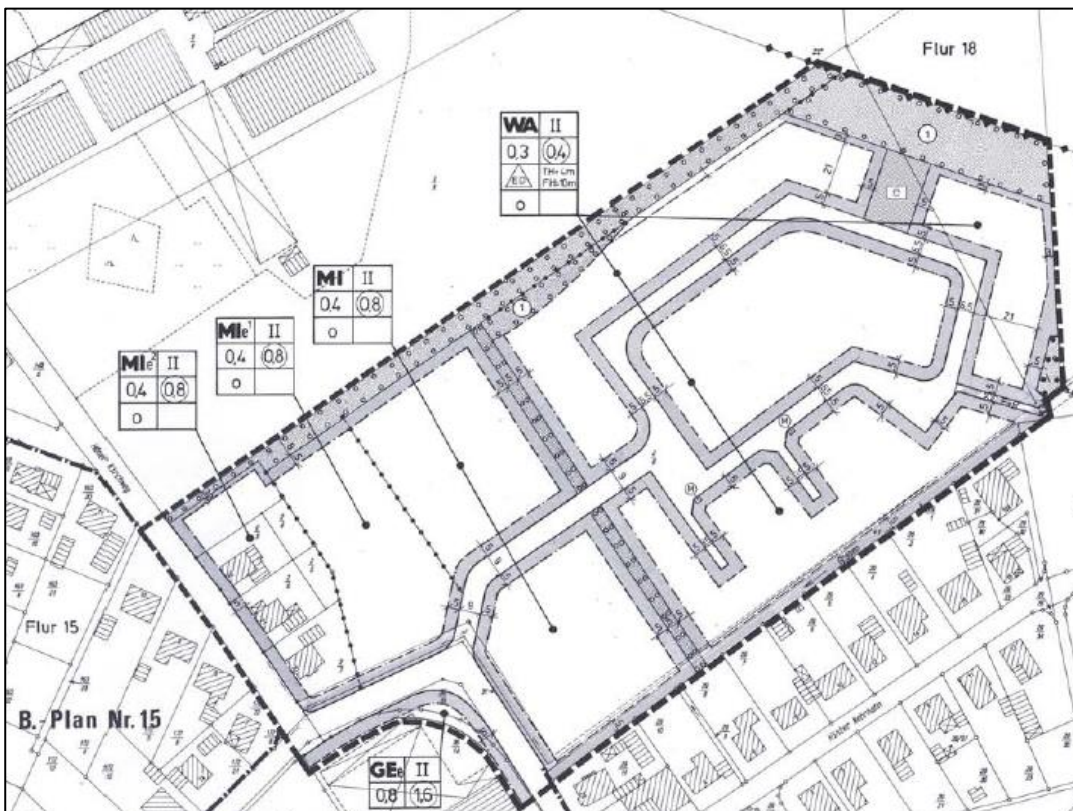
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 105 sind bislang nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

Für den Bereich südlich des Geltungsbereiches liegt der Bebauungsplan Nr. 77 vor, welcher im Jahr 2000 in Kraft getreten ist. Hierin sind in dem Bereich, an den nun der Bebauungsplan Nr. 105 anschließt, gegliederte Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Folgende Festsetzungen gelten im Bebauungsplan Nr. 77:

	Gegliederte Mischgebiete Mle1/Mle2	Allgemeine Wohngebiete
max. Zahl der Vollgeschosse	II	II
GRZ/GFZ	0,4 / 0,8	03 / 0,4
max. Trauf-/Firsthöhe		4m / 10 m
max. Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	2	2
		nur Einzel- und Doppelhäuser
Mindestgrundstücksgröße		500qm

Die überbaubaren Flächen wurden als großflächige Baufenster festgesetzt. Am Nordrand des Gebietes ist ein 8 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.



**Abb.: Bebauungsplan Nr. 77 (ohne Maßstab)**

#### A.3.4 Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB

Nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Stadt in ihre Abwägung über die öffentlichen und privaten Belange die Grundsätze der vorrangigen Innenentwicklung sowie die Begrenzung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche einzustellen.

Bei der vorliegenden Planung werden ca. 2,24 ha bisher intensiv genutzte Ackerflächen der Bewirtschaftung entzogen, um darauf ein Wohngebiet zu entwickeln.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lage herrscht zur Zeit eine große Baulandnachfrage. Die Nachfrage in dem von starker Wirtschaftskraft geprägten Landkreis Vechta ist erheblich. Dies zeigen auch in der Stadt Dinklage die Nachfrage und der Verkauf nach Baugrundstücken in den zuletzt entwickelten Baugebieten.

Umnutzungsmöglichkeiten von Brachen aus Gewerbe, Infrastruktur oder andere Konversionsflächen sind in der Stadt in größerem Umfang nicht gegeben. Ggfs. vorhandene Baulücken stehen dem freien Markt oft nicht zur Verfügung und können so kaum als Entwicklungspotential angesprochen werden. Im vorliegenden Planfall wird der Bestand der großen Wirtschaftsgebäude auf der ehemaligen Hoffläche überplant, so dass hier teilweise von einer Konversion bereits baulich genutzter Bereiche gesprochen werden kann.

## **B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

Da die Bewirtschaftung der ehemaligen Hofstelle aufgegeben wird, soll auch der überwiegende Teil des Gebäudebestandes entfernt werden. Das zweigeschossige Wohnhaus am Höner Kirchweg und evtl. ein weiteres Nebengebäude sollen zunächst erhalten werden.

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung werden im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung Wohnnutzung im Gebiet erfolgen. Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Zunächst wird festgesetzt, so dass die Gebäudehöhe 9 m und zwei Vollgeschosse nicht überschreiten darf. Dies entspricht der Höhenentwicklung in neueren Baugebieten in der Stadt Dinklage, in denen auch sog. „Bauhäuser“ und Gebäude mit Staffelgeschossen errichtet werden. Die zweigeschossige Bauweise ermöglicht auch energetisch optimale Gebäudeformen als einfache Kuben.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,4 hat sich bei den Festsetzungen für Neubaugebiete bewährt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauGB wird gewährt, da vielfach größere Garagen oder Nebenanlagen z.B. für Gartengeräte gebaut werden

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, da das in einem Hausgarten freistehende Gebäude der typischen Siedlungsstruktur entspricht, während längere Gebäudezeilen mit schmalen Gärten nicht bevorzugt werden.

Der größte Teil des Geltungsbereiches soll als typisches Ein- bis Zweifamilienhausgebiet entwickelt werden. In dem so festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird daher die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen in einem Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

In einem Teil des Plangebiets soll aber auch die Einrichtung von verschiedenen anderen Wohnformen in einer der Ortsentwicklung angemessenen Weise ermöglicht werden. Dazu wird entlang des Höner Kirchweges das WA2 festgesetzt, in dem bis zu 4 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig sind. Solcher Geschosswohnungsbau bietet aber noch überschaubare Einheiten, was insbesondere für eine Nachbarschaftsbildung von Vorteil ist.

Als WA2 wird auch das vorhandene zweigeschossige Wohnhaus der ehemaligen Hofstelle festgesetzt.

#### **B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten lässt einen möglichst großen Gestaltungsraum für die Errichtung der Gebäude zu. Dies findet für einen Großteil des Plangebietes seinen Ausdruck in dem 5 m breiten nicht überbaubaren Bereich zu den Erschließungsstraßen und benachbarten Grenzen. Entlang der Straße, die relativ schmal ausgebaut werden, sollen allerdings



auch die Vorgärten zur Straßenraumgestaltung beitragen, so dass die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden hier beschränkt wird. Ein mind. 3 m breiter Bereich soll von diesen Anlagen freigehalten werden.

Zum Höher Kirchweg als Sammelstraße wird ebenfalls ein Abstand von 5 m festgesetzt.

## **B.2 Grünordnerische Festsetzungen**

---

Im Norden des Geltungsbereiches wird entlang des Grabens und unter der 110 KV Freileitung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der gesamte Bereich kann wegen der Freileitung nicht bebaut werden und es bietet sich hier die Möglichkeit, zusammen mit einer hier erforderlichen Regenrückhalteanlage und einer Walder-satzfläche naturnahe Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes durchzuführen.

Für die privaten Baugrundstücke werden Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, die dazu beitragen, dass das neue Wohngebiet einen durchgrünten Charakter erhält und dass dazu auch standortgerechte Gehölze verwendet werden. Die geforderten Bepflanzungen mit Hecken und Einzelbäumen bieten Lebensraum für Tiere und zeigen ein landschaftstypisches Bild. Die Gestaltungsfreiheit der Bauherren soll dabei nicht zu stark eingeengt werden, aber verschiedene moderne Entwicklungen in der vermeintlich pflegeleichten Gartengestaltung tragen nicht zu einem durchgrünten Baugebiet bei. Daher sollen je nach Größe des Grundstückes 1 -2 standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden, die die Gartenbereiche im Wechsel der Jahreszeiten beleben.

In der Stadt gibt es seit einiger Zeit verschiedene Beispiele von hohen Einfriedungen durch Flechtzäune aber auch aus massivem Mauerwerk. Dies bringt eine andere, abweisende Qualität in das Ortsbild, das sonst durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist. Eine solche in der Nachbarschaft noch größtenteils intakte Gestaltung wird nun auch für die Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzt, um so insbesondere abweisende, hohe, geschlossene Bretter- oder Plastikzäune und versiegelte Vorgärten auszuschließen. Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind daher nur als lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Lebende Einfriedungen sind aus standortheimischen Laubgehölzen (Hundsrose, Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum) anzulegen. In Verbindung damit dürfen durchsichtige Zäune (z.B. aus Maschendraht) hergestellt werden, so dass durchaus eine dichte Einfriedung (z.B. von Hundehaltern) erreicht werden kann. Für die hinteren oder seitlichen Grundstücksgrenzen können die Einfriedungen frei gewählt werden, da diese Bereiche wenig zum Orts- und Landschaftsbild beitragen.

Aufgrund der zunehmenden Verbreitung von „naturfernen“ Gärten wird für diesen Bebauungsplan eine weitere Festsetzung aufgenommen, die regelt, dass Freiflächen gärtnerisch anzulegen sind und Kiesflächen oder vergleichbare Materialien als Schüttung im Vorgarten nicht zur Gestaltung genutzt werden dürfen.

Die Festsetzungen über Einfriedungen und die Gartengestaltung werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### B.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Höner Kirchweg erschlossen, der mit Betonsteinen befestigt ist. Die Seitenränder sind unbefestigt; Nebenanlagen sind nicht vorhanden. Von dieser Straße befindet sich bisher nur eine direkte Zufahrt zu der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Dinklager Ring. Die Umgehungsstraße ist über den Höner Kirchweg aber nur eingeschränkt erreichbar. Die Anbindung an das weitere Straßennetz erfolgt im Übrigen vom Höner Kirchweg über die Straße Auf dem Hövel und über den Höner-Mark-Weg.

Vom Höner Kirchweg können die Baugrundstücke im WA2 direkt erschlossen werden. Das Plangebiet wird in den übrigen Teilen zukünftig über eine 6,5 m breite Verkehrsfläche als Ring erschlossen werden. Der lange Straßenverlauf wird stellenweise versetzt, um eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung zu erreichen. Für hinterliegenden Grundstücke werden 4 m breite Stichwege vorgesehen. Zur geplanten Grünfläche mit Regenwasserrückhalteanlage wird eine 5 m breite Zufahrt angelegt, so dass Unterhaltungsfahrzeuge die Fläche erreichen können.

### B.4 Immissionsschutz

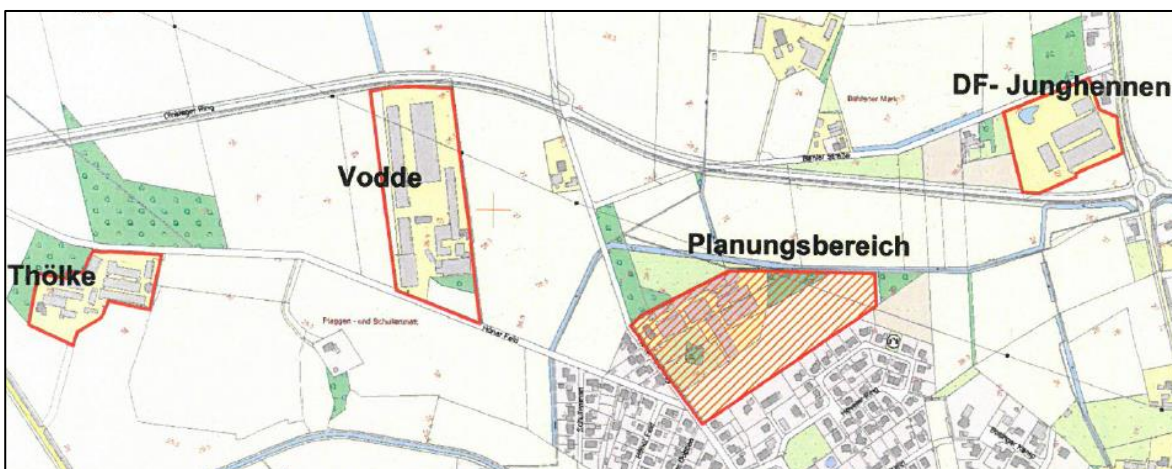
#### Verkehrslärm

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 ist in Hinblick auf Immissionen nicht durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Die Hauptverkehrsstraßen wie insbesondere der Dinklager Ring sind ausreichend weit entfernt, so dass von dort nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen ist. Der Abstand der geplanten Wohnbebauung zum Dinklager Ring beträgt mind. 180 m.

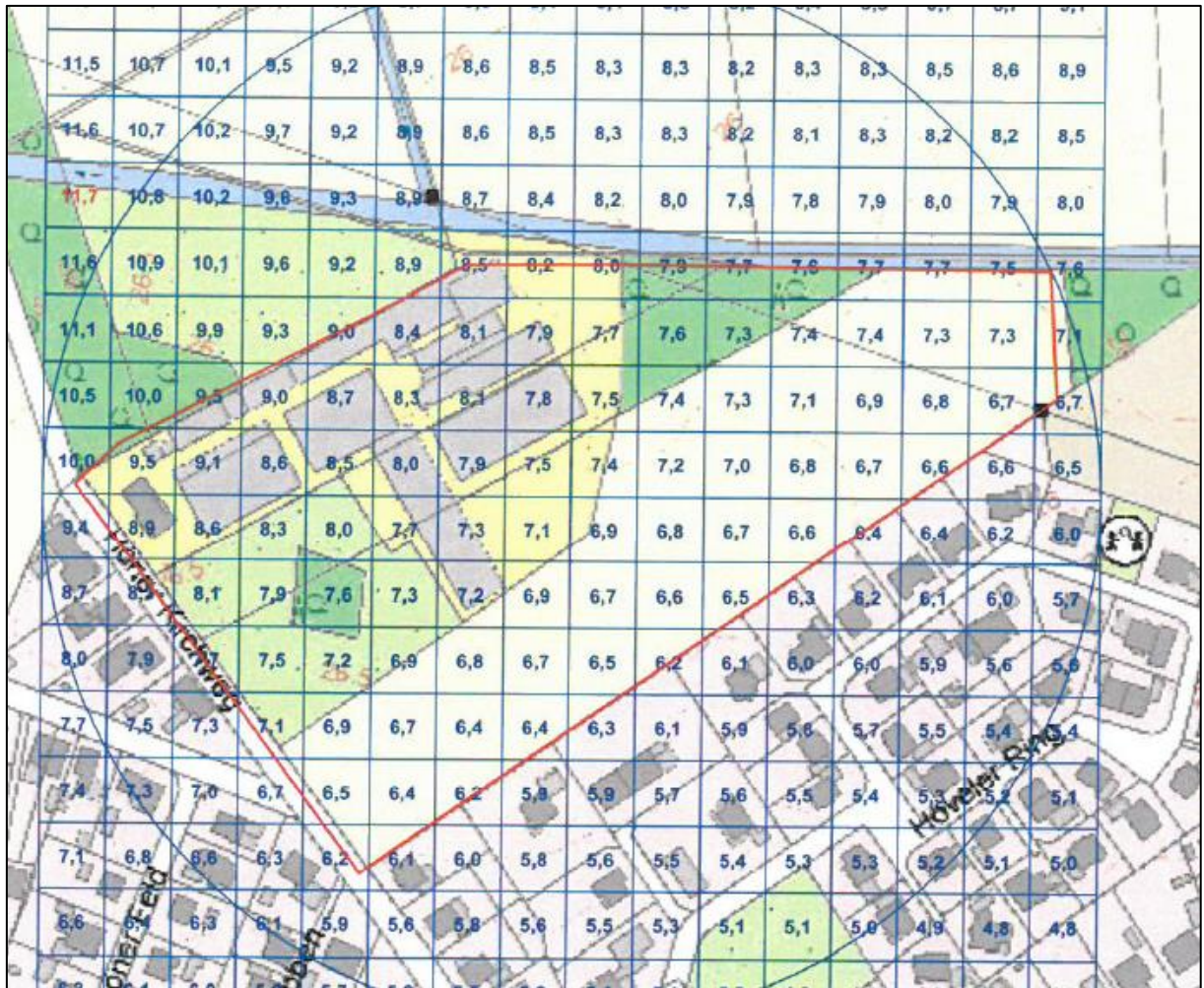
#### Geruchsimmissionen

Der innerhalb des Geltungsbereiches gelegene landwirtschaftliche Betrieb hat seine Tierhaltung aufgegeben und wird überplant. Daher sind hier keine emittierenden Nutzungen zu berücksichtigen.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich jedoch einige Betriebe mit landwirtschaftlicher Tierhaltung. Diese Situation ist von der Landwirtschaftskammer fachlich betrachtet und berechnet worden. Das Ergebnis wurde der Stadt Dinklage von der Kammer im März 2018 zur Verfügung gestellt.



**Abb.: Übersicht über die Lage der benachbarten Tierhaltungsbetriebe**



**Abb.: Höhe der Geruchsstoffkonzentration**

Als Grundlage zur Beurteilung von Geruchsimmissionen wird die Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) herangezogen. Nach der GIRL sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.

Gebietskategorie	Immissionswert*
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Dorfgebiete	0,15

\* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z.B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m<sup>3</sup> in 10 % der Jahresstunden

Im vorliegenden Fall wurde die kumulative Häufigkeit der Überschreitung der Geruchsstoffkonzentration für das Plangebiet auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen (GIRL) ermittelt. Die Ermittlung der Immissionsituation erfolgt in der Gesamtschau der relevanten Emittenten unter Berücksichtigung der Windrichtung, Tierzahlen, Stalltechnik etc.

Der maximale Wert in dem überplanten Bereich beträgt ca. 9,5% der Jahresstunden an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes.

Der nach GIRL einzuhaltende Grenzwert für WA-Gebiete von 1 GE/cbm in 10% der Jahresstunden wird also im gesamten Gebiet eingehalten, so dass Immissionskonflikte in Bezug auf landwirtschaftliche Gerüche nicht zu erwarten sind.

## **B.5 Natur und Landschaft**

---

### **B.5.1 Vorhandene Situation**

Zur Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft wurde im März 2019 eine Biotoptypenkartierung erstellt. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung ist ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet worden.

### **Boden / Fläche**

Die Abfrage der relevanten Karten von dem NIBIS® Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie am 13. 03. 2019 ergab folgende Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaften (BGL): Talsandniederungen und Urstromtäler
- Bodenlandschaft (BL): Talsandniederungen
- Bodenregion (BR): Geest
- Bodentyp (BK50): Sehr tiefer Podsol-Gley
- Mittlerer Grundwasserhochstand: 7dm u. GOF
- Mittlerer Grundwassertiefstand: 14 dm u. GOF
- Ackerbauliches Ertragspotenzial: „gering“.
- Ausbringungsverbot von Bentazon lt. NG 407 und Chloridazon lt. NG 415.
- Geothermie zulässig bei guter Eignung für Erdwärmekollektoren
- Kein Suchraum für schutzwürdige Böden
- Höhe über NHN = ca. 27 m.
- Geländeneigung < 1 %.
- Altlasten, Altablagerungen: keine Darstellung.
- Baugrundklasse: „Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert“.

Der Bodentyp Podsol - Gley ist in dieser Region relativ verbreitet und in der hier vorliegenden Ausprägung von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt, wie auch das Schutzgut **Boden insgesamt im Geltungsbereich von allgemeiner Bedeutung** ist.

### **Grundwasser**

Bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 701 mm wird die klimatische Wasserbilanz im Jahr mit 149 mm angegeben, wobei für das Sommerhalbjahr ein Defizit von 84 mm genannt wird. Die Höhenlage der Grundwasseroberfläche wird mit 22,5 bis 25 m über NN angegeben. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist nach dem NIBIS® Kartenserver gering.

**Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.**

### Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich in dem Einzugsgebiet, das in der niedersächsischen Verwaltung mit der Nummer 364169 bezeichnet wird. Mit einem Abstand von minimal etwa 230 m zum Geltungsbereich verläuft südwestlich vom Plangebiet der Hopener Mühlenbach von Osten kommend in westlicher Richtung und mündet später in den Dinklager Mühlenbach, der wiederum zum Einzugsgebiet der Lager Hase gehört.

Ein Graben (Gewässer III. Ordnung) befindet sich auf einer Länge von ca. 230 m innerhalb des Geltungsbereiches, er dient der Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Für den Naturhaushalt hat der Graben aufgrund seines technischen Ausbaustandes nur eine **allgemeine Bedeutung**.

### Luft/Klima

Im Süden und Westen des Plangebietes befindet sich bebauter Stadtgebiet, im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen und Wald an. Das Plangebiet weist keine wesentlichen Höhenunterschiede und keine relevante Geländeneigung auf. Gravitationsbedingte Kaltluftströmungen können sich hier aufgrund fehlender Geländeneigung nicht entwickeln. Von der bisherigen Nutzung der umfangreichen Stallanlagen gingen erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität aus. Solange diese Nutzung bestand, war der Geltungsbereich von **geringer bzw. ohne Bedeutung** für dieses Schutzgut.

### Arten und Lebensgemeinschaften

Die Biotoptypenkarte befindet sich im Anhang dieser Begründung.

Die im Geltungsbereich vorhandene Hofstelle wird aufgrund des flächenmäßig weit überwiegenden Anteils von Stall- und sonstigen Anlagen vollständig dem Biotoptyp Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP) zugeordnet. Nahezu in allen Richtungen ist die Hofstelle von Gehölzen umgeben, dabei werden folgenden Biotoptypen unterschieden: Strauch-Baumhecke (HFM), sonstiger Laubforst (WX), Siedlungsgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten (HSN), Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB), Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA). Ein großer Teil des Geltungsbereiches ist dem Biotoptyp sonstiger Acker (A) zuzuordnen. Im Norden ist auf einer Länge von rd. 230 m ein Graben (FGZ) in den Geltungsbereich einbezogen. Außerdem sind Garten- (PHZ) und Rasenflächen (GRR) sowie Sonstige Weideflächen (GW) vorhanden.

Die Bedeutung der unterschiedlichen Biotoptypen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird anhand der Vorgaben des Osnabrücker Kompensationsmodells vorgenommen, welches folgenden Bewertungsrahmen für Biotoptypen vorgibt:

	Wertfaktor
„Wertlose“ Bereiche (komplett versiegelt oder bebaut)	0
Unempfindliche Bereiche	0,1 – 0,5
Weniger empfindliche Bereiche	0,6 – 1,5
Empfindliche Bereiche	1,6 – 2,5
Sehr empfindliche Bereiche	2,6 – 3,5
Extrem empfindliche Bereiche	3,6 – 5,0

In der folgenden Tabelle sind die im März 2019 angetroffenen Biotoptypen mit Flächengröße und Bewertung nach dem Osnabrücker Modell aufgeführt.

		Wertstufen	qm
	<b>BESTAND</b>		
HFM	Strauch-Baumhecke	2,1	1.174
WX	sonstiger Laubforst	2,1	3.116
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	1,3	2.025
GW	Sonstige Weidefläche	1	4.377
A	Acker	1	22.443
GRR	Artenreicher Scherrasen	1,3	2.177
HSN	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten	1,1	203
HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	2,1	1.503
HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	1,8	270
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	1	881
ODP	Landwirtschaftliche Produktionsanlage	0,1	12.061

Somit sind 1,2 ha des Geltungsbereiches als „unempfindliche Bereiche“, 3,2 ha als weniger empfindliche Bereiche und 0,6 ha als „empfindliche Bereiche“ zu bezeichnen.

**In der Querschnittsbetrachtung ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Biotope.**

### Landschaft

Im Geltungsbereich ist die Landschaft durch großformatige Stallanlagen geprägt. Bäume und Sträucher verdecken diese zwar in vielen Richtungen, dennoch sind gegenwärtig erhebliche Beeinträchtigungen zu verzeichnen, die im unbelaubten Zustand stärker als in der Vegetationsperiode in Erscheinung treten.

**Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild.**





**Abb. Blick vom Höner Kirchweg auf den Geltungsbereich, aufgenommen am 19. 03. 2019, Seidel**

### Biologische Vielfalt

Acker und versiegelte Flächen sind von geringer, Gehölze, Grünflächen und Gräben von mittlerer bis hoher Bedeutung für die biologische Vielfalt. In der Querschnittsbetrachtung hat der Geltungsbereich eine **allgemeine bzw. mittlere Bedeutung für die Biologische Vielfalt**.

### B.5.2 Planerische Auswirkungen

#### Boden / Fläche

Der anstehende Boden wird bei Durchführung der Planung erhebliche Veränderungen erfahren. Durch Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen können Flächen in einem Umfang von bis zu 60 % versiegelt. Bei den Verkehrsflächen ist eine vollständige Versiegelung anzunehmen. Innerhalb des Plangebietes können somit nach vollständiger Umsetzung der Planung ca. 24.700 m<sup>2</sup> versiegelt sein. Dem kann eine bisherige Flächenversiegelung durch Stallanlagen und dergleichen im Umfang von 12.061 m<sup>2</sup> gegengerechnet werden, so dass sich eine zusätzliche Flächenversiegelung durch dieses Vorhaben im Umfang von rd. 12.641 m<sup>2</sup> ergibt (Flächenverbrauch).

Die Funktionen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und u.a. seine Filterfunktion werden durch das Vorhaben **erheblich beeinträchtigt**.

### Grundwasser

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann nicht dezentral im Gebiet zur Versickerung gebracht werden. Es ist vorgesehen, das Plangebiet über eine Regenwasserkanalisation zu entwässern. Dadurch kann die Grundwasserneubildung **beeinträchtigt** werden.

Während der Bauphase werden vorübergehend Grundwasserabsenkungen für das Verlegen von Leitungen und evtl. den Bau von Kellern erfolgen. Im Einzelfall können technische Maßnahmen erforderlich werden, um eine Schädigung von Gehölzbeständen oder Stillgewässern in der Umgebung zu vermeiden.

### Oberflächenwasser

Am Nordrand des Plangebietes ist auf einer Länge von rd. 230 m ein technisch ausgebauter Entwässerungsgraben in das Plangebiet eingeschlossen. In diesen Graben münden Dränagen von anliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Durch die geplante Regenwasserrückhaltung wird eine zusätzliche Spitzenbelastung der Vorflut vermieden und durch eine naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltung werden die Funktionen von Oberflächengewässern im Naturhaushalt gestärkt. Das Vorhaben bewirkt somit **keine erheblichen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern**.

### Luft/Klima

Mit der Versiegelung von Grundflächen mit Gebäuden und Straßen und der Beheizung von Gebäuden können zu erheblichen Beeinträchtigungen von Luft und Klima verbunden sein. Allein schon aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zur Energieeinsparung werden die Gebäude energetisch optimiert errichtet. Somit wird durch die Gebäudeheizung die Luft nur in relativ geringem Umfang beeinträchtigt. Eine gewisse Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas in der Weise, das auf den versiegelten Flächen größere Temperaturschwankungen auftreten als dies auf den derzeit vorhandenen Vegetationsflächen der Fall ist, muss in Rechnung gestellt werden. Allerdings sind Ackerflächen im Winter durchaus auch Temperaturextremen ausgesetzt. Die verbleibenden Gehölze in der Umgebung des Geltungsbereiches, wie auch die neu entstehenden Gärten wirken ausgleichend auf das Klima. Insgesamt werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima als **unterhalb der Erheblichkeitsschwelle** eingestuft.

### Arten und Lebensgemeinschaften

Knapp die Hälfte des Plangebietes (rd. 22.443 m<sup>2</sup>) wird bislang als Acker genutzt und ein weiterer großer Anteil ist als landwirtschaftliche Produktionsanlage (rd. 12.062 m<sup>2</sup>) anzusehen. Diese Bereiche haben nur eine geringe, die übrigen Bereiche eine allgemeine Bedeutung für wildlebende Pflanzen und Tiere.

Die im Gebiet vorhandenen Gehölze werden im Bereich des geplanten Wohngebietes entfernt (Waldverlust 1000 qm). Im nördlichen Teil werden die vorhandenen Gehölze erhalten und durch weitere Pflanzungen ergänzt (darin 1100 qm Waldersatz).

**Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere bei der Umsetzung der Planung sind auf dem überwiegenden Teil der Fläche nicht erheblich; nur in Bezug auf die vorhandenen Gehölze ist von einer Erheblichkeit auszugehen.**

### Landschaft

Mit dem Vorhaben wird der Siedlungsrand der Stadt Dinklage nach Norden abgerundet. Im Nordosten sind Entwicklungsflächen vorgesehen, auf denen der vorhandene Baumbestand erhalten und ergänzt wird. Im nordwestlichen Anschluss an den Geltungsbereich befinden sich Großbäume, die von der Planung nicht berührt werden und künftig in gleicher Weise wie bisher die Baustrukturen harmonisch in die umgebende Landschaft einbinden werden. Mit der Umsetzung der Planung ist **keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung** des Landschaftsbildes verbunden.

### Biologische Vielfalt

Nach Umsetzung der Planung wird der nördliche Teil des Plangebietes eine naturnahe Ausprägung aufweisen. Die übrigen Teile des Geltungsbereiches haben auch bisher keine wesentliche Bedeutung für die biologische Vielfalt. Durch die Umsetzung der Planung erfolgt **keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt**.

### Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Für die Gestaltung der Gärten wird vorgeschrieben, dass mind. 1 Laubbaum je Grundstück zu pflanzen ist. Entlang der Verkehrsflächen sind als Einfriedungen Heckenpflanzungen vorzunehmen. Beides trägt zur standortgerechten Durchgrünung des Plangebietes bei.

Die Höhe der Bauwerke wird auf 9 m begrenzt, damit wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung am Stadtrand harmonisch in die Stadtansicht von Norden integriert.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt werden vermieden, indem keine ökologisch hochwertigen Flächen von der Bebauung in Anspruch genommen werden.

### Maßnahmen zum Ausgleich

Erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope können teilweise im Gebiet ausgeglichen werden, indem für den gesamten nördlichen Bereich eine naturnahe Entwicklung vorgesehen wird. Dazu gehört der Erhalt der dort vorhandenen Gehölze, ggfs. naturnahe Entwicklung von Gewässern sowie Pflanzung von weiteren Gehölzen, auch als Waldersatz.

### Eingriffsbilanzierung

Für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird das Osnabrücker Kompensationsmodell in der Fassung von 2016 angewendet. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen nach Drachenfels erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen versehen. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der Flächengröße ergeben sich Werteinheiten. Wenn, die Zahl der Werteinheiten nach Durchführung der Planung geringer ist, als zuvor, werden Maßnahmen zur Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebietes zu prüfen sein.

In den folgenden Tabellen sind die Biotoptypen im Plangebiet aufgeführt und zwar zunächst im derzeitigen Zustand (Bestand) und sodann in dem Zustand der anzunehmen ist, wenn die Baurechte vollständig ausgeschöpft sind (Planung). Der Wert für die Maßnahmenfläche, in die auch die Regenrückhaltung naturnah integriert werden soll, wird mit 1,5 angenommen. Damit wird eine möglicherweise höherwer-

tige Entwicklung durch die Anlage einer naturnahen Regenwasserrückhaltung und durch weitere Gehölzpflanzungen nicht berücksichtigt, weil deren Umfang nicht bekannt ist bzw. weil diese Pflanzungen dem Artenschutz dienen.

Der verlorengelassene Wald wird im Flächenverhältnis 1 : 1,1 westlich des Waldes, der erhalten wird, ersetzt. Die Schutz- und Erholungsfunktion sowie die Qualität des Waldes sind unterdurchschnittlich; lediglich seine Lage kann als durchschnittlich bezeichnet werden. In einer dreistufigen Skala wird der Wert des Waldes mit 1,1 angenommen. Die Fläche des Waldverlustes/ersatzes geht mit der Wertstufe 1 (Acker) in die Berechnung ein, d.h. eine Aufwertung durch den Wald geht nicht in Eingriffsbilanzierung ein, da der Waldersatz unabhängig davon zu leisten ist.

Zu den Biotoptypen sind jeweils die Flächengröße in m<sup>2</sup> und die Wertstufe angegeben. Durch Multiplikation von Fläche mal Wertstufe ergibt sich die Werteinheiten der Fläche WE

		Wertstufen	qm	WE
	<b>BESTAND</b>			
HFM	Strauch-Baumhecke	2,1	1.174	2.466
WX	sonstiger Laubforst	2,1	2.116	4.444
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	1,3	2.025	2.633
GW	Sonstige Weidefläche	1	4.377	4.377
A	Acker	1,0	22.443	22.443
GRR	Artenreicher Scherrasen	1,3	2.177	2.830
HSN	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten	1,1	203	223
HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	2,1	1.503	3.156
HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	1,8	270	486
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	1	881	881
ODP	Landwirtschaftliche Produktionsanlage	0,1	12.061	1.206
	Waldverlust, der als Wald ersetzt wird	1	1.000	1.000
	<b>Summe</b>		<b>50.230</b>	<b>46.145</b>

Für den prognostizierten Zustand nach vollständiger Durchführung der Planung sind folgende Biotop bzw. Nutzungstypen im Geltungsbereich anzunehmen.

	<b>PLANUNG</b>	Wertstufe	qm	WE
	WA1 versiegelte Flächen	0	18.260	0
	WA2 Versiegelte Flächen	0	2.588	0
	WA1 Garten	1	12.173	12.173
	WA2 Garten	1	1.725	1.725
	Verkehr	0,1	3.854	385
	Maßnahmenfläche ohne Wald	1,5	6.389	9.584
	Waldersatzfläche	1	1.100	1.100
	Walderhalt	2,1	2.116	4.444
	Wasserfläche, Graben	1,3	2.025	2.633
	<b>Summe</b>		<b>50.230</b>	<b>32.044</b>

<b>Defizit:</b>			<b>14.101</b>
-----------------	--	--	---------------

Es zeigt sich, dass nach dieser Berechnung in der Summe ein Kompensationsdefizit in Höhe von 14.101 Werteinheiten verbleibt.

Um dieses Defizit auszugleichen, wird auf eine externe Kompensationsfläche zurückgegriffen. Dabei handelt es sich um das Flurstück 100/5, Flur 10 am Bünner Bach zwischen Quakenbrücker Straße (L 845) und Bünner Ringstraße. Auf dieser Fläche ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Dinklage eingetragen (Einschränkung der Nutzung auf extensive Grünlandnutzung). Dort wurde eine Ackerfläche in Extensivgrünland mit Laichgewässern umgewandelt, so dass für den Naturhaushalt ein höherer Wert entstanden ist, der nach dem Berechnungsmodell des Nds. Städtetages mit 35.895 WE in Ansatz gebracht werden kann. Davon wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Bokhorster Weg“ 15.135 WE zur Anrechnung gebracht. Von den verbleibenden 20.760 WE werden nun 14.101 für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 105 angerechnet (Rest 6.659 WE).

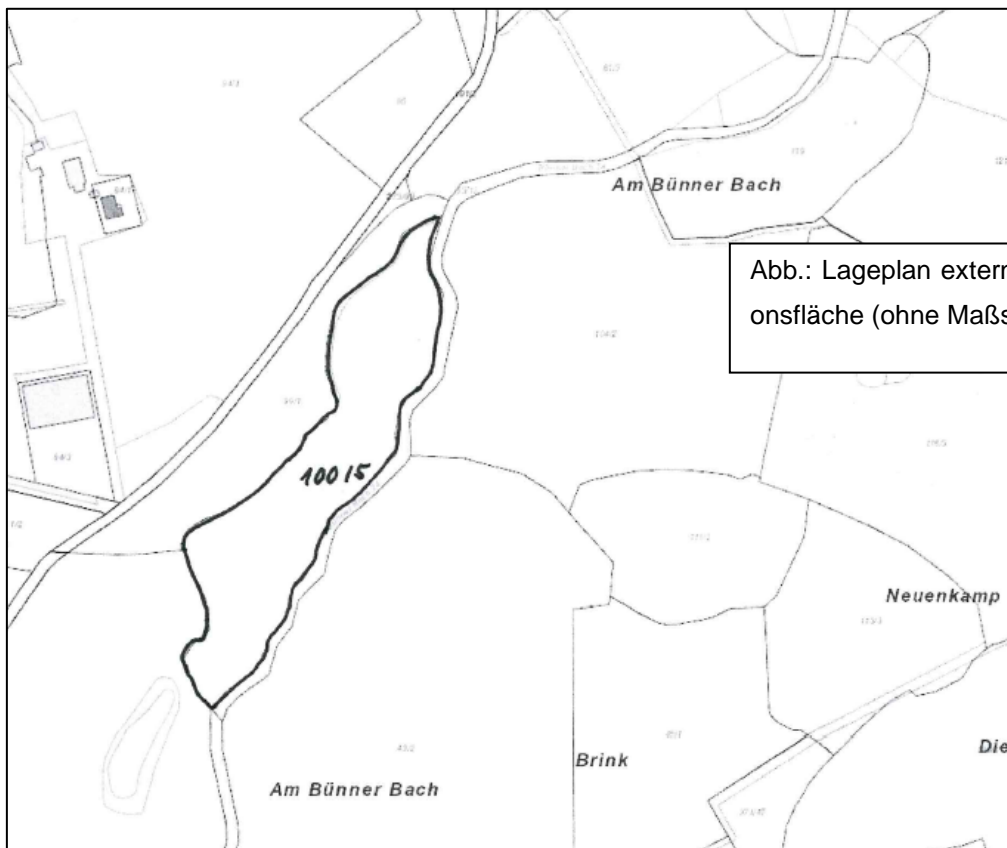


Abb.: Lageplan externe Kompensationsfläche (ohne Maßstab)

### B.5.3 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandersetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit in Krafttreten des Plans wesentlich geändert haben können. Dies ist im vorliegenden Fall von Bedeutung, da Baurechte schon seit 1982 bestehen und durch diese Änderungsplanung nicht erweitert werden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten  
Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten (Fledermäusen und Brutvögeln) in Ortsrandlagen mit altem Gehölz- und Gebäudebestand auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Baum- und Gebäudestrukturen ist das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Offenlandarten sind auf Grund der umgebenden Vertikalsrukturen nicht zu erwarten. Der im Plangebiet vorhandene Graben weist einen technischen Ausbauzustand und eine relativ hohe Fließgeschwindigkeit auf, als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten mit aquatischen oder amphibischen Lebensraumansprüchen erscheint dieses Gewässer nicht geeignet.

Es wird aber davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da im Bebauungsplan sowohl Festsetzungen zum Erhalt, als auch zum Anpflanzen von Bäumen enthält. Dies betrifft insbesondere die nördliche Maßnahmenfläche.

Bei der Umsetzung der Bauleitplanung sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Verstößen gegen den besonderen Artenschutz, insbesondere gegen die in § 44 BNatSchG formulierten Verbote zu treffen. Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. März bis 30. September) entfernt werden und Bäume, die Höhlen oder Spalten aufweisen müssen vor ihrer Beseitigung zu jeder Jahreszeit von einer fachkundigen Person daraufhin begutachtet werden, ob sie etwa schlafende Fledermäuse beherbergen.

Sollte in Zukunft erkennbar werden, dass gesetzlich geschützte Arten von der Umsetzung der Planung in unzulässiger Weise betroffen sind, wäre fachgutachterlich eine angepasste Umsetzungsstrategie für das Vorhaben zu erarbeiten und danach vorzugehen. Ggf. sind CEF-Maßnahmen durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies kann zum Beispiel bedeuten, dass beim Auffinden schlafender Fledermäuse in Bäumen, die gefällt werden sollen, künstliche



Fledermaushöhlen beschafft, an geeigneter Stelle angebracht und die schlafenden Tiere dorthin umgesetzt werden müssen. (siehe dazu Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 105, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl. Ing. Norbert Seidel, Jan. 2020)

## **B.6 Infrastruktur**

---

### leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen in das Gebiet verlängert werden. Die Löschwasserversorgung kann über durch Unterflurhydranten über die geplante Wasserversorgung erfolgen.

### Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken erfasst und wird in ein Kanalnetz eingeleitet, da die bestehenden Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen. Über das Kanalnetz wird das Wasser zur Drosselung des Abflusses vor Einleitung in den Vorfluter in eine naturnahe Regenrückhalteanlage im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes eingeleitet. Die erforderliche Fläche kann in die Maßnahmenfläche integriert werden, um eine Regenrückhalteanlage mit dem erforderlichen Volumen unterzubringen.

### Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

## **B.7 Hochwasserschutz**

---

Das Plangebiet liegt nicht in oder nahe eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Es weist eine Höhe von ca. 26 m üNN auf und ist auch nicht durch Überschwemmungen (HQhäufig bis HQextrem) gefährdet.

## C UMWELTBERICHT

---

### C.1 Einleitung

---

#### C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine landwirtschaftliche Hofstelle am nördlichen Stadtrand einschließlich landwirtschaftlicher Flächen und einem Teil Wald zu Wohnbauland als Allgemeines Wohngebiet mit Verkehrsflächen und nördlich anschließendem naturnahem Bereich überplant. Bisher wurde der Geltungsbereich überwiegend als Acker genutzt. Daneben sind landwirtschaftliche Gebäude und Lagerflächen sowie Gehölze, Wald und Gartenflächen vorhanden. Im Nordosten wird der Geltungsbereich von einer Freileitung der Elektrizitätsversorgung gequert. Dort wird ein vorhandener Graben in den Geltungsbereich einbezogen. Es ist vorgesehen, das Baugebiet durch eine Ringstraße zu erschließen und überwiegend mit Einzelhäusern zu bebauen. Im Nordosten soll an dem vorhandenen Graben eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft naturnah gestaltet werden, in die auch Anlage zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine Waldersatzfläche integriert werden kann.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5 ha.

#### C.1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene sind folgende Zielsetzungen von Relevanz:

##### Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Das FFH Gebiet „Wald bei Burg Dinklage“ befindet sich südöstlich vom Geltungsbereich. Der geringste Abstand zwischen dem Geltungsbereich und diesem FFH Gebiet beträgt rd. 2.200 m. Der Schutzzweck besteht in der Verbesserung der Repräsentanz des Eremit-Käfers sowie alter bodensaurer Eichenwälder auf Sandböden und bodensaurer Buchenwälder im Naturraum 'Dümmer - Geestniederung und Ems – Hunte - Geest'. Zwischen den Biotopen im FFH Gebiet und dem Plangebiet besteht kein ökologischer Bezug, weil sich dazwischen bebautes Stadtgebiet befindet. Eine Beeinflussung des FFH Gebietes durch diese Planung ist nicht anzunehmen.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet Dümmer (EU-Kennzahl DE3415-401, Landesinterne Nummer V39) ist mit ca. 18 km soweit vom Geltungsbereich entfernt, dass kein relevanter Wirkzusammenhang besteht.

##### Weitere Schutzgebiete

Deckungsgleich mit dem genannten FFH Gebiet ist das Naturschutzgebiet Burgwald Dinklage (NSG WE 00291). Dieses NSG liegt eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet „Burg Dinklage“ (LSG VEC 00049) Der Abstand des Plangebietes zu diesen Schutzgebieten beträgt mehr als 2 km. Sowohl die mit dem Natur- wie die mit dem Landschaftsschutzgebiet verbundenen Zielsetzungen werden durch diese Bauleitplanung nicht berührt.

Mit einer minimalen Distanz von 1,3 km liegt das Landschaftsschutzgebiet „Bockhorster Moor, Wilder Pool, Märschendorfer Teiche“ (LSG VEC 00075) südöstlich vom Plangebiet; auch dessen Ziele bleiben von dieser Bauleitplanung unberührt.

Der Naturpark Dümmer ist mehr als 6 km vom Plangebiet entfernt, es besteht kein relevanter Wirkzusammenhang.

Etwa 130 m östlich des Plangebietes beginnt das durch Verordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Hopener Mühlenbaches, für das als Aue eines Prioritätsgewässers nach Wasserrahmenrichtlinie (Auen der WRRL-Prioritätsgewässer) besondere Ziele zu berücksichtigen sind. Dies betrifft das Plangebiet aber nicht.

### Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta aus dem Jahre 2005 sind für den Geltungsbereich und seine Umgebung u.a. folgende Aussagen und Bewertungen dargestellt:

Karte 1 Biotope:	Besiedelter Bereich
Karte 2 Landschaftsbild:	Größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung
Karte 3 Boden:	Gley Podsol / Gewerbegebiete und verdichtete Siedlungen mit hohem bis sehr hohem Versiegelungsgrad und zugleich hohem Risiko durch Schadstoffeintrag
Karte 3a Boden - Werte:	Naturferne, stark versiegelte Böden
Karte 4.1 Grundwasser:	Siedlungsflächen (Verringerung der Grundwasserneubildung und erhöhtes Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung) Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten gering (Sand < 5 m / gut durchlässige Lockergesteine, Kies; somit hohe Grundwassergefährdung), Oberfläche des Grundwassers ca. 25 m über NN, Grundwasserbewegung von Südost in Richtung Nordwest
Karte 4.2 Oberflächenwasser:	„Hopener Mühlenbach“: ökomorphologischer Gewässerzustand = naturfern, Gewässergüte = stark verschmutzt
Karte 5 Klima:	Siedlungsklima, verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete
Karte 6 Zielkonzept:	Nordwestlicher Geltungsbereich = Zieltyp E (Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit derzeit nachrangiger Bedeutung / eingeschränkter Leistungsfähigkeit für die Schutzgüter Südlicher Geltungsbereich = Zieltyp M (Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

### Landschaftsschutz

Das Plangebiet zählt zum Naturraum „Ems – Hunte – Geest und Dümmer Geestniederung“ und darin zur Landschaftseinheit 585.10 „Dinklager Becken / Artland“

Im Bereich des Messtischblattes Dinklage (TK25 Blatt Nr. 3314) sind innerhalb der Grenzen des Landkreises Vechta die Baumreihen durch Verordnung vom 15.11.1937 als Landschaftsschutzgebiet VEC 104 „LSG Baumreihen“ geschützt. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in diesem Bereich. Baumreihen im Sinne der LSG – Verordnung sind allerdings im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Bezüglich Verkehrslärm sind hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) zu nennen. Bezüglich Gewerbelärm ist ebenfalls die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und zusätzlich die TA Lärm zu nennen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen, die Orientierungswerte benennt, die möglichst nicht überschritten werden sollten.

Geruchsimmissionen, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe hervorgerufen werden, sind nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zu bewerten.

### Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

## **C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

### C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt

#### C.2.1.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

##### Boden / Fläche

Die Abfrage der relevanten Karten von dem NIBIS® Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie am 13. 03. 2019 ergab folgende Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaften (BGL): Talsandniederungen und Urstromtäler
- Bodenlandschaft (BL): Talsandniederungen

- Bodenregion (BR): Geest
- Bodentyp (BK50): Sehr tiefer Podsol-Gley
- Mittlerer Grundwasserhochstand: 7 dm u. GOF
- Mittlerer Grundwassertiefstand: 14 dm u. GOF
- Ackerbauliches Ertragspotenzial: „gering“.
- Ausbringungsverbot von Bentazon lt. NG 407 und Chloridazon lt. NG 415.
- Geothermie zulässig bei guter Eignung für Erdwärmekollektoren
- Kein Suchraum für schutzwürdige Böden
- Höhe über NHN = ca. 27 m.
- Geländeneigung < 1 %.
- Altlasten, Altablagerungen: keine Darstellung.
- Baugrundklasse: „Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert“.

Der Bodentyp Podsol - Gley ist in dieser Region relativ verbreitet und in der hier vorliegenden Ausprägung von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt, wie auch das Schutzgut **Boden insgesamt im Geltungsbereich von allgemeiner Bedeutung** ist.

#### Grundwasser

Bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 701 mm wird die klimatische Wasserbilanz im Jahr mit 149 mm angegeben, wobei für das Sommerhalbjahr ein Defizit von 84 mm genannt wird. Die Höhenlage der Grundwasseroberfläche wird mit 22,5 bis 25 m über NN angegeben. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist nach dem NIBIS® Kartenserver gering.

**Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.**

#### Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich in dem Einzugsgebiet, das in der niedersächsischen Verwaltung mit der Nummer 364169 bezeichnet wird. Mit einem Abstand von minimal etwa 230 m zum Geltungsbereich verläuft südwestlich vom Plangebiet der Hopener Mühlenbach von Osten kommend in westlicher Richtung und mündet später in den Dinklager Mühlenbach, der wiederum zum Einzugsgebiet der Lager Hase gehört.

Ein Graben (Gewässer III. Ordnung) befindet sich auf einer Länge von ca. 230 m innerhalb des Geltungsbereiches, er dient auch der Entwässerung oberhalb gelegener landwirtschaftlicher Flächen. Für den Naturhaushalt hat der Graben aufgrund seines technischen Ausbauszustandes nur eine **allgemeine Bedeutung**.

#### Luft/Klima

Im Süden und Westen des Plangebietes befindet sich bebauter Stadtgebiet, im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen und Wald an. Das Plangebiet weist keine wesentlichen Höhenunterschiede und keine relevante Geländeneigung auf. Gravitationsbedingte Kaltluftströmungen können sich hier aufgrund fehlender Geländeneigung nicht entwickeln. Von der bisherigen Nutzung der umfangreichen Stallanlagen gingen erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität aus. Solange diese Nutzung bestand, war der Geltungsbereich von **geringer bzw. ohne Bedeutung** für dieses Schutzgut.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Die im Geltungsbereich vorhandene Hofstelle wird aufgrund des flächenmäßig weit überwiegenden Anteils von Stall- und sonstigen Anlagen vollständig dem Biotoptyp Landwirtschaftliche Produktionsanlage

(ODP) zugeordnet. Nahezu in allen Richtungen ist die Hofstelle von Gehölzen umgeben, dabei werden folgenden Biotoptypen unterschieden: Strauch-Baumhecke (HFM), sonstiger Laubforst (WX), Siedlungsgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten (HSN), Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB), Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA). Ein großer Teil des Geltungsbereiches ist dem Biotoptyp sonstiger Acker (AZ) zuzuordnen. Im Norden ist auf einer Länge von rd. 230 m ein Graben (FGZ) in den Geltungsbereich einbezogen. Außerdem sind Garten- (PHZ) und Rasenflächen (GRR) sowie Sonstige Weideflächen (GW) vorhanden.

In der folgenden Tabelle sind die im März 2019 angetroffenen Biotoptypen mit Flächengröße und Bewertung nach dem Osnabrücker Modell aufgeführt.

		Wertstufen	qm
	<b>BESTAND</b>		
HFM	Strauch-Baumhecke	2,1	1.174
WX	sonstiger Laubforst	2,1	3.116
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	1,3	2.025
GW	Sonstige Weidefläche	1	4.377
A	Acker	1	22.443
GRR	Artenreicher Scherrasen	1,3	2.177
HSN	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten	1,1	203
HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	2,1	1.503
HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	1,8	270
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	1	881
ODP	Landwirtschaftliche Produktionsanlage	0,1	12.061

(Zu den Wertstufen siehe Kap. B.4.1)

Somit sind 1,2 ha des Geltungsbereiches als „unempfindliche Bereiche“, 3,2 ha als weniger empfindliche Bereiche und 0,6 ha als „empfindliche Bereiche“ zu bezeichnen.

Der im Plangebiet vorhandene Graben weist einen technischen Ausbauzustand und eine relativ hohe Fließgeschwindigkeit auf, als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten mit aquatischen oder amphibischen Lebensraumansprüchen erscheint dieses Gewässer nicht geeignet.

Aufgrund der anzutreffenden Biotopstrukturen ist das Plangebiet als Lebensraum für **Fledermäuse**, und **Brutvögeln geeignet**. **Offenlandarten** sind auf Grund der umgebenden Vertikalsrukturen nicht zu erwarten.

**In der Querschnittsbetrachtung ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.**

#### Landschaft

Im Geltungsbereich ist die Landschaft durch großformatige Stallanlagen geprägt. Bäume und Sträucher verdecken diese zwar in vielen Richtungen, dennoch sind gegenwärtig erhebliche Beeinträchtigungen zu verzeichnen, die im unbelaubten Zustand stärker als in der Vegetationsperiode in Erscheinung treten.

**Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild.**



### Biologische Vielfalt

Acker und versiegelte Flächen sind von geringer, Gehölze, Grünflächen und Gräben von mittlerer bis hoher Bedeutung für die biologische Vielfalt. In der Querschnittsbetrachtung hat der Geltungsbereich eine **allgemeine bzw. mittlere Bedeutung für die Biologische Vielfalt**.

## C.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

### Boden / Fläche

Der anstehende Boden wird bei Durchführung der Planung erhebliche Veränderungen erfahren. Durch Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen können Flächen in einem Umfang von bis zu 60 % versiegelt. Bei den Verkehrsflächen ist eine vollständige Versiegelung anzunehmen. Innerhalb des Plangebietes können somit nach vollständiger Umsetzung der Planung ca. 24.700 m<sup>2</sup> versiegelt sein. Dem kann eine bisherige Flächenversiegelung durch Stallanlagen und dergleichen im Umfang von 12.061 m<sup>2</sup> gegengerechnet werden, so dass sich eine zusätzliche Flächenversiegelung durch dieses Vorhaben im Umfang von rd. 12.641 m<sup>2</sup> ergibt (Flächenverbrauch).

Die Funktionen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und u.a. seine Filterfunktion werden durch das Vorhaben **erheblich beeinträchtigt**.

### Grundwasser

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann nicht dezentral im Gebiet zur Versickerung gebracht werden. Es ist vorgesehen, das Plangebiet über eine Regenwasserkanalisation zu entwässern. Dadurch kann die Grundwasserneubildung **beeinträchtigt** werden.

Während der Bauphase werden vorübergehend Grundwasserabsenkungen für das Verlegen von Leitungen und den Bau von Kellern erfolgen. Im Einzelfall können technische Maßnahmen erforderlich werden, um eine Schädigung von Gehölzbeständen oder Stillgewässern in der Umgebung zu vermeiden.

### Oberflächenwasser

Am Nordrand des Plangebietes ist auf einer Länge von rd. 230 m ein technisch ausgebauter Entwässerungsgraben in das Plangebiet eingeschlossen. In diesen Graben münden Drägen von anliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Regenwasserrückhaltung wird eine zusätzliche Spitzenbelastung der Vorflut vermieden und durch die naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltung werden die Funktionen von Oberflächengewässern im Naturhaushalt gestärkt. Das Vorhaben bewirkt somit **keine erheblichen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern**.

### Luft/Klima

Mit der Versiegelung von Grundflächen mit Gebäuden und Straßen und der Beheizung von Gebäuden können zu erheblichen Beeinträchtigungen von Luft und Klima verbunden sein. Allein schon aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zur Energieeinsparung werden die Gebäude energetisch optimiert errichtet. Somit wird durch die Gebäudeheizung die Luft nur in relativ geringem Umfang be-

einträchtig. Eine gewisse Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas in der Weise, das auf den versiegelten Flächen größere Temperaturschwankungen auftreten als dies auf den derzeit vorhandenen Vegetationsflächen der Fall ist, muss in Rechnung gestellt werden. Allerdings sind Ackerflächen im Winter durchaus auch Temperaturextremen ausgesetzt. Die verbleibenden Gehölze in der Umgebung des Geltungsbereiches, wie auch die neu entstehenden Gärten wirken ausgleichend auf das Klima. Insgesamt werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima als **unterhalb der Erheblichkeitsschwelle** eingestuft.

#### Pflanzen und Tiere

Knapp die Hälfte des Plangebietes (rd. 22.443 m<sup>2</sup>) wird bislang als Acker genutzt und ein weiterer großer Anteil ist als landwirtschaftliche Produktionsanlage (rd. 12.061 m<sup>2</sup>) anzusehen. Diese Bereiche haben nur eine geringe, die übrigen Bereiche eine allgemeine Bedeutung für wildlebende Pflanzen und Tiere.

Die im Gebiet vorhandenen Gehölze werden im Bereich des geplanten Wohngebietes entfernt (Waldverlust 1000 qm). Im nördlichen Teil werden die vorhandenen Gehölze erhalten und durch weitere Pflanzungen ergänzt (darin 1100 qm Waldersatz).

**Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere bei der Umsetzung der Planung sind auf dem überwiegenden Teil der Fläche nicht erheblich; nur in Bezug auf die vorhandenen Gehölze ist von einer Erheblichkeit auszugehen.**

#### Landschaft

Mit dem Vorhaben wird der Siedlungsrand der Stadt Dinklage nach Norden abgerundet. Im Nordosten sind Flächen vorgesehen, auf denen der vorhandene Baumbestand erhalten und ergänzt wird. Im nordwestlichen Anschluss an den Geltungsbereich befinden sich Großbäume, die von der Planung nicht berührt werden und künftig in gleicher Weise wie bisher die Baustrukturen harmonisch in die umgebende Landschaft einbinden werden.

**Mit der Umsetzung der Planung ist keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden.**

#### Biologische Vielfalt

Nach Umsetzung der Planung wird der nordöstliche Teil des Plangebietes eine naturnahe Ausprägung aufweisen. Die übrigen Teile des Geltungsbereiches haben auch bisher keine wesentliche Bedeutung für die biologische Vielfalt. Durch die Umsetzung der Planung erfolgt **keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt.**

### C.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

#### Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Für die Gestaltung der Gärten wird vorgeschrieben, dass mind. 1 Laubbaum je Grundstück zu pflanzen ist. Entlang der Verkehrsflächen sind als Einfriedungen Heckenpflanzungen vorzunehmen. Beides trägt zur standortgerechten Durchgrünung des Plangebietes bei.

Die Höhe der Bauwerke wird auf 9 m begrenzt, damit wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung am Stadtrand harmonisch in die Stadtansicht von Norden integriert.

Erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse) werden vermieden, indem Gehölze nur außerhalb der Brutzeit gerodet werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt werden vermieden, indem keine ökologisch hochwertigen Flächen von der Bebauung in Anspruch genommen werden.

#### Maßnahmen zum Ausgleich

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope werden ausgeglichen, indem für den gesamten nördlichen Bereich eine naturnahe Entwicklung vorgesehen wird. Dazu gehört der Erhalt der dort vorhandenen Gehölze, ggfs. eine naturnahe Entwicklung von Gewässern zur Regenwasserrückhaltung sowie Pflanzung von weiteren Gehölzen als Ersatz für die im Plangebiet verlorengehenden Gehölzstrukturen, auch als Waldersatz.

#### Eingriffsbilanzierung

Für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird das Osnabrücker Kompensationsmodell in der Fassung von 2016 angewendet (siehe dazu Kap. B.4.2)

		Wertstufen	qm	WE
	<b>BESTAND</b>			
HFM	Strauch-Baumhecke	2,1	1.174	2.466
WX	sonstiger Laubforst	2,1	3.116	6.544
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	1,3	2.025	2.633
GW	Sonstige Weidefläche	1	4.377	4.377
A	Acker	1	22.443	22.443
GRR	Artenreicher Scherrasen	1,3	2.177	2.830
HSN	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten	1,1	203	223
HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	2,1	1.503	3.156
HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	1,8	270	486
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	1	881	881
ODP	Landwirtschaftliche Produktionsanlage	0,1	12.061	1.206
	<b>Summe</b>		<b>50.230</b>	<b>46.039</b>

Für den prognostizierten Zustand nach vollständiger Durchführung der Planung sind folgende Biotope bzw. Nutzungstypen im Geltungsbereich anzunehmen.

<b>PLANUNG</b>	Wertstufe	qm	WE
WA1 versiegelte Flächen	0	18.260	0
WA2 Versiegelte Flächen	0	2.588	0
WA1 Garten	1	12.173	12.173
WA2 Garten	1	1.725	1.725
Verkehr	0,1	3.854	385
Maßnahmenfläche ohne Wald	1,5	6.389	9.584
Waldersatzfläche	1	1.100	1.100
Walderhalt	2,1	2.116	4.444
Wasserfläche, Graben	1,3	2.025	2.633
<b>Summe</b>		<b>50.230</b>	<b>32.044</b>

<b>Defizit:</b>			<b>14.101</b>
-----------------	--	--	---------------

Es zeigt sich, dass nach dieser Berechnung in der Summe ein Kompensationsdefizit in Höhe von 14.101 Werteinheiten verbleibt.

Um dieses Defizit auszugleichen, wird auf eine externe Kompensationsfläche zurückgegriffen. Dabei handelt es sich um das Flurstück 100/5 , Flur 10 am Bünner Bach zwischen Quakenbrücker Straße (L 845) und Bünner Ringstraße. Auf dieser Fläche ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Dinklage eingetragen (Einschränkung der Nutzung auf extensive Grünlandnutzung). Dort wurde eine Ackerfläche in Extensivgrünland mit Laichgewässern umgewandelt, so dass für den Naturhaushalt ein höherer Wert entstanden ist, der nach dem Berechnungsmodell des Nds. Städtetages mit 35.895 WE in Ansatz gebracht werden kann. Davon wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Bokhorster Weg“ 15.135 WE zur Anrechnung gebracht. Von den verbleibenden 20.760 WE werden nun 14.101 für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 105 angerechnet (Rest 6.659 WE).

## C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

### C.2.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet ist in Hinblick auf Immissionen nicht durch Verkehrslärm beeinträchtigt Die Hauptverkehrsstraßen wie insbesondere der Dinklager Ring sind ausreichend weit entfernt, so dass von dort nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen ist. Der Abstand der geplanten Wohnbebauung zum Dinklager Ring beträgt mind. 180 m.

### Geruchsimmissionen

Der innerhalb des Geltungsbereiches gelegene landwirtschaftliche Betrieb hat seine Tierhaltung aufgegeben und wird überplant. Daher sind hier keine emittierenden Nutzungen zu berücksichtigen.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich jedoch einige Betriebe mit landwirtschaftlicher Tierhaltung. Diese Situation ist von der Landwirtschaftskammer im März 2018 betrachtet und berechnet worden.

Der ermittelte maximale Wert in dem überplanten Bereich beträgt ca. 9,5% der Jahresstunden an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes.

Der nach GIRL einzuhaltende Grenzwert für WA-Gebiete von 1 GE/cbm in 10% der Jahresstunden wird also im gesamten Gebiet eingehalten.

#### C.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit sind bei der Herstellung und Nutzung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten.

#### C.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

### C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### C.2.3.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Nach vorliegenden Informationen befinden sich im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind.

#### C.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Nutzungsänderung von Landwirtschaft in Wohnnutzung erfolgt in Ansprache mit dem Eigentümer. Dazu wird der vorhandene Gebäudebestand weitgehend entfernt.

Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

#### C.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

#### C.2.4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtrealisierung des Bebauungsplanes werden die Gebäude und landwirtschaftlichen Flächen voraussichtlich weiter zu landwirtschaftlichen Zwecken intensiv genutzt (bei Betriebsaufgabe z.B. durch Verpachtung).

#### C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit deutlich weniger nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	Planerische Abwägung
Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl	Der Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet wird geringer, gleichzeitig nimmt die realisierbare Wohnfläche ab. Zugunsten eine optimalen Ausnutzung der Fläche wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.

#### C.2.6 Wechselwirkungen

Die Umweltauswirkungen einer Planung lassen sich bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzgutes oder Umweltbelanges nicht vollständig erfassen, da diese Bestandteil eines komplexen Systems von vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten sind. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es nicht darum, die ökosystemaren Zusammenhänge abzubilden. Es geht an dieser Stelle vielmehr darum, solche Wechselwirkungen zu erkennen und herauszustellen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen aufgrund besonderer Umstände in der Planung zusätzliche Aspekte darstellen. So kann z.B. eine Lärmschutzwand aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll sein, hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes demgegenüber negativ zu bewerten sein.

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine Wechselwirkungen, die zusätzlich bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu betrachten wären.

#### C.2.7 Kumulierung

Eine Kumulierung mit Auswirkung von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigen etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

#### C.2.8 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit schon im Trennsystem in die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind an das Kanalnetz angeschlossen.



Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

Das Allgemeine Wohngebiet ist zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für die neu geschaffenen Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen.

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wird das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken erfasst und in ein noch zu bauendes Kanalnetz eingeleitet, um dann der im Norden des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhalteanlage zugeführt zu werden.

#### C.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Wohngebiet ist so konzipiert, dass für die einzelnen Grundstückseigentümer die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in einem Wohngebiet scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Planung nicht entgegen.

#### C.2.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung der Rechtsakten der EU festgelegten Grenzwerte überschritten werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei Regelungen, durch die die Erhaltung der Luftqualität gewährleistet werden kann.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Luftqualität der angrenzenden Bereiche voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

#### C.2.11 Berücksichtigung schwerer Unfällen oder Katastrophen

Die realisierbaren Vorhaben sind nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Insofern sind an dieser Stelle auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind bei der

Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung, Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind ebenfalls nicht erforderlich.

### **C.3 Zusätzliche Angaben**

---

#### **C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

Zu den technischen Verfahren - siehe jeweilige Gutachten

#### **C.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Stadt Dinklage wird die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt im Zuge der Wahrnehmung ihrer Aufgaben überwachen.

#### **C.3.3 Zusammenfassung**

Im Norden der Stadt Dinklage sollen eine landwirtschaftliche Hofstelle mit benachbarten Grünflächen, Wald und Ackerflächen im Anschluss an bestehende Siedlungen als Wohnbauland genutzt werden. Es wird deshalb ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den Höner Kirchweg.

Im Nordosten wird das Plangebiet von einer Freileitung gequert, in deren Nahbereich sind keine Bauflächen zulässig, sondern es ist geplant, eine naturnahe Fläche zum Erhalt der vorhandenen Gehölze, für Neuanpflanzungen, auch als Waldersatz, und eine ggfs. naturnahe Regenwasserrückhaltung herzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 5 ha. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Versiegelung des Bodens auf rd. 2,5 ha ermöglicht. Bisher ist im Geltungsbereich rd. 1 ha bebaut, so dass sich durch diese Planung eine Neuversiegelung auf bis zu 1,5 ha ergeben kann.

Für die Baugrundstücke wird festgesetzt, dass je nach Grundstücksgröße 1-2 Laubbäume anzupflanzen sind, außerdem sollen die Grundstücke entlang der Straße durch Hecken eingegrünt werden.

Auf der im Norden geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft, mit einer Größe von ca. 0,96 ha, sind durch eine naturnahe Gestaltung Verbesserungen für den Naturhaushalt zu erwarten, die die Eingriffe, die durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten sind, teilweise ausgleichen. Auf dieser Fläche erfolgt auch die Ersatzpflanzung für im Wohngebiet verlorengehenden Waldbestand. Eine vollständige Kompensation wird über eine externe Kompensationsfläche erreicht.

Die Emissionen von den in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben wirken nicht erheblich auf das Plangebiet ein. Der Richtwert der GIRL für von Wohngebiete (10%

der Jahresstunden) wird nicht erreicht (höchster Wert im Gebiet 9,4%). Auch anderen Immissionen ist das Plangebiet nicht ausgesetzt.

Kulturgüter und Sachgüter sind bei der Umsetzung der Planung nicht betroffen. Negative Auswirkungen durch Altlasten sind nicht zu befürchten.

#### C.3.4 Referenzliste

**Drachenfels, O. v.** (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH – Richtlinie, Stand Juli 2016; Naturschutz und Landschaftspflege Niedersachsen Heft A/4, S. 1 – 326, Hannover.

**Landesamt für Bergbau Energie und Geologie** (2017) NIBIS® Kartenserver; Datenabfrage aus dem öffentlichen Onlineangebot am 13. März 2019

**Landkreis Vechta** (2005): Landschaftsrahmenplan

**Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz** (2019) Niedersächsische Umweltkarten; Datenabfrage aus dem öffentlichen Onlineangebot am 13. 03. 2019

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen** (März 2018), Berechnung landwirtschaftlicher Emissionen

**Dipl. Ing. Norbert Seidel** (Jan. 2020), siehe dazu Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 105, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

## D DATEN

### D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	30.433
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	4.313
Straßenverkehrsfläche	3.854
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, darin Wald und Flächen für Regenwasserrückhaltung	9.605
Wasserfläche	2.025
<b>Σ</b>	<b>50.230</b>

### D.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 105 öffentlich in der Zeit vom 17.06.2019 bis zum 18.07.2019 ausgelegt.

Dinklage, den

.....  
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 105 in der Sitzung am 06.04.2020 beschlossen.

Dinklage, den

.....  
Bürgermeister

