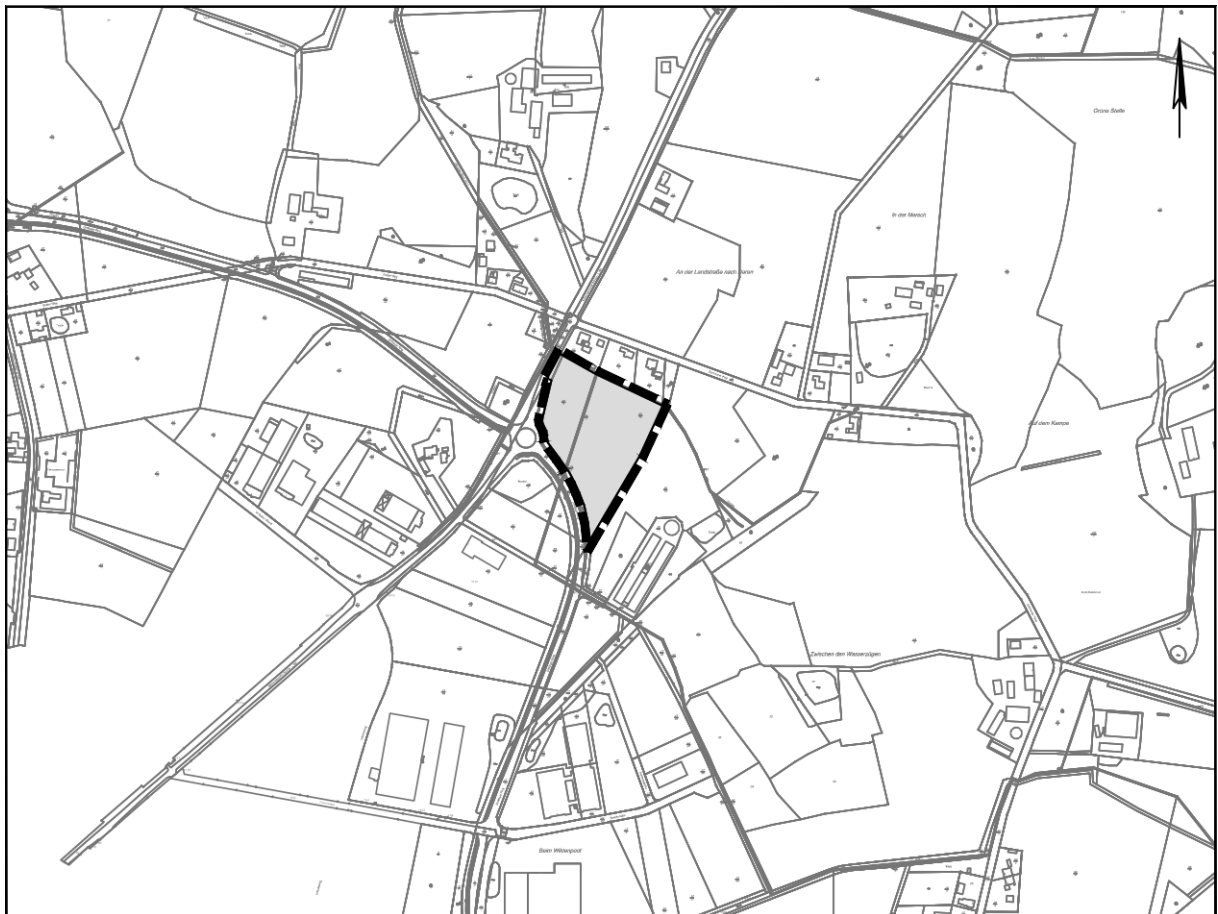


# Stadt Dinklage

## Bebauungsplan Nr. 97 "Bokhorster Weg"

### GRUNDZÜGE DER PLANUNG



April 2017

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>3</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	3
2.2	Landesraumordnungsprogramm (LROP).....	3
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	3
2.4	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>4</b>
4.1	Verkehrliche Erschließung .....	4
<b>5</b>	<b>ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE UND HINWEISE FÜR DIE PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
5.1	Altablagerung .....	5
5.2	Immissionsschutz .....	5
5.3	Belange der Wasserwirtschaft.....	6
5.4	Städtebauliche Daten .....	6
5.5	Natur und Umwelt, Eingriffsregelung, Artenschutz, FFH-Verträglichkeit .....	6
<b>6</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.3	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	11
6.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt .....	11
6.5	Grünflächen / Grünordnungsmaßnahmen .....	12
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG, ALTLASTEN</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>14</b>

## **1 PLANUNGSANLASS**

Die Stadt Dinklage möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 eine geeignete Baufläche für einen Gewerbebetrieb mit möglichst günstiger Anbindung an bestehende Verkehrsadern im Stadtgebiet und an Straßen des überörtlichen Verkehrs schaffen. Das Plangebiet schließt nordöstlich unmittelbar an bereits bestehende Gewerbeflächen an und trägt somit zur Arrondierung der Nutzungen im Nordosten der Stadt bei. Vorteile des Plangebietes bestehen somit durch den Standort innerhalb des Stadtgefüges sowie in der Nähe zur kommunalen Entlastungsstraße „Dinklager Ring“ südlich des Plangebiets, die zur Anschlussstelle Lohne/Dinklage an der A1 führt.

## **2 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) und das Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

### **2.2 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert am 17. Februar 2017, wird Dinklage ohne höherrangige zentrale Funktion ausgewiesen. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Lohne, Vechta und Quakenbrück.

### **2.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta gilt seit 2014 nicht mehr. Folglich ist die Landesraumordnung anzuwenden (s. Kap. 2.2).

### **2.4 Flächennutzungsplan (FNP)**

Die wirksame 24. Flächennutzungsplanänderung betrifft u.a. den Geltungsbereich des Bebauungsplans 97. Hier wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. An dieses grenzt unmittelbar nördlich gemischte Baufläche an. Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 97 wird eine Fläche dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die südlich, südöstlich und westlich an die 24. Flächennutzungsplanänderung anschließenden Flächen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Norden und Osten finden sich dargestellte Flächen für die Landwirtschaft.

### **3 BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES**

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Kernstadt Dinklage zwischen der Landesstraße 861 „Märschendorfer Straße“ im Westen und der Gemeindestraße „Bokhorster Weg“ im Norden. Im Norden der Fläche grenzt unmittelbar Wohnbebauung an. Diese Grundstücke sind durch den Bählinger Bach zum Plangebiet getrennt. Südöstlich befindet sich eine Stallanlage für Schweinemast. In südwestlicher Richtung ist bereits Gewerbenutzung vorhanden. Die im Osten des Plangebiets unmittelbar angrenzende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und ist durch Altablagerungen belastet.

### **4 PLANUNGSKONZEPT**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 97 wird das Plangebiet als Gewerbegebiet und aufgrund erhöhter Geruchsbelastung durch die Stallanlagen (15 % bis 22 % an Jahreshäufigkeit von Geruchsstunden) ohne betriebsbezogenes Wohnen festgesetzt. Von Seiten der Stadt ist eine Ansiedlung eines in Dinklage bereits ansässigen Busunternehmens vorgesehen.

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich der Bählinger Bach, welcher vom Unterhaltungsverband 98 Hase-Wasseracht instand gehalten wird. Gemäß Verbandssatzung wird ein 5 m breiter Räumstreifen entlang des Baches berücksichtigt.

Der Geltungsbereich schließt im Osten an eine Ackerfläche an. Zur räumlichen Abgrenzung des Plangebiets wird eine 5 m breite private Grünfläche angelegt.

#### **4.1 Verkehrliche Erschließung und Belange**

Die verkehrliche Erschließung wird über einen Hauptanschlusspunkt an der Märschendorfer Straße L 861 im nordwestlichen Teil der Fläche als Grundstückseinfahrt mit Sondernutzungserlaubnis gemäß § 18 NStrG erfolgen. Ein interner Erschließungsweg wird dabei nicht für notwendig erachtet, da das Plangebiet nicht übermäßig groß ist und nur Platz für einen Gewerbebetrieb anbietet und eine Weiterentwicklung in Richtung Osten als Gewerbegebiet mit einer Erschließung über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 nicht vorgesehen ist. Aufgrund der Landesstraße 861 „Märschendorfer Straße“ und dem „Dinklager Ring“ wird eine Bauverbotszone von 20 m eingehalten.

## **5 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE UND HINWEISE FÜR DIE PLANUNG**

### **5.1 Altablagerung**

In direkter Nachbarschaft, östlich des Plangebiets, liegt die Altablagerung 03/4004 Bahlen im Flurstück 52/2. Es handelt sich um eine ehemalige Hausmülldeponie. Der Müllkörper hat mit dem Grundwasser Kontakt. Das Plangebiet selbst umfasst die Flurstücke 60/10, 26/17 und 59/5 der Flur 19 in der Gemarkung Dinklage. Diese Flurstücke werden nicht im Altlastenkataster geführt. Ob in dem zukünftigen Gewerbegebiet die Entnahme von Grundwasser möglich ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Durch die Ingenieurgeologie Dr. Lübke wurde im Feb. 2013 eine Gefährdungsabschätzung der Altablagerung durchgeführt. Im Bereich der Altablagerungsfläche konnte ein erhöhter Methan- und Dioxidgehalt nachgewiesen werden. Um eine Beeinflussung der geplanten Nutzung durch die Bodenluftbelastung und eine evtl. Gasmigration ausschließen zu können, wird eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung durch ein Fachbüro für den östlichen Teil des Plangebiets (Flurstück 60/10) eingeholt werden.

### **5.2 Immissionsschutz**

#### **Gewerbelärm**

Bei der Planung ist die aus den bestehenden und geplanten Industrie- und Gewerbegebieten resultierende Lärmsituation zu berücksichtigen.

Aus der schalltechnischen Stellungnahme des Büros IEL GmbH<sup>1</sup> im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Dinklage – unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend – geht hervor, dass eine Ausschöpfung der zulässigen Immissionswerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung durch die angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen angenommen wurde. Daher wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 92 eine Aufnahme von verminderten Lärmemissionskontingenten in den Bebauungsplan angeregt und umgesetzt.

Als relevante Immissionspunkte für die Bauleitplanung des Bebauungsplans Nr. 97 gelten die Wohnhäuser am Bokhorster Weg unmittelbar nördlich des Plangebiets. Bzgl. der Schutzbedürftigkeit sind sie als Mischgebiet eingestuft.

Für Gewerbelärm sind in Mischgebieten Orientierungswerte nach DIN 18005 von 60 / 45 dB(A) tags/nachts zulässig. Die Belastung der schutzwürdigen Nutzung und die Ableitung von ggf. notwendigen Schutzmaßnahmen werden über ein noch zu erarbeitendes Lärmgutachten geprüft.

---

<sup>1</sup> IEL GmbH: Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Dinklage. Auftrags-Nr. 2728-10-10-L1. Aurich, d. 19. August 2010

## Geruchsimmissionen

Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt eine Stallanlage mit Mast-schweinehaltung.

Vorläufige Berechnungen der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH vom 24.05.2016, auf Grund-lage der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL, ergaben Belastungen von 15 % bis 22 % an Jah-res-Häufigkeit von Geruchsstunden für den Geltungsbereich.

Aufgrund dieser, in Teilen des Plangebiets, hohen Immissionsbelastung wird das aus-nahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen für Gewerbegebiete im Plangebiet ausge-schlossen. Eine weitere Differenzierung wird nach Vorliegen des endgültigen Gutachtens geprüft.

Zusammenfassend sieht die Stadt Dinklage damit keine Unvereinbarkeiten der Festsetzun-gen der Gewerbegebietsflächen mit den aufgezeigten landwirtschaftlichen Belangen.

## 5.3 Belange der Wasserwirtschaft

Durch die geplante Nutzung sind eine starke Flächenversiegelung und somit Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten. Die Oberflächenentwässerung ist durch ei-gene Versickerung und / oder Regenrückhaltung des Betriebs zu organisieren. Der entspre-chende Nachweis zur Einleitungserlaubnis des gedrosselten Abflusses in den nördlichen Graben wird im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

## 5.4 Städtebauliche Daten

• Gewerbegebiet	18.704 m <sup>2</sup>
• Anpflanzung / private Grünfläche	992 m <sup>2</sup>
• <b>Gesamt</b>	<b>19.696 m<sup>2</sup></b>

## 5.5 Natur und Umwelt, Eingriffsregelung, Artenschutz, FFH-Verträglichkeit

### Derzeitiger Umweltzustand

Der derzeitige Umweltzustand im Plangebiet wurde anhand einer Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2016)<sup>2</sup> sowie einer faunisti-schen Potentialanalyse für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bestimmt.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-/Ortsbild, Mensch Kultur-/Sachgüter und deren Wechselwirkungen werden unter der Verwendung des Kartenmaterials des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie und des Kartenma-

<sup>2</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirt-schaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

terials des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz ausgewertet.

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Im April 2017 erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen<sup>3</sup> des Plangebietes. Die vorkommenden Biotoptypen werden gemäß der *Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung* nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 (Landkreis Osnabrück) in Kategorien zwischen 0 (wertlos bzw. vollständig versiegelt) und 5 (extrem empfindlich) eingeordnet. Den sechs Kategorien werden Multiplikationsfaktoren (Wertfaktoren) je nach Ausprägung des Biotoptyps zugeordnet:

<b>Kategorie 0:</b> 0	<b>Kategorie 3:</b> 1,6 – 2,5
<b>Kategorie 1:</b> 0,1 – 0,5	<b>Kategorie 4:</b> 2,6 – 3,5
<b>Kategorie 2:</b> 0,6 – 1,5	<b>Kategorie 5:</b> 3,6 – 5

In der folgenden Tabelle sind die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes<sup>4</sup> dargestellt:

Code	Biotoptyp / Ausprägung	Wertfaktor
<b>FMS</b>	<u>Mäßig ausgebauter Tieflandbach mit Sandsubstrat</u>  Im Norden verläuft der „Bählinger Bach“. Die Böschung wird von nitrophiler Vegetation dominiert: Gewöhnlicher-Giersch ( <i>Aegopodium podagraria</i> ), Kletten-Labkraut ( <i>Galium aparine</i> ), Gewöhnlicher Gundermann ( <i>Glechoma hederacea</i> ), Große Brennessel ( <i>Urtica dioica</i> ), Wiesen-Kerbel ( <i>Anthriscus sylvestris</i> ) und Knöllchen-Scharbockskraut ( <i>Ranunculus ficaria</i> ).	2
<b>FGR</b>	<u>Nährstoffreicher Graben</u>  Von Nordwesten in Richtung Süden grenzt unmittelbar ein Graben an das Plangebiet. Die begleitende Vegetation ist durch stickstoffliebende Pflanzen geprägt, z. B. Gewöhnlicher-Giersch ( <i>Aegopodium podagraria</i> ), Kletten-Labkraut ( <i>Galium aparine</i> ), Große Brennessel ( <i>Urtica dioica</i> ), Wiesen-Kerbel ( <i>Anthriscus sylvestris</i> ) und Wasser-Schwertlilie ( <i>Iris pseudacorus</i> ).	1,5

<sup>3</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

<sup>4</sup> s. Anlage: Karte Biotoptypen

**AS** Sandacker

1

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von einer Ackerfläche eingenommen, auf der zuletzt Mais angebaut wurde.

Die Bedeutung der Tierwelt wird anhand des Biotoppotentials eingeschätzt. Demnach können die Ackerfläche und die Pflanzenbestände der Gräben begleitenden Vegetation geeignete Habitatqualitäten für Wirbeltiere und Wirbellose der agrarisch geprägten Lebensräume aufweisen.

Vorkommen von Vogelarten der halboffenen bis offenen Landschaft können nicht ausgeschlossen werden, wobei vor dem Hintergrund der Vorbelastungen durch bestehendes Gewerbe und Straße allenfalls von einzelnen störungstoleranten Arten auszugehen ist.

Quartiersqualitäten für Fledermäuse bestehen nicht.

Die das Plangebiet umgebenden Gräben können allgemein als Lebensraum für Libellen und Amphibien bedeutsam sein.

#### Boden, Wasser, Klima / Luft

Das gesamte Plangebiet, wie auch die nahe Umgebung, ist durch den Bodentyp Podsol geprägt und wird von Gley unterlagert. Die Bodenart besteht aus kalkfreien Sanden, mit relativ geringem Humusanteil. Das ackerbauliche Ertragspotential wird als gering eingestuft.<sup>5</sup> Nordöstlich des Plangebiets liegt eine Altablagerung einer ehemaligen Hausmülldeponie. In einer Gefährdungsabschätzung (Februar 2013) wurde ein erhöhter Methan- und Dioxidgehalt im Boden nachgewiesen, die eine Beeinflussung der geplanten Nutzung durch die Bodenluftbelastung und eine evtl. Gasmigration nicht ausschließen kann. Daher sollte eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung durch ein Fachbüro für den entsprechenden Bereich eingeholt werden (vgl. Kap. 5.1).

Das Plangebiet ist fast vollständig von Entwässerungsgräben umgeben. Im Norden grenzt der Bählinger Bach (Gewässerkennzahl: 364296) unmittelbar an die Ackerfläche; im Westen und Süden sind weitere Gräben vorhanden. Der Grundwasserkörper gehört zum „Hase Lockergestein“ und ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand ist als schlecht eingestuft.<sup>6</sup> Die Grundwasserneubildung beträgt 51-100 mm/a. Der Müllkörper, der oben genannten ehemaligen Hausmülldeponie, steht in Kontakt mit dem Grundwasserkörper und stellt eine potentielle Belastung dar. Ob eine Entnahme von Grundwasser im zukünftigen Gewerbegebiet möglich ist, ist im Einzelfall zu prüfen (vgl. Kap. 5.1).

Das Plangebiet liegt in der warm-gemäßigten Klimazone, genauer in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“, mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig milden

<sup>5</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Boden (Zugriff: April 2017)

<sup>6</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: WRR – Grundwasserkörper (Zugriff: April 2017)



Wintern. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9 °C bei einem Jahresniederschlag von 710 mm/a<sup>7</sup>.

In Bezug auf die Luftqualität wird ein Gutachten zur Geruchsimmissionssituation – verursacht durch einen Schweinemastbetrieb südöstlich des Plangebietes – von der Ingenieurgesellschaft Zech mbH erstellt. Der maßgebliche Immissionswert von 0,15 wird in einem schmalen Streifen im Nordwesten des Plangebiets eingehalten. Im Südosten wird die Immissionsbelastung von 0,20 überschritten und bildet dadurch ein Ausschlusskriterium für ständige Arbeitsplätze. Der Großteil der Fläche weist eine Immissionsbelastung zwischen 0,15 und 0,20 auf, in dessen Bereich zwar ein ständiges Arbeiten möglich ist, Wohnen jedoch ausgeschlossen wird.<sup>8</sup>

Des Weiteren gilt es im Verlauf des Verfahrens zu prüfen, inwiefern die Methangasbelastung der ehemaligen Mülldeponie nordöstlich des Plangebietes eine Beeinflussung auf den Menschen bestehen kann (vgl. Kap. 5.1).

#### Landschafts-/Ortsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

In dem Schutzgut Landschafts-/Ortsbild werden die Elemente des Landschaftsbildes, d.h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.<sup>9</sup>

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Stadt Dinklage und bildet den Übergang von dem Industrie- und Gewerbegebiet entlang der Märschendorfer Straße (L 861) in die freie Landschaft. Das Plangebiet ist im Westen von der Märschendorfer Straße und im Süden durch den Dinklager Ring von dem oben erwähnten Industrie- und Gewerbegebiet getrennt; im Norden schließen hinter dem Bählinger Bach unmittelbar Wohngebäude an; im Südosten befindet sich ein Schweinemastbetrieb, der durch einen kleinflächigen Gehölzbestand vom Plangebiet getrennt ist und im Osten schließen landwirtschaftliche genutzte Flächen an. Das Landschaftsbild weist daher eine halboffene Kulturlandschaft auf, mit kleinflächigen Gehölzbeständen, Gewerbe- und Wohnflächen und ansonsten landwirtschaftlich genutzten Bereichen. Über das Plangebiet hinaus hat das Landschaftsbild allgemein einen landwirtschaftlich und ackerbaulich geprägten Charakter mit nur vereinzelt auftretenden Gehölzbeständen.

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität, von Bedeutung.<sup>10</sup>

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt und unterliegt daher keiner Erholungs- oder Freizeitnutzung. Von den südlich gelegenen Industrie- und Gewerbegebieten liegt ein Schallgutachten des Büros IEL GmbH vor, das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Dinklage erstellt wurde. Die Orientierungswerte von Schallimmissionen sind für Misch-

<sup>7</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Klima (Zugriff: April 2017)

<sup>8</sup> ZECH Ingenieurgesellschaft mbH: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG7478.1/01 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Dinklage, Lingen 2012

<sup>9</sup> Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

<sup>10</sup> Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

gebiete bei 60/45 dB(A) tags/nachts festgelegt. Gemäß dem Schallgutachten des Büros IEL GmbH liegen die Schallimmissionen damit im zulässigen Bereich.

Als Sachgüter ist lediglich die ackerbaulich genutzte Fläche zu nennen. Hinweise auf Kulturgüter, z. B. Bodendenkmale, o. ä., liegen nicht vor.

### **Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt, Eingriffsregelung**

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es kommt zur Überplanung und teilweisen Versiegelung von Biotoptypen. Innerhalb des Schutzgutes Boden ist aufgrund der Versiegelung ebenfalls mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Eine schutzgutbezogene Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der vollständigen Unterlagen.

Im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Unteren Naturschutzbehörde die folgende Regelung über die die Kompensation der Eingriffe abgestimmt worden:

Notwendig werden Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Bereich Bünne, Flur 10, Flurstück 100/5. Dort stehen der Stadt Dinklage noch 35.895 Werteeinheiten nach dem Osnabrücker Modell zur Verfügung. Auf dieser Fläche ist zugunsten der Stadt Dinklage eine Grunddienstbarkeit eingetragen, so dass die Stadt die genannten Werteeinheiten nutzen kann. Die Lage der betroffenen Fläche ist dem Anhang zu entnehmen.

### **Artenschutz**

Es sind bei der Realisierung der Planung die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Für nicht auszuschließendes Einzelvorkommen von artenschutzrechtlich relevanten störungstoleranten Vogelarten der offenen bis halboffenen Landschaft sind bei der Umsetzung der Planung die Vogelbrutzeiten zu beachten.

Anhand des umgebenden Habitatangebotes wird davon ausgegangen, dass für einzelne gegebenenfalls betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

### **FFH-Verträglichkeit**

Südlich des Plangebietes liegt in rd. 1,5 km Entfernung das FFH-Gebiet Dinklager Burgwald. Aufgrund der Entfernung, und fehlender Habitatqualitäten (z.B. für den Eremiten als Zielart des FFH-Gebietes) können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch die vorgesehene Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

## **6 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche im Plangebiet wird aufgrund der oben genannten Gründe und Ziele als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) mit Ausschluss des betriebsbezogenen Wohnens ausgewiesen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die in der Planzeichnung als GEE festgesetzte Gewerbegebietsfläche gilt eine nach BauNVO maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, um dem planerischen Ziel nach einer konzentrierten Gewerbeentwicklung Rechnung zu tragen.

Die festgesetzte maximale Baumassenzahl von 5.0 sichert, dass die zukünftigen Gebäudekörper nicht unmaßstäblich ausfallen können.

Über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 42,0 m über NN (ca. 16,0 m über Geländehöhe von 26 m ü. NN) wird sichergestellt, dass die entstehenden Gebäude sich maßstäblich in die bauliche Umgebung einpassen. Dabei kann für technisch notwendige Anlagen diese Höhenbegrenzung ausnahmsweise überschritten werden.

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von über 50 m ermöglichen. Es können also einem Gewerbegebiet entsprechend große Baukörper entstehen.

### **6.3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen für das Gewerbegebiet sind so festgesetzt, dass sie der Planung ausreichenden Spielraum gewähren. Die überbaubare Fläche ist dabei ausreichend groß festgesetzt, um unterschiedlich große betriebliche Bedarfe zu berücksichtigen.

Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 20 m zum Dinklager Ring und 20 m zur Märschendorfer Straße festgesetzt. Es ist eine Klassifizierung des Dinklager Ringes vorgesehen, so dass bereits jetzt eine Bauverbotszone von 20 m gemäß § 9 (1) FStrG vorgesehen wird. Der Abstand wird hier über die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand bereits eingehalten.

### **6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Die Erschließung des Baugebietes soll allein im Nordwesten des Plangebiets über die Märschendorfer Straße erfolgen. Ein Anschluss an den Dinklager Ring ist nicht vorgesehen (Anbaufreiheit der Straße), deshalb ist hier die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt vorgenommen worden.

## 6.5 Grünflächen / Grünordnungsmaßnahmen

Im östlichen Grundstücksbereich ist zur Siedlungsrandbildung eine Anpflanzung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB herzustellen. Zur ordentlichen Anpflanzung und Pflege ist der Grünstreifen auf einer Breite von 5 m anzulegen.

Zur Unterhaltung des im Norden des Plangebiets verlaufenden Bählinger Bachs ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen (Räumstreifen) gemäß Verbandssatzung anzulegen.

## 7 VER- UND ENTSORGUNG, ALTLASTEN

<b>Wasser- versorgung</b>	Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Versorgungsträgers (OOWV). Die erforderliche Löschwasserversorgung des Gebietes und der damit verbundene Standort notwendiger Unterflurhydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet und sichergestellt. Da es sich bei dem Baugebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOVW durchgeführt werden. Für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen ist der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden. Die DIN 1998 und des DGVW Arbeitsblattes W 403 ist in diesem Zusammenhang zu beachten.
<b>Strom- und Gasversorgung</b>	Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE AG, deren Leitungsnetz entsprechend der Bebauungsplanfläche ergänzt werden muss.
<b>Telekom- munikation</b>	Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg und andere private Anbieter.
<b>Oberflä- chenent- wässerung</b>	Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in den nördlich verlaufenden Vorfluter abzuleiten.
<b>Abwasser- beseitigung</b>	Das Plangebiet wird an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz des OOVV angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zugeführt.
<b>Müllbesei- tigung</b>	Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.

## 8 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 1. Gewässerrandstreifen (Räumstreifen)

Entlang der die nördliche Grenze bildenden Bählinger Bachs (Gewässerkennzahl 364296) ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen (Räumstreifen), gemessen ab Bö-

---

schungsoberkante, von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung freizuhalten (Verbandssatzung).

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (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.

## **9 ANHANG**

- Karte Kompensationsfläche
- Biotoptypen Bestand

Kompensationsfläche Bereich Bünne, Flur 10, Flurstück 100/5 mit 35.895 Werteinheiten

