

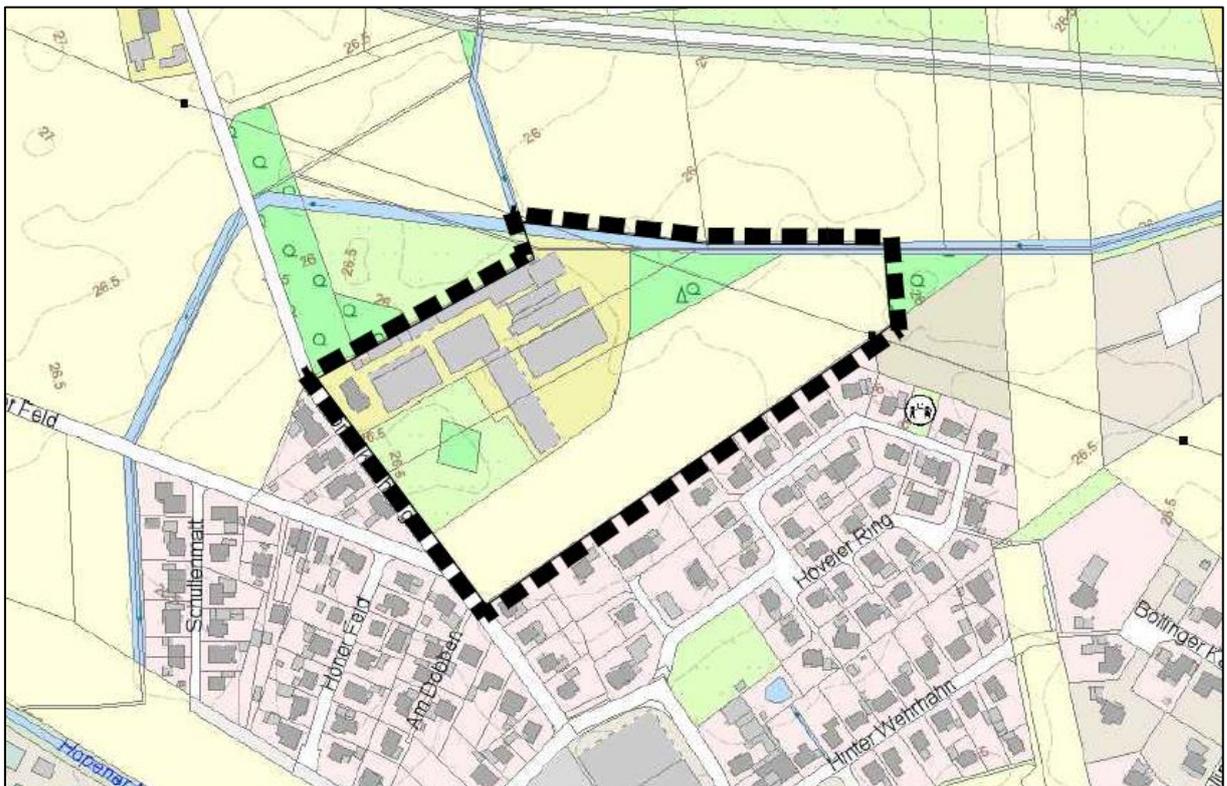
STADT DINKLAGE

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

www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf 29.03.2019	Entwurf	Beratung zum Satzungsbeschluss	URSCHRIFT ABSCHRIFT
----------------	--------------------------	---------	--------------------------------	------------------------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Örtliche Situation	2
	A.3 Planungsvorgaben	2
	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	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
	B.1 Bauliche Nutzung	6
	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.2 Grünordnerische Festsetzungen	7
	B.3 Verkehr	8
	B.4 Immissionsschutz	8
	B.5 Natur und Landschaft	10
	B.6 Infrastruktur	17
	B.7 Hochwasserschutz	18
C	UMWELTBERICHT	19
D	DATEN	20
	D.1 Städtebauliche Werte	20
	D.2 Verfahrensvermerke	20

Anlagen

- 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 werden Ausgleichsflächen für den Naturschutz und eine Fläche für eine Regenrückhalteanlage vorgesehen, so das ein natürlicher Übergang vom Siedlungsbereich zur Landschaft hergestellt werden kann.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Norden des Siedlungsgebietes der Stadt Dinklage westlich 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 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 und Grünflächen für Grundzüge der Planung auf dieser Planungsebene. Innerhalb der Grünfläche können naturnahe Bereiche und einen Regenrückhaltung entwickelt werden. Auf der Wohnbaufläche können Wohngebiete mit den erforderlichen Erschließungsanlagen geplant werden.

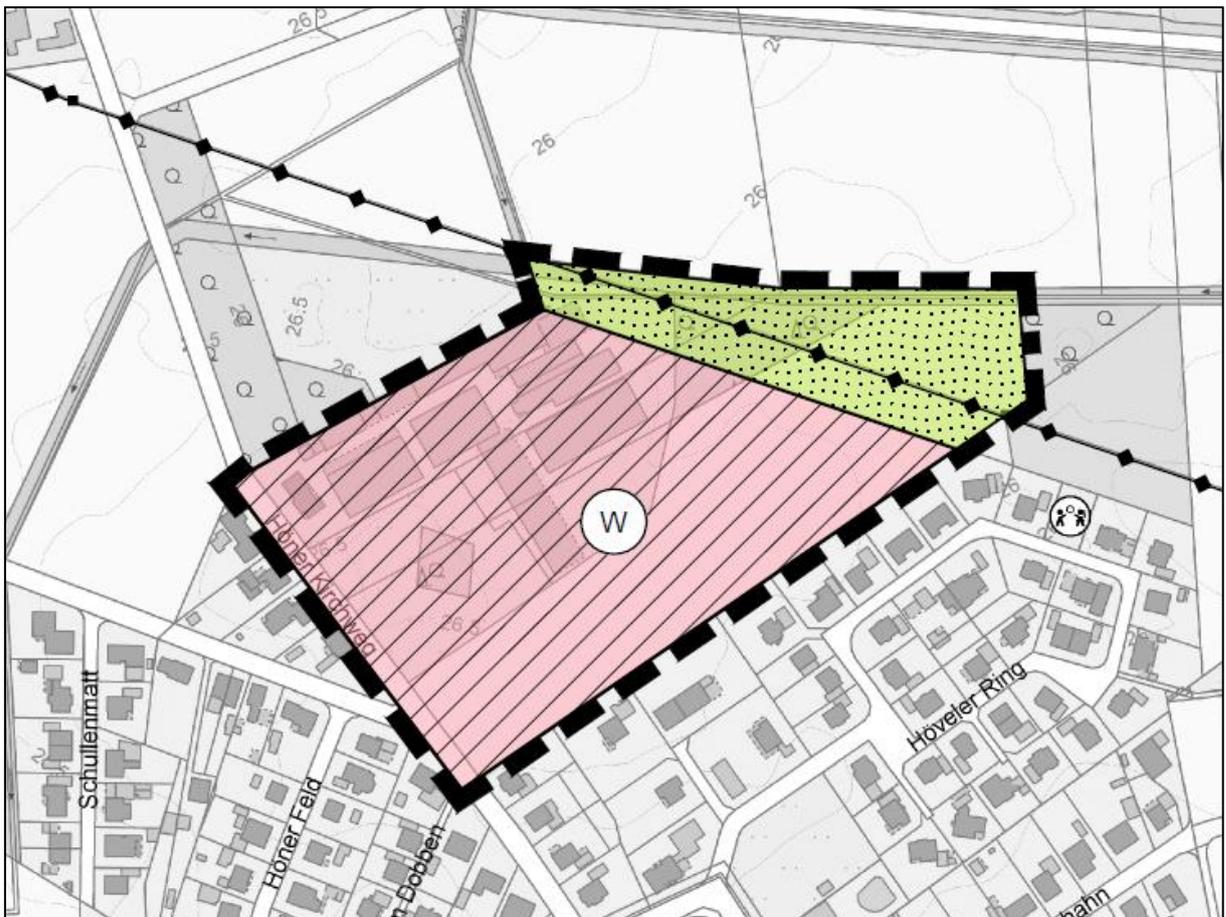


Abb.: 38. FNP Änderung (ohne Maßstab) (Stand: Vorentwurf)

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.

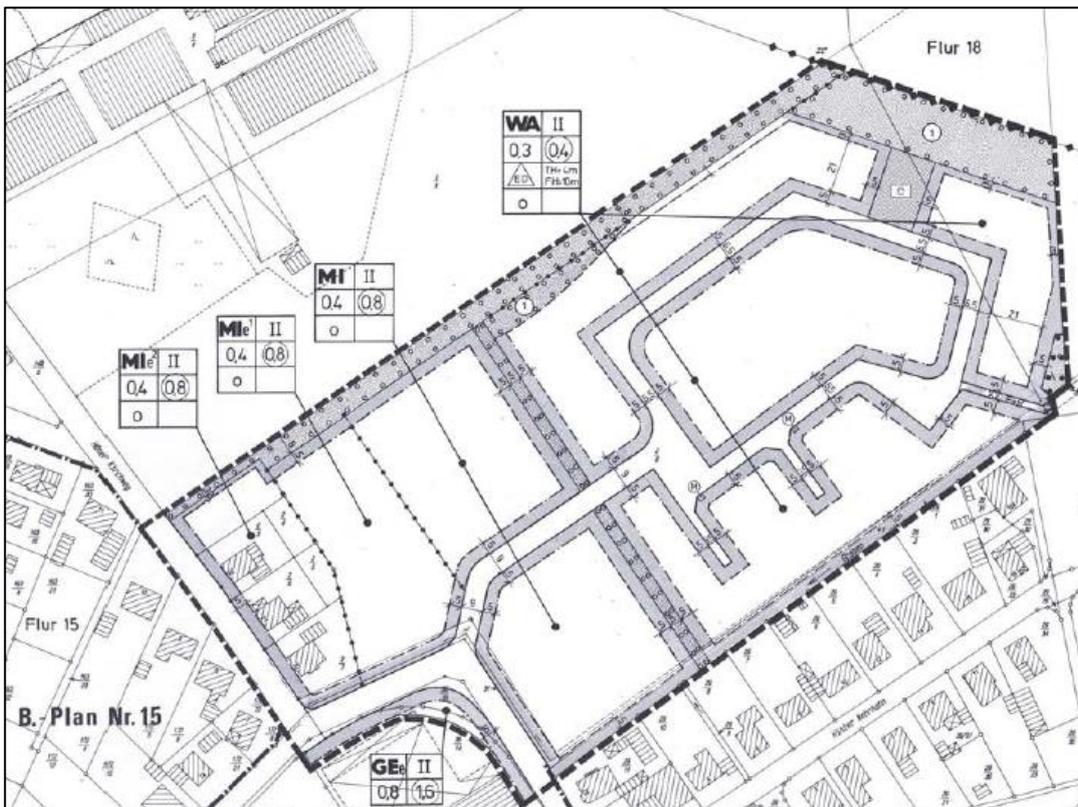


Abb.: Bebauungsplan Nr. 77 (ohne Maßstab)

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. 2,26 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 3 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 ausgeschlossen wird.

Zum Höher Kirchweg als Sammelstraße wird ein etwas größerer 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 naturnahe Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes durchzuführen. Die Gestaltung der Flächen, ggfs. unter Erhalt der vorhandenen Gehölze, wird bis zur Entwurfsfassung festgelegt.

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 4m 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 in einem Gutachten von der Landwirtschaftskammer betrachtet worden.

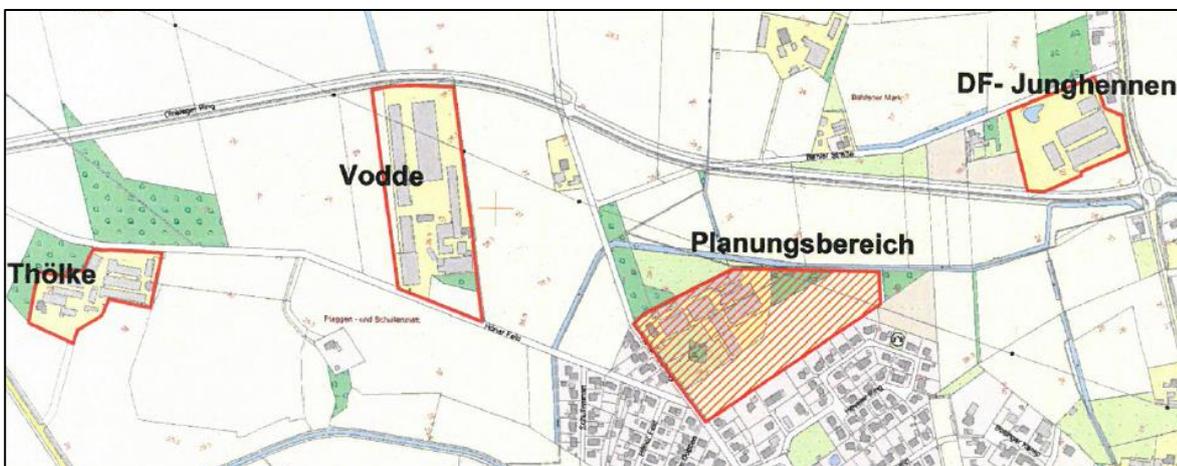


Abb.: Übersicht über die Lage der benachbarten Tierhaltungsbetriebe

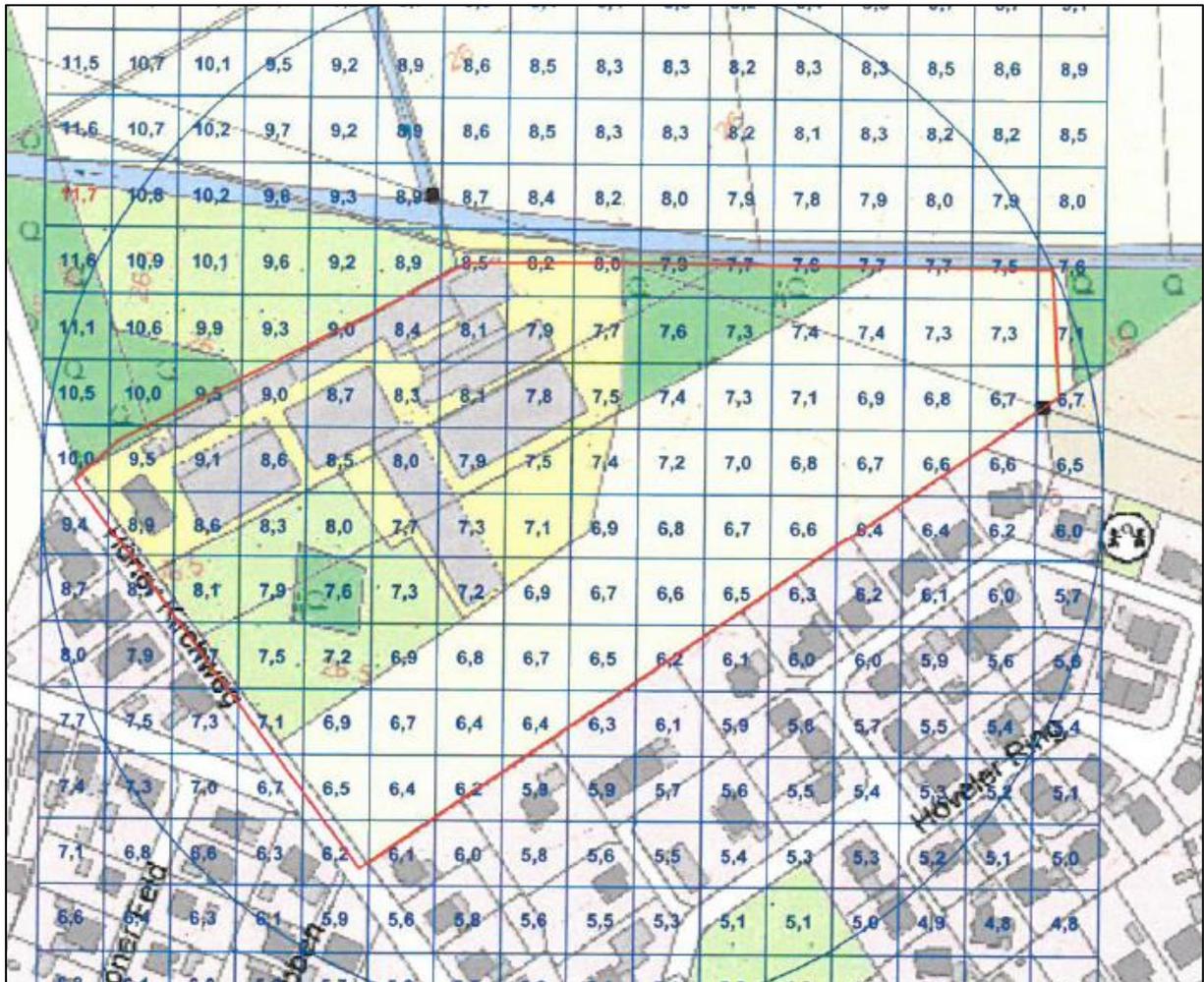


Abb.: Höhe der Geruchsstoffkonzentration

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/m³ 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 Immissionssituation erfolgt in der Gesamtschau der relevanten Immittenten 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 erforderlich 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.

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.

Dieser Graben 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 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.

Biotope

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 Biototyp Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP) zugeordnet. Nahezu in allen Richtungen ist die Hofstelle von Gehölzen umgeben, dabei werden folgenden Biototypen unterschieden: Strauch-Baumhecke (HFM), Naturnahes Feldgehölz (HN), Siedlungsgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten (HSN), Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB), Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA). Ein großer Teil des Geltungsbereiches ist dem Biototyp 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.

Die Bedeutung der unterschiedlichen Biototypen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird anhand der Vorgaben des Osnabrücker Kompensationsmodells vorgenommen, welches folgenden Bewertungsrahmen für Biototypen 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 Biototypen mit Flächengröße und Bewertung nach dem Osnabrücker Modell aufgeführt.

		Wertstufen	qm
	BESTAND		
HFM	Strauch-Baumhecke	2,1	1.174
HN	Naturnahes Feldgehölz	2,1	3.116
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	1,3	2.025
GW	Sonstige Weidefläche	1	4.377
A	Acker	0,9	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	12.062

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 Biotop. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur kann davon ausgegangen werden, dass keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten von der Planung betroffen sind.

Fauna

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 können Beeinträchtigungen von Fledermäusen, und Brutvögeln bei der Umsetzung des Vorhabens nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Allerdings wird der Geltungsbereich auch nach Verwirklichung der Planung in mindestens gleicher Qualität und gleichem Umfang für diese Tierartengruppen als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Für andere geschützte Tierartengruppen kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und sonstigen Gegebenheiten mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Auf eine Erfassung geschützter Arten kann verzichtet werden, wenn bei Durchführung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind, oder solche sich durch geeignete Maßnahmen vermeiden lassen. Dementsprechend dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, und da Fledermäuse in Baumhöhlen überwintern, müssen Bäume vor ihrer Fällung fachkundig daraufhin untersucht werden, ob sich darin Fledermäuse aufhalten, sofern solches festgestellt wird, sind spezielle Vorkehrungen zu treffen, um das unbeschadete Überleben der Tiere zu sichern.

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. 24.750 m² versiegelt sein. Dem kann eine bisherige Flächenversiegelung durch Stallanlagen und dergleichen im Umfang von 12.064 m² gegengerechnet werden, so dass sich eine zusätzliche Flächenversiegelung durch dieses Vorhaben im Umfang von rd. 12.683 m² 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, dass 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 m²) wird bislang als Acker genutzt und ein weiterer großer Anteil ist als landwirtschaftliche Produktionsanlage (rd. 12.062 m²) 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. Im nördlichen Teil können die vorhandenen Gehölze, soweit fachlich sinnvoll, in die Neugestaltung der Fläche integriert werden.

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.

Bei der Umsetzung der Planung sind die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu beachten. Daher sollen Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Zusätzlich ist es erforderlich, dass vor Gehölzrodungen und Abrissarbeiten durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass mit diesen Arbeiten keine Verstöße gegen das Artenschutzrecht verbunden sein werden. Dies kann z. B. zur Folge haben, dass vor Ausführung solcher Tätigkeiten abgewartet werden muss, bis Fledermäuse ihre Quartiere verlassen haben. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur kann davon ausgegangen werden, dass sich aus den Bestimmungen zum Artenschutz keine unüberwindlichen Hindernisse für die Umsetzung der Planung ergeben werden.

Landschaft

Mit dem Vorhaben wird der Siedlungsrand der Stadt Dinklage nach Norden abgerundet. Im Nordosten sind Grünflächen vorgesehen, auf denen der vorhandene Baumbestand erhalten 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.**

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.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung wird durch eine naturnahe Gestaltung der Regenwasserrückhaltung vermieden. Durch die Aufweitung des vorhandenen Grabens entstehen Retentionsflächen, die durch den Graben ganzjährig mit Wasser versorgt werden und so kontinuierlich zur Grundwasserneubildung beitragen.

Die erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern wird vermieden, indem in einer naturnah gestalteten Grabenaufweitung Rückhaltekapazitäten und Lebensräume für feuchtigkeitsliebende Pflanzen- und Tierarten geschaffen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten 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

Erhebliche und 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 von vorhandenen Gehölze, soweit fachlich sinnvoll, Aufweitung des Grabens und Einbeziehung der Fläche, die für die Regenrückhaltung erforderlich sind sowie ggfs. extensive Nutzung von Grünflächen. Die genaue Ausgestaltung wird zur Entwurfsfassung der Planung festgelegt.

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). Zu den Biotoptypen sind jeweils die Flächengröße in m² und die Wertstufe angegeben. Durch Multiplikation von Fläche mal Wertstufe ergibt sich der Flächenwert Werteinheiten.

		Wertstufen	qm	WE
	BESTAND			
HFM	Strauch-Baumhecke	2,1	1174	2.466
HN	Naturnahes Feldgehölz	2,1	3116	6.544
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	1,3	2025	2.633
GW	Sonstige Weidefläche	1	4377	4.377
A	Acker	0,9	22443	20.199
GRR	Artenreicher Scherrasen	1,3	2177	2.830

HSN	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten	1,1	203	223
HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs	2,1	1503	3.156
HEA	Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	1,8	270	486
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	1	881	881
ODP	Landwirtschaftliche Produktionsanlage	0,1	12062	1.206
	Summe		50231	45.001

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

	PLANUNG	Wertstufe	qm	WE
	WA1 versiegelte Flächen	0	18644	0
	WA2 Versiegelte Flächen	0	2136	0
	WA1 Garten	1	12429	12.429
	WA2 Garten	1	1424	1.424
	Verkehr	0,1	3967	397
	Maßnahmenfläche	2,1	5966	12.529
	Fläche für Regenrückhaltung	2	3639	7.278
	Wasserfläche, Graben	1,3	2025	2.633
	Summe		50231	36.689

	Defizit:			7.105
--	-----------------	--	--	--------------

Es zeigt sich, dass nach dieser ersten überschlägigen Berechnung in der Summe ein Kompensationsdefizit in Höhe von 7.105 Werteinheiten verbleibt. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob dieses Defizit durch weitere Maßnahmen im Gebiet ausgeglichen werden kann.

B.6 Infrastruktur

leitungsgebunden 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

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Es ist bereits bekannt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken erfasst und in ein Kanalnetz eingeleitet werden muss, da die bestehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen. Über das Kanalnetz wird das Wasser zur Drosselung des Abflusses vor Einleitung in den Vorfluter in ein neues Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes eingeleitet. Die erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Sie hat eine Größe von 4.200 qm und ist damit ausreichend dimensioniert, 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

Wird zur Entwurfsfassung erstellt.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	31.074
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	3.560
Straßenverkehrsfläche	3.967
Maßnahmenfläche	5966
Wasserfläche	2025
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	4.200
Σ	50.230

D.2 Verfahrensvermerke

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

Dinklage, den

Bürgermeisterin

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

Dinklage, den

Bürgermeisterin

