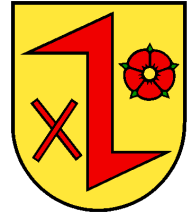


Stadt Dinklage

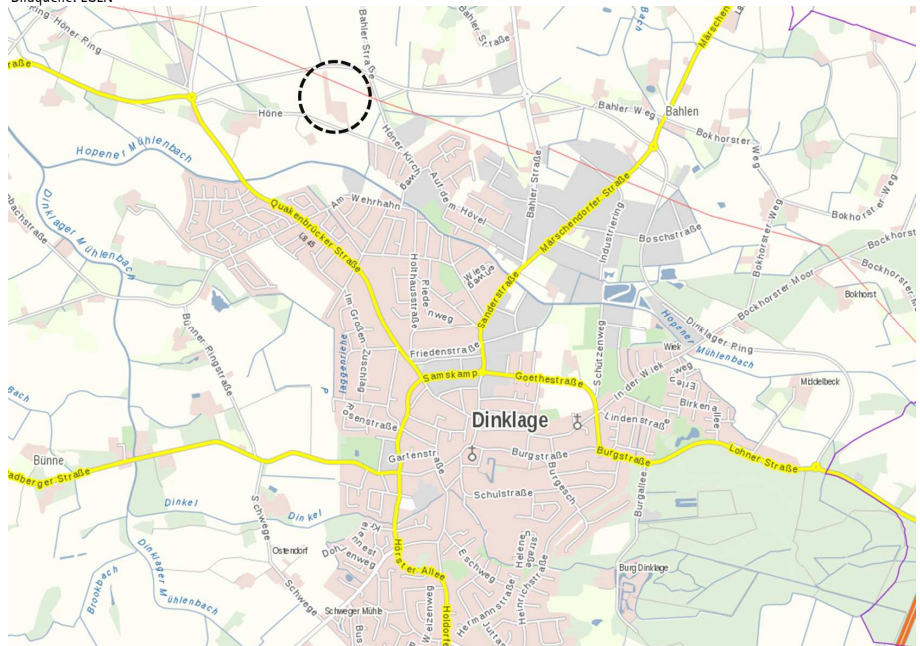
Landkreis Vechta



Begründung

36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Höner Feld“

Bildquelle: LGLN



Vorentwurf

05/2017

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211



INHALT	Seite
Teil A Begründung	2
1 Anlass und Ziel	2
2 Planungsgrundlagen	3
3 Planziele und Abwägung	4
3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	6
3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	6
3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse	6
3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	6
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	6
3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	6
3.7 Belange des Umweltschutzes	7
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung	8
3.9 Belange des Verkehrs	9
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	9
3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	9
3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft	9
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	9
3.14 Schlussfolgerungen	9
4 Inhalte der Planung und Verfahren	10
4.1 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	10
Teil B Umweltbericht	10

Teil A Begründung

1 Anlass und Ziel

Anlass

Die Hofstelle Höner Feld Nr. 25/67 in der Bauernschaft Höne, Stadt Dinklage, wird von der Familie Vodde bewirtschaftet. Die vorliegende 36. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Höner Feld“ den Standort langfristig für den landwirtschaftlichen Betrieb und seine Entwicklung planungsrechtlich sichern. Aufgrund von steuerlichen und rechtlichen Erfordernissen ist der ursprüngliche landwirtschaftliche Betrieb formal, d.h. vor allem eigentumsrechtlich, in mehrere Betriebseinheiten aufgegliedert. Insoweit dies für die planungsrechtliche Betrachtung und Einordnung des Standortes unerheblich ist, wird im Folgenden der Einfachheit halber zusammenfassend die Bezeichnung landwirtschaftlicher Betrieb Vodde gewählt.

Der Betrieb betreibt schwerpunktmäßig Ackerbau sowie Schweinemast und Rinderhaltung. Es handelt sich um einen standort- und flächengebundenen Betrieb. Die Flächenausstattung ist die Basis der Betriebsführung bzw. der Bewirtschaftung der Hofstelle und bietet nach aktuellen Maßstäben eine gesicherte Grundlage für die weitere Betriebsentwicklung.

Gleichwohl deckt sie nicht den Umfang ab, der notwendig ist, um die angestrebte betriebliche Entwicklung auf der Hofstelle im Bereich der Tierhaltung gemäß § 201 BauGB als landwirtschaftliche Tierhaltung zu klassifizieren. Insofern ist die Errichtung zusätzlicher Anlagen auf der bislang im Außenbereich gelegenen Hofstelle gemäß BauGB § 35 (1) Nr. 4 zu beurteilen. Die privilegierte Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich beschränkt § 35 (1) Nr. 4 insbesondere bei der Tierhaltung. Die aktuell auf der Hofstelle gehaltenen Tierbestände überschreiten die in Nr. 4 in Verbindung mit dem UVPG gesetzten Grenzwerte.

Für die weitere Entwicklung auf der Hofstelle wird somit eine Bauleitplanung notwendig, die den betroffenen städtebaulichen Belangen Rechnung trägt.

Der Änderungsbereich ist Teil des in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 96.2 „Entwicklungsplan Tierhaltungsanlagen“. Mit diesem setzt die Stadt Dinklage einen grundlegenden städtebaulichen Rahmen für die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte im Stadtgebiet. Er setzt Flächen fest, die von der Bebauung mit Tierhaltungsanlagen freizuhalten sind. Damit hat die Stadt entschieden, an welchen Standorten aus städtebaulicher Sicht Raum für die Errichtung von Tierhaltungsanlagen im Stadtgebiet gegeben ist, und zwar in Abhängigkeit von und zugeordnet zu den aktiven Betriebsstandorten.

Basierend auf dieser Entscheidung und basierend auf den eingangs angeführten Merkmalen des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes Vodde sieht die Stadt die Voraussetzungen dafür gegeben, die Hofstelle als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Betrieb planungsrechtlich zu sichern und damit am Standort eine langfristige landwirtschaftliche Betriebsentwicklung zu ermöglichen.

Ziel ist, Planungssicherheit für den landwirtschaftlichen Standort zu schaffen, unter Wahrung der sonstigen Raumfunktionen des Außenbereichs. Die Freiräume und die Freiraumqualitäten im unbebauten Außenbereich, insbesondere für die landschaftsbezogene Erholung, stehen hier im Vordergrund.

Der Änderungsbereich ist derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Vorbereitung für die Umsetzung der Planungsziele auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Betrieb erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss	Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat am2016 die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Höner Feld“ beschlossen.
Lage und Größe	<p>Der Änderungsbereich liegt nördlich des Kernstadtbereichs zwischen den Straßen <i>Höner Feld</i> und <i>Dinklager Ring</i>. Es hat eine Größe von rd. 4,1 ha. Er deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 102 „Höner Feld“.</p> <p>Die Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen. Die Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet zeigt der Übersichtsplan des Deckblattes.</p>
Land – LROP	Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ¹ sieht für den Änderungsbereich keine entgegenstehenden Darstellungen vor.
Kreis – RROP	<p>Auch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)² des Landkreises Vechta aus dem Jahre 1991 formuliert für das Stadtgebiet keine Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen.</p> <p>Die Stadt ist als Grundzentrum für die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs vorgesehen. Der betrachtete Außenbereich ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung ausgewiesen. Aspekte der Erholung können durch Regelungen im Bebauungsplan aufgegriffen werden. Daneben ist der langfristige Bedarf einer Straße aufgeführt, welche bereits erstellt wurde (<i>Dinklager Ring</i>). Dem fügt sich die Planung ein.</p>
Stadt – FNP	Der bislang rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft aus.

Abb 1 **Auszug aus dem FNP (ohne die 20.2. Änderung)**

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, LROP C 1.5 02
2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta, 1991

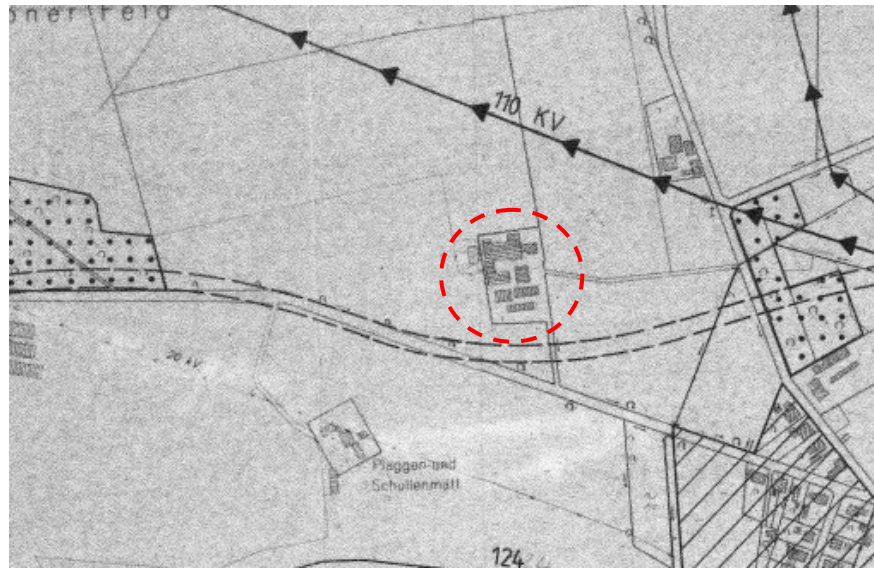
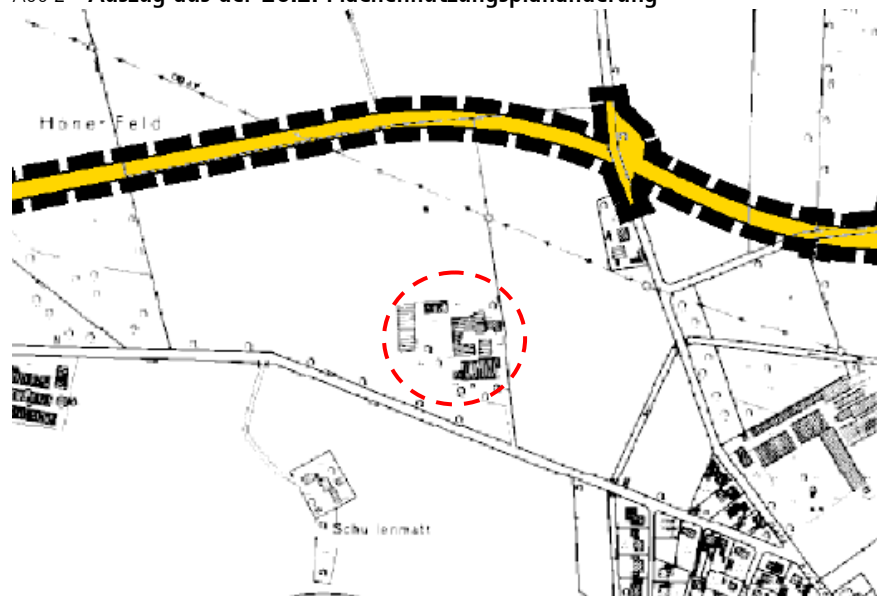


Abb 2 Auszug aus der 20.2. Flächennutzungsplanänderung



Westlich und östlich des Änderungsbereichs werden Waldflächen dargestellt, südöstlich Wohnbebauung und nördlich verläuft eine 110 kV-Leitung. Im Zuge der 20.2. Änderung wird nördlich der *Dinklager Ring* als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Höner Feld“ geändert (Parallelverfahren).

3 Planziele und Abwägung

Bestand

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Hofstelle Vodde mit vorhandenen Gebäuden und geplanten Erweiterungsflächen. Im Norden begrenzt die Straße *Dinklager Ring* den Geltungsbereich, im Süden die Straße *Höner Feld*, im Westen und Osten grenzen Ackerflächen an. Die Lage des Geltungsbereiches gibt der Übersichtsplan auf der Planzeichnung wieder.

Abb 3 Luftbild des Änderungsbereichs mit näherer Umgebung (Quelle BING)



Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Kernstadtbereichs von Dinklage im Gemeindeteil Höne. Die nördlich gelegene Straße *Dinklager Ring* schafft eine Verbindung zur *L 845* nach Quakenbrück oder nach Lohne bzw. zur *Autobahn 1* in Richtung Osnabrück oder Bremen.

Umgebung des Änderungsbereichs

Westlich, nördlich und östlich ist die Umgebung des Änderungsbereichs dünn besiedelter Außenbereich. Im Südosten bzw. Süden befinden sich in einer Entfernung von rd. 250 bis 400 m Wohnbauflächen, welche bereits zum Kernstadtbereich von Dinklage zählen. Zudem schließen daran im Südosten Gewerbeflächen an. Die nächstgelegenen Einzelwohnlagen befinden sich in südwestlicher sowie in östlicher Richtung. Die direkt umgebenen Flächen werden ackerbaulich genutzt.

Vorhaben

Es ist geplant, das Gebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Betrieb zu entwickeln. In dem Gebiet sollen Vorhaben zulässig sein, die dem ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Hierzu zählt insbesondere die Errichtung von Tierhaltungsanlagen.

Berührte Belange

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen. Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

Abb 4 **Tabellarische Übersicht über die berührten Belange**

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X

§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange Flüchtlingen und Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung Rechnung getragen werden. Die zu erwartenden Immissionen aus Stallanlagen können nur anlagenbezogen betrachtet werden und werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und in Ausgleich gebracht. Einwirkungen durch Betriebslärm berühren keine benachbarten Nutzungen in relevanter Weise.

3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Diese Belange werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt und ergeben keine besonderen Abwägungserfordernisse.

3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse

(§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt. Besondere Abwägungserfordernisse ergeben sich nicht.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

(§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden von der Planung nicht berührt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild

(§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Die Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung im Außenbereich kann in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt - in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung - sichergestellt werden.

Archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt. Auf der Planzeichnung ist ein Hinweis eingetragen, dass eventuelle Funde meldepflichtig sind.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

(§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die Ausführungen des Umweltberichts (siehe Kapitel 5). Der begleitend erstellte Umweltbericht (zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 102 „Höner Feld“) legt offen, in welchem Maße die Belange der Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima betroffen sind.

Immissionen

Der Umweltbericht untersucht die zu erwartenden Immissionen, die sich mit einer Erweiterung der Tierhaltung auf der Hofstelle in der Umgebung einstellen können (Kapitel 5.2.a, Schutzgut Mensch). Potentiell hiervon betroffen sind zunächst die nächstgelegenen Wohnnutzungen an den Straßen *Höner Feld* und *Höner Kirchweg*. Im Ergebnis legt der Umweltbericht dar, dass die Grenzwerte der Geruchsmissionen im betroffenen Umgebungsbereich bereits in der Bestandssituation überschritten werden. Jedoch treten aufgrund der konkreten Vorhabenplanung, die die Nachrüstung einer Abluftreinig im Bestand der Mastschweinehaltung vorsieht, erhebliche Verbesserungen im Vergleich zur derzeitigen Situation ein. Im Bereich des Schwebstaubes sind keine zusätzlichen Belastungen für diese Wohnnutzungen zu erwarten. Auf Ebene der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung, des Bebauungsplans, werden somit planungsrechtliche Vorkehrungen getroffen, die den Belangen des Schutzgutes Mensch Rechnung tragen.

Natur und Landschaft

Der Umweltbericht zeigt auf, in welchem Maße Veränderungen für den Naturhaushalt und die Landschaft zu erwarten sind.

Aspekte des Landschaftsbildes können ebenfalls durch Regelungen im Bebauungsplan aufgegriffen werden. Dies sind zum einen solche, die den vorgenannten Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und Ortsbildes zuzuordnen sind. Zum anderen steht insbesondere die Eingrünung der Hofstelle einschließlich der angestrebten Erweiterungsbauten im Fokus. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechend Regelungen zu Anpflanzungen getroffen. Damit können auch z.T. die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Flora/ Fauna ausgeglichen werden, die sich infolge der zu erwartenden Baumaßnahmen ergeben werden. Erhebliche Einwirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich nicht.

Artenschutz

Mit Blick auf den speziellen Artenschutz ist davon auszugehen, dass besonders bzw. streng geschützte Arten im Gebiet nicht vorkommen bzw. die möglichen Vorkommen – insbesondere Brutvögel – der Planung nicht soweit entgegenstehen, dass diese grundsätzlich undurchführbar werden könnte.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, kann ein entsprechendes ökologisches Baumanagement Vorsorge treffen. So sollten erforderliche Baumaßnahmen möglichst außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden. Soweit Baumfällungen oder weitreichende Beschneidungen vorgenommen werden, sollten die Bäume vor den Eingriffen auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential überprüft werden. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Den eventuell auftretenden Beeinträchtigungen kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch in die Planung integrierte Pflanzmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen und ggf. externe Ausgleichsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Landwirtschaft

Der historisch gewachsene Betriebsstandort soll auf der Hofstelle in seinen Entwicklungsmöglichkeiten als landwirtschaftlicher Betrieb hinreichend für die heute anstehenden betriebswirtschaftlichen Entscheidungen planungsrechtlich gesichert werden. Die Stadt verbindet dies mit Maßgaben, die dazu dienen sollen, den Standort in die Landschaft einzubinden und Geruchsmissionen vorsorglich, soweit als nach Stand der Technik möglich, einzuschränken. Die Maßgaben sind so gehalten, dass sie mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand umgesetzt werden können.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung im Plangebiet kann durch die gegebene Anbindung an den Gebäudebestand und die Ausweitung des vorhandenen Leitungsnetzes sichergestellt werden.

3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Der Änderungsbereich wird über die Straßen *Dinklager Ring*, *Quakenbrücker Straße* und *Höner Feld* für den Kfz-Verkehr erschlossen. Die für den Betriebsstandort erforderlichen Zu- und Abfahrten von LKWs und landwirtschaftlichen Fahrzeugen können über diese Straßen bewältigt werden. Durch die gegebenen Anbindungen ist ein Durchfahren der in der Nähe gelegenen Wohngebiete nicht notwendig. Weder der Verkehrsfluss noch die Verkehrssicherheit werden von den möglichen Entwicklungen im Änderungsbereich in relevanter Weise berührt.

Verkehrliche Anforderungen werden somit zufriedenstellend geregelt, weitergehende Belange werden durch die Planung nicht berührt.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Der Entwicklung des Änderungsbereichs als landwirtschaftlicher Betrieb stehen sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte der Gemeinde nicht entgegen.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft

(§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Südlich des Änderungsbereichs entlang des *Hopener Mühlenbachs* hat das Land Niedersachsen Verordnungsflächen für Überschwemmungsgebiete festgelegt. Diese Flächen reichen jedoch nicht bis an den Änderungsbereich. Die Belange werden daher durch die Planung nicht berührt.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden

(§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Im Baugebiet werden keine Regelungen z.B. für die Schaffung von Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen. Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

3.14 Schlussfolgerungen

Im Ergebnis können die angesprochenen Belange im Rahmen der Planung zu einem Ausgleich gebracht werden. Die Entwicklung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Betrieb ist damit inhaltlich und planungsrechtlich begründet.

4 Inhalte der Planung und Verfahren

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend der städtebaulichen Ziele und der getroffenen Abwägungen der Stadt nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Der gesamte Planbereich wird als sonstiges **Sondergebiet (SO)**, **Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Betrieb**, dargestellt.

4.1 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Änderungsbereichs insgesamt	4,07ha
Sondergebiet, Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Betrieb	4,07ha

Verfahrensschritte im
zeitlichen Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
...	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB
...	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
...	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
...	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
...	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
...	Satzungsbeschluss	§ 10(1) BauGB

Teil B Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

Für die vorliegende 36. Änderung des Flächennutzungsplans und für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 102 wurde eine Umweltprüfung vorgenommen und ein Umweltbericht erarbeitet. Da die Geltungsbereiche beider Bauleitpläne identisch sind wird darauf verzichtet, den Umweltbericht an dieser Stelle zu dokumentieren und auf die Dokumentation im Teil B zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 102 verwiesen.