

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Inhalte 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. Es erfolgt daher eine Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 in offener Bauweise. Bei max. zwei Vollgeschossen darf die Höhe der Gebäude 9 m über der Straße nicht überschreiten. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Für einen Bereich am Höner Kirchweg (WA2) werden 4 Wohnungen zugelassen.

Im Nordosten soll an dem vorhandenen Graben eine 0,96 ha große 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 können. Dabei werden die vorhandenen Gehölze erhalten und durch weitere Gehölze ergänzt, um den die Qualität des Lebensraums für Arten vor Ort zu erhalten. Eine vollständige Kompensation wird zusätzlich durch Anrechnung von Maßnahmen aus einer extern gelegenen Kompensationsfläche erreicht.

Auf den Grundstücken ist je 600 qm 1 Laubbaum zu pflanzen, die Einfriedung zur Straße muss mit Hecken erfolgen. Anlagen aus Kies o.ä. sind in den Vorgärten nicht zulässig.

Größe des Plangebietes

5 ha

betroffene Umweltbelange

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

Am Rand der Ackerfläche und auf der ehemaligen Hoffläche werden Gehölze entfernt. Etwa 1000 qm Wald werden entfernt. Auf der im Norden festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen. Hier soll auch eine Anlage zur Regenwasserrückhaltung hergestellt werden.

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.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit wurden während der **frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB** keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben **im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB** Stellungnahmen abgegeben:

Landkreis Vechta, 06.05.2019

- Hinweise zur Berücksichtigung von Wald im Plangebiet
 - Abwägung: Bei dem ca. 3100 qm großen Gehölzbestand im Geltungsbereich handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Nds. Landeswaldgesetzes (NWaldLG). Das naturnahe Feldgehölz (Biotoptyp HN) weist zwar Baumarten wie Eiche, Birke und Fichte und Strauchgehölze wie Haselnuss und Holunder auf, die walddtypisch sind; jedoch ist wegen der geringen Größe und der Wuchshöhenbeschränkung unter Freileitung kein walddtypisches Binnenklima festzustellen. Das Forstamt Ankum hat in seiner Stellungnahmen vom 05.04.2019 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen und hat nicht mitgeteilt, dass Wald von der Planung betroffen ist.
- Hinweise zur Bewertung der vorhandenen und geplanten Biotoptypen:
 - Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt.
- Anregung, die Baugrenze entlang der Maßnahmenfläche in 5m Abstand festzusetzen:
 - Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt.
- Anregung, die die Verwendung von autochtonem Pflanzmaterial festzusetzen:
 - Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt.
- Anregung, eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen:
 - Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt.
- Anregung, einen Hinweis zur Anwendung der DIN 18920 aufzunehmen:
 - Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt.
- Hinweise zur Sicherung von externen Kompensationsmaßnahmen.
 - Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
- Hinweise zu landwirtschaftlichen Gerüchen, Gutachten Landwirtschaftskammer:
 - Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
- Hinweise zur Regenwasserrückhaltung:
 - Abwägung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die Regenwasserrückhaltung soll in der nördlichen Maßnahmenfläche angelegt werden.
- Anregung, an Stichstraßen Mülltonnenstellplätze festzusetzen:
 - Abwägung: Der Anregung wurde nicht gefolgt, da jeweils nur 2 hinterliegende Grundstücke erschlossen werden.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, 18.04.2019

- Hinweise zur Landessmessstelle zur Gewässerüberwachung in der Nähe:
 - Abwägung: Messstelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 870 m zum Plangebiet und daher ist eine Beeinträchtigung ihrer Funktionalität nicht zu befürchten.

Hase-Wasseracht, 02.05.2019

- Hinweise auf Gewässer III. Ordnung am Nordrand der Plangebietes, 5m breiter Räumstreifen ist freizuhalten:
 - Abwägung: Hinweise werden bei der Anlage der Maßnahmenfläche beachtet.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 25.04.2019

- Anregung Kompensationsmaßnahmen zu wählen, die sich möglichst positiv auf die Bodenfunktionen auswirken.
 - Abwägung: Hinweise werden bei der Anlage der Maßnahmenfläche beachtet.

OOWV, 02.05.2019

- Hinweise zur Erschließung des Gebietes und auf das Erfordernis das anfallende Regenwasser zu sammeln, da aufgrund des geringen Grundwasserabstandes eine Versickerung nicht möglich ist.
 - Abwägung: Hinweise werden bei der Anlage der Maßnahmenfläche und bei der Erschließungsplanung beachtet.

Avacon, 23.04.2019

- Hinweise auf 110-kV-Hochspannungsfreileitung Dinklage-Essen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, u.a. ist eine Wuchshöhenbeschränkung ist zu beachten.
 - Abwägung: Hinweise werden bei der Anlage der beachtet.

EWE Netz GmbH, 07.05.2019

- Hinweise zur Erschließung des Gebietes.
 - Abwägung: Hinweise werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben **während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB** Stellungnahmen abgegeben:

Landkreis Vechta, 16.07.2019

- Hinweise zur Berücksichtigung von Wald im Plangebiet
 - Abwägung: Wald und Waldersatz werden in der Planung berücksichtigt.
- Anregung, Maßnahmenfläche genauer festzulegen
 - Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt.
- Hinweis, dass artenschutzrechtliche Prüfung nicht zur Stellungnahme vorliegt
 - Abwägung: Es wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt.
- Hinweise zum Nachweis der externen Kompensationsmaßnahmen.
 - Abwägung: Der Zugriff und die Sicherung der externen Kompensationsfläche (Grunddienstbarkeit auf dem Flurstücks 100/5 der Flur 5, extensiv genutztes Grünland) wird in der Begründung beschrieben.
- Anregung Regenwasserrückhaltung im Plan festzusetzen
 - Abwägung: Der Anregung wurde gefolgt.
- Anregung, an Stichstraßen Mülltonnenstellplätze festzusetzen:
 - Abwägung: Der Anregungen wurde nicht gefolgt, da jeweils nur 2 hinterliegende Grundstücke erschlossen werden.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, 24.06.2019

- Hinweise zur Landessmessstelle zur Gewässerüberwachung in der Nähe:
 - Abwägung: Messstelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 870 m zum Plangebiet und daher ist eine Beeinträchtigung ihrer Funktionalität nicht zu befürchten.

Hase-Wasseracht, 13.06.2019

- Hinweise auf Gewässer III. Ordnung am Nordrand der Plangebietes, 5m breiter Räumstreifen ist freizuhalten:
 - Abwägung: Hinweise werden bei der Anlage der Maßnahmenfläche beachtet.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 25.04.2019

- Hinweise zum Umgang mit Boden während der Bauarbeiten.
 - Abwägung: Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

OOWV, 11.07.2019

- Hinweise zur Erschließung des Gebietes und auf das Erfordernis das anfallende Regenwasser zu sammeln, da aufgrund des geringen Grundwasserabstandes eine Versickerung nicht möglich ist.
 - Abwägung: Hinweise werden bei der Anlage der Maßnahmenfläche und bei der Erschließungsplanung beachtet.

EWE Netz GmbH, 17.06.2019

- Hinweise zur Erschließung des Gebietes.

- Abwägung: Hinweise werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

Während der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurden aus der **Öffentlichkeit** folgende Stellungnahmen vorgebracht.

Stellungnahme 1, 15.07.2019

- Anregung, Lage der WA1 und WA2 zu ändern, so dass Nachbarschaft weniger betroffen wird.
 - Abwägung: Der Anregung wurde nicht gefolgt, da am Höner Kirchweg der Abstand zur benachbarten Bebauung ausreichend groß ist. Die Stadt Dinklage plant entlang der gemeinsamen Grenze mit den bebauten Grundstücken großzügige Grundstücke mit ca. 700 qm Fläche. Auf den benachbarten Grundstücken ist ebenfalls zweigeschossige Bebauung, teilweise ohne Höhenbegrenzung möglich.
- Anregung, eine Traufhöhe von 4,5 m festzusetzen oder keine Wohnnutzung ab dem 1. OG.
 - Abwägung: Der Anregung wurde nicht gefolgt, da den neuen Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit beim Bauen gelassen werden soll. .

Stellungnahme 2, 16.07.2019

- Anregung, Lage der WA1 und WA2 zu ändern, so dass Nachbarschaft weniger betroffen wird.
 - Abwägung: Der Anregung wurde nicht gefolgt, da am Höner Kirchweg der Abstand zur benachbarten Bebauung ausreichend groß ist. Die Stadt Dinklage plant entlang der gemeinsamen Grenze mit den bebauten Grundstücken großzügige Grundstücke mit ca. 700 qm Fläche. Auf den benachbarten Grundstücken ist ebenfalls zweigeschossige Bebauung, teilweise ohne Höhenbegrenzung möglich.
- Anregung, eine Traufhöhe von 4,5 m festzusetzen oder keine Wohnnutzung ab dem 1. OG.
 - Abwägung: Der Anregung wurde nicht gefolgt, da den neuen Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit beim Bauen gelassen werden soll. .

Abwägung der geprüften Planungsalternativen

Um die zulässige Bodenversiegelung weiter zu reduzieren, wäre die Senkung der zulässigen GRZ denkbar. Dies widerspricht allerdings dem Gedanken einer optimalen Ausnutzung der Fläche.

Daten der Beschlussfassung/Rechtskraft