

# Stadt Dinklage

## Bebauungsplan Nr. 92

„Industriegebiet östlich der Mär-  
schendorfer Straße“

## Begründung

November 2012



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/9 71 74-0  
[www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/9 71 74-73  
[info@NWP-ol.de](mailto:info@NWP-ol.de)



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS</b>		
<b>1</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>2.1</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>2.2</b>	<b>PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>1</b>
2.3	Geltungsbereich.....	1
2.4	Bestandsaufnahme.....	2
2.4.1	Siedlungs-, Nutzungs- und Bebauungsstruktur.....	2
2.4.2	Verkehrsstruktur.....	2
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....</b>	<b>2</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	2
3.1.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	2
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	2
3.2	Belange der Abwägung.....	3
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	3
3.2.2	Ergebnisse der Umweltprüfung.....	4
3.2.3	Immissionsschutz.....	5
3.2.4	Belange der Landwirtschaft.....	6
3.2.5	Belange des Verkehrs.....	6
3.2.6	Oberflächenentwässerung.....	6
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>6</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	6
4.3	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	7
<b>5</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG, ALTLASTEN.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN.....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF.....</b>	<b>10</b>



<b>TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT</b> .....	<b>11</b>
<b>1 EINLEITUNG</b> .....	<b>11</b>
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	11
1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	11
1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes .....	12
1.2.2 Spezielle Artenschutzprüfung .....	14
<b>2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>14</b>
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	14
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	15
2.1.2 Boden .....	15
2.1.3 Wasser .....	15
2.1.4 Luft .....	16
2.1.5 Klima .....	16
2.1.6 Landschaft .....	16
2.1.7 Mensch .....	16
2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	16
2.1.9 Wechselwirkungen .....	17
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	17
2.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft .....	17
2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....	18
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	18
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	19
<b>3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> .....	<b>20</b>
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten .....	20
3.1.1 Verwendete Verfahren .....	20
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	20
3.2 Maßnahmen zur Überwachung .....	20
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	21
<b>ANHANG</b> .....	<b>21</b>
Bestand Biotoptypen .....	22
Fauna .....	23



## 1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990),
- Bundesnaturschutzgesetz,
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils geltenden Fassung.

### 2.1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

In der Stadt Dinklage besteht eine starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Freie Industrie- und Gewerbegebietsflächen sind nicht vorhanden. Ziel der Stadt ist es, entsprechend dem vorhandenen Bedarf weitere geeignete Bauflächen mit möglichst günstiger Anbindung an die bestehenden bzw. geplanten Verkehrsadern im Stadtgebiet und an das Zentrum zu schaffen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt relativ zentrumsnah (Luftlinie ca. 2 km zum Marktplatz). Die hier forcierte Entwicklung dient also auch der Stärkung des vorhandenen Zentrums in der Stadt.

Um die nachwachsende Generation der ortsansässigen Bevölkerung an die Stadt Dinklage binden zu können, sind bedarfsorientiert Arbeitsstätten und Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen. Es sollen hier industrielle Entwicklungen in einem Bereich ermöglicht werden, in dem sie angrenzend bereits geplant sind und somit zur Arrondierung der Nutzungen im Nordosten der Stadt Dinklage beitragen.

Ein Vorteil des Plangebietes besteht im Standort innerhalb des Stadtgefüges. Die wirtschaftliche Struktur der Stadt wird durch mittelgroße Industrie- und leistungsfähige Handwerks- und Handelsbetriebe bestimmt. Ein größeres Industrie- und Gewerbegebiet liegt südlich angrenzend an das Plangebiet. Dieses soll also erweitert werden. Zudem ist der Anschluss an die Märschendorfer Straße sehr günstig, so dass hier innerhalb kurzer Entfernung auch der Dinklager Ring erreicht werden kann, über den eine vorzügliche Anbindung an die BAB 1 besteht.

### 2.2 PLANAUFSTELLUNG

Zur Ausweisung von Industrieflächen in Dinklage wurde am 16.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Industriegebiet östlich der Märschendorfer Straße“ von der Stadt Dinklage gemäß § 2 [1] BauGB beschlossen.

### 2.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Dinklage und verfügt über eine Größe von ca. 1,7 ha.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 92 „Industriegebiet östlich der Märschendorfer Straße“ ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.



## **2.4 Bestandsaufnahme**

### **2.4.1 Siedlungs-, Nutzungs- und Bebauungsstruktur**

Die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Im nördlichen Teilbereich befindet sich ein Sand-Lagerplatz.

Angrenzend befinden sich in südlicher Richtung zunächst landwirtschaftlich genutzte Flächen, daran schließen gewerbliche Nutzungen an. Westlich wird das Plangebiet durch die Märschendorfer Straße begrenzt.

Nördlich und östlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegt die Entlastungsstraße, daran wiederum angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

### **2.4.2 Verkehrsstruktur**

Dinklage liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahn A 1 (Bundesautobahnverbindung Ruhrgebiet-Hamburg). Die Stadt verfügt mit der Stadt Lohne zusammen über einen eigenen BAB-Anschluss.

Die angrenzenden Gemeinden und Städte werden durch ein Netz von Landes- und Kreisstraßen erreicht.

Innerörtlich kann der zentrale Stadtbereich über die Märschendorfer Straße erreicht werden. Die Entfernung beträgt ca. 2 km.

## **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

#### **3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Stadt Dinklage unterrichtete die Öffentlichkeit gemäß § 3 [1] BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Gemäß § 3 [2] BauGB hat die Stadt die öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vorgenommen. Auch hierbei wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

#### **3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Gemäß § 4 [1] BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 [4] BauGB aufgefordert.

Grundsätzlich wurde dabei die Planung nicht infrage gestellt. Aus Sicht von Natur und Landschaft waren Ausführungen und der Bestandsplan zur Fauna zu ergänzen, die Eingriffsbilanzierung zu überarbeiten und der Umweltbericht in die Begründung zu integrieren. Dem wurde jeweils gefolgt.

Aus planungsrechtlicher Sicht erging eine Anmerkung zu einer textlichen Festsetzung zum Schutz vor Geruchsimmissionen. Dies ist mittlerweile überholt, die Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen in Bezug auf Geruchsimmissionen wurde nachgewiesen.

Von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Osnabrück, wurde eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die L 861 angeregt. Eine gesicherte Überquerung der Landesstraße kann innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche organisiert werden. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Eine Querungshilfe sollte im Weiteren entstehen, um die Erreichbarkeit auch für Fußgänger und Radfahrer sicherzustellen. Die Details dazu, wo die Querung ermöglicht werden soll und auf welcher Seite der Fuß- und Radweg geführt werden soll, ist im Weiteren zu klären. Dies erfolgt jedoch abseits des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, da daraus keine Flächenansprüche für den vorliegenden Bebauungsplan entstehen.

Weiterhin ergingen Hinweise zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen. Aus geruchstechnischer Sicht sollten die Festsetzungen um maximal zulässige Geruchszusatzbelastungen ergänzt werden. Dies obliegt jedoch der Genehmigungsplanung und soll hier nicht Gegenstand der Festsetzungen werden. Zusätzlich sollte für einen zunächst als GI 1 gekennzeichneten Bereich festgesetzt werden, dass hier Betriebe, die mit Nahrungs- und Genussmittel umgehen, ausgeschlossen werden. Dieser Anregung wurde im Weiteren nicht gefolgt, dies soll auf der Ebene der Baugenehmigung verbleiben. Es ist schließlich auch nicht ausgeschlossen, dass sich die geruchstechnische Situation im Umfeld des Plangebietes zukünftig verändert. Eine weitere Anregung wie den Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen war bereits berücksichtigt, für das gesamte Plangebiet gilt der Ausschluss von Wohnnutzungen.

Der Anregung auf Berücksichtigung von Festsetzung von Lärmemissionskontingenten wurde entsprochen. Es liegt ein entsprechendes Lärmgutachten vor, welches diese ermittelt hat. Die Planung wurde um die Ergebnisse des Gutachtens ergänzt.

Abschließend ergingen redaktionelle Hinweise und solche zur Erschließungsplanung, die auf dieser Ebene zu berücksichtigen sein werden.

Gemäß § 4 [2] BauGB wurden im Weiteren parallel zur öffentlichen Auslegung die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Vorgebracht wurden Aussagen zum Artenschutz, die Begründung und Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.

Weitere Anregungen betrafen spätere Verfahren wie die Erschließungsplanung, die Baugenehmigung oder wasserrechtliche Genehmigungen.

## **3.2 Belange der Abwägung**

### **3.2.1 Belange der Raumordnung**

Im LROP des Landes Niedersachsen 2008 werden für die Stadt Dinklage keine zeichnerischen Darstellungen getroffen.

## **Regionales Raumordnungsprogramm (1991)**

Die Stadt Dinklage ist als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren haben die Aufgabe der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs. Weiterhin ist Dinklage als Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Dargestellt sind die mittlerweile aufgegebene Eisenbahnstrecke Dinklage-Lohne, eine Richtfunkstrecke und eine 110-kv-Leitung mit Umspannwerk. Neben der Darstellung von Hauptverkehrsstraßen ist im nordöstlichen Stadtgebiet eine geplante Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, von

im östlichen Teil vordringlichem und im nördlichen Teil langfristigen Bedarf gekennzeichnet. Hier soll eine Umgehungsstraße die Stadt von Durchgangsverkehr entlasten.

Weite Bereiche um Dinklage sind als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung und/oder mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet, einige Bereiche auch als Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Ausweisungen als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Landwirtschaft unterliegen dem Abwägungsgebot der jeweiligen Kommune. Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs für die Landwirtschaft wird wegen der Kleinräumigkeit und isolierten Lage und angesichts der Vielzahl anderer landwirtschaftlicher Flächen um Dinklage herum von der Stadt nicht gesehen.

### **Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage**

Im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Feststellungsbeschluss zur 24. F-Plan-Änderung wurde am 19.07.2012 vom Rat der Stadt Dinklage gefasst. Am 02.10.2012 wurde beim Landkreis Vechta die Genehmigung des betreffenden südlichen Teilbereichs dieser F-Plan-Änderung beantragt. Die Genehmigung wird in Kürze erfolgen.

### **Angrenzende Bebauungsplanbereiche**

Südlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 *An den Fischteichen* der Stadt Dinklage. Dieser setzt überwiegend eingeschränkte Industriegebiete fest. Im Nahbereich zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine (jeweils maximal) Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 68 sind überwiegend Gewerbegebiete festgesetzt.

### **3.2.2 Ergebnisse der Umweltprüfung**

Die Stadt Dinklage stellt den Bebauungsplan Nr. 92 auf, um die gewerbliche Nutzung am östlichen Stadtrand weiter zu entwickeln. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,7 ha und liegt an der Einmündung des Dinklager Rings (Umgehungsstraße) in die Märschendorfer Straße.

Aktuell wird das Plangebiet teilweise landwirtschaftlich genutzt. Teile des Plangebietes dienen als Lagerfläche für Baumaterial. Südlich des Weges bestehen Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen und für ein Industriegebiet (4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68).

Der Bebauungsplan setzt Industriegebiete fest.

Durch die Versiegelung dieser Flächen entstehen Beeinträchtigungen insbesondere des Schutzgutes Boden. Innergebietliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht getroffen. Der städtebauliche Ausgleich wird durch die Anrechnung von Kompensationsüberschüssen aus abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren erreicht.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen wird Betriebsleiterwohnen im Plangebiet ausgeschlossen. Zum Schutz vor Geruchsmissionen werden ständige Arbeitsplätze im geruchsbelasteten Bereich ausgeschlossen, es sei denn, eine Belüftung aus dem nicht geruchsbelasteten Bereich ist gewährleistet.

Die Auswirkungen der Planung müssen überwacht werden (Monitoring). Die Stadt Dinklage wertet hierzu die Hinweise der zuständigen Behörden aus und führt nach überwiegender Bebauung des Plangebietes eine Ortsbegehung durch.

### 3.2.3 Immissionsschutz

#### □ Gewerbelärm

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

Aus Vorsorgegründen werden schützenswerte Nutzungen wie z. B. auch betriebsbezogene Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Weiterhin erfolgte die Anregung auf Aufnahme von Lärmemissionskontingenten in den Bebauungsplan, um sicherzustellen, dass zukünftige Konflikte zwischen gewerblicher / industrieller Nutzung und benachbarter Wohnbebauung in Bezug auf den Schallimmissionsschutz ausgeschlossen werden können. Hierzu liegt eine schalltechnische Stellungnahme des Büros IEL GmbH<sup>1</sup> vor.

In der Stellungnahme wurde davon ausgegangen, dass durch angrenzende Gewerbe- und Industriegebietsflächen die zulässigen Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung bereits ausgeschöpft sind.

Als relevante Immissionspunkte wurden ein einzelnes Wohnhaus an der Märschendorfer Straße (Nr. 46) und ein Wohnhaus am Bokhorster Weg nördlich des Plangebietes ermittelt. Beide wurden bzgl. der Schutzbedürftigkeit als Mischgebiet eingestuft.

Für Gewerbelärm sind in Mischgebieten Orientierungswerte von 60 / 45 dB(A) tags/nachts zulässig. Ein zusätzlicher Beitrag gilt dann als nicht relevant, wenn er um mindestens 10 dB(A) unterhalb der Richtwerte liegt. In diesem Fall darf der Zusatzbeitrag also nur 50 / 35 dB(A) tags/nachts betragen.

Eine Gliederung des Plangebietes wurde nicht für erforderlich gehalten. Es wurde nachgewiesen, dass bei vollständiger Ausnutzung der Lärmemissionskontingente von 61/46 dB(A) tags/nachts die Zielwerte von 55/35 dB(A) tags/nachts an den beiden nächsten Immissionspunkten nicht überschritten werden.

Die Emissionskontingente sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung sowie über die textliche Festsetzung Nr. 2 abgesichert.

#### □ Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 zur kommunalen Entlastungsstraße wurde ein Schallgutachten erstellt.<sup>2</sup> Die Gutachter haben darin eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h und eine Verkehrsbelastung auf dem entsprechenden Teilstück der kommunalen Entlastungsstraße von 5.342 KfZ/24/h zugrunde gelegt (Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes bis zum Jahr 2015). Den Lärmkarten zu diesem Schallgutachten ist zu entnehmen, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 zur Tagzeit für Gewerbegebiete von 65 dB(A) voraussichtlich nur im Randbereich von ca. 10 m zur kommunalen Entlastungsstraße überschritten wird.

Da auf das hier geplante Industriegebiet jedoch zusätzlich der Verkehrslärm von der Märschendorfer Straße einwirkt, wird aus Vorsorgegründen festgesetzt, dass betriebsbezogene Wohnnutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

#### □ Geruchsmissionen

Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Mast-schweinehaltung. Der Stadt Dinklage liegen die Berechnungen nach GIRL / AUSTAL2000G durch

<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

<sup>2</sup> Zech Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 2127.1/01: Über die Verkehrslärm-untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum geplanten Neubau der Umgehungsstraße der Stadt Dinklage

die Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen vor, nach der die Geruchshäufigkeiten in Jahresstunden in nahezu dem gesamten Plangebiet 15% nicht überschreiten<sup>3</sup>. Nur in einem kleinen Teil des Plangebietes werden Werte bis 17 % erreicht. Dazu wird ausgeführt, dass diese geringfügige Überschreitung als nicht erheblich zu beurteilen ist. Dabei ist zudem auch zu berücksichtigen, dass (auch betriebsbezogene) Wohnnutzungen in diesem Plangebiet ausgeschlossen sind.

### **3.2.4 Belange der Landwirtschaft**

Bezüglich des Flächenbedarfs für die Landwirtschaft sind Beeinträchtigungen nicht erkennbar bzw. ausgleichbar. Im Umfeld von Dinklage befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen, so dass der Landwirtschaft verlustig gehende Flächen an anderer Stelle ausgeglichen werden können.

Zusammenfassend sieht die Stadt Dinklage keine Unvereinbarkeiten der Festsetzungen der Industriegebietsflächen mit den aufgezeigten landwirtschaftlichen Belangen.

### **3.2.5 Belange des Verkehrs**

Durch die Festsetzung von Industriegebietsflächen werden zusätzliche Verkehrsströme erzeugt. Diese werden jedoch nicht durch Wohn- oder Mischgebietsflächen geleitet und führen deshalb nicht zu Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Märschendorfer Straße aus. Ein interner Erschließungsweg wird dabei nicht für notwendig erachtet, da das Plangebiet nicht übermäßig groß ist und ggf. nur Platz für einen Gewerbe-/Industriebetrieb anbietet. Sollten sich hier mehrere Betriebe ansiedeln, müssten diese privatrechtlich die Erschließung ordnen.

### **3.2.6 Oberflächenentwässerung**

Für die schadlose Beseitigung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers ist dieses auf den Grundstücken selber zurückzuhalten. Durch einen Überlauf kann zusätzlich ein Anschluss an den zu errichtenden Regenwasserkanal hergestellt werden.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen werden zu gegebener Zeit eingeholt.

## **4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der in Punkt 2 beschriebenen Ziele als Industriegebiete (GI) ausgewiesen. Dieses entspricht auch überwiegend den Festsetzungen der östlich angrenzenden Bebauungsplangebiete.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Für die in der Planzeichnung als GI gekennzeichneten Industriegebietsflächen gilt eine auch nach BauNVO maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, um dem planerischen Ziel nach einer konzentrierten Gewerbeentwicklung Rechnung getragen.

<sup>3</sup> Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG7478.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich der geplanten Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 92 „Industriegebiet östlich der Märschendorfer Straße“ in Dinklage. Lingen, d. 23.01.2012

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<sup>4</sup> 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 mit seitlichem Grenzabstand ermöglichen. Es können also einem Industriegebiet entsprechend große Baukörper entstehen.

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

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

Die Baugrenzen sind überwiegend im Abstand von 20 m zum Dinklager Ring und 10 m zur Märschendorfer Straße festgesetzt. Es ist eine Klassifizierung des Dinklager Ringes möglich, deshalb könnte die Einhaltung einer Bauverbotszone von 20 m gemäß § 9 (1) FStrG zukünftig notwendig sein. Der Abstand wird hier über die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand bereits eingehalten.

Ein Abstand von 10 m zur Märschendorfer Straße ist möglich, weil nach Absprache mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr die Ortsdurchfahrtsgrenze verlegt werden kann und sich dann das Plangebiet nicht mehr außerhalb der OD-Grenze befindet. Die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze stellt auch eine Zielsetzung der Stadt Dinklage dar.

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

Die Erschließung des Baugebietes soll allein 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.

---

4 siehe textliche Festsetzung Nr. 5

## 5 VER- UND ENTSORGUNG, ALTLASTEN

- Wasser-  
versorgung** Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Versorgungsträgers (OOV). 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 Industriegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOV 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 DGfV Arbeitsblattes W 403 ist in diesem Zusammenhang zu beachten. Der OOV verweist weiterhin darauf, dass zur Vermeidung des Wiederaufnehmens der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen, der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden sollte.
- Strom- und  
Gasversorgung** Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die EWE AG, deren Leitungsnetz entsprechend der Bebauungsplanfläche ergänzt werden muss.  
Die EWE AG verweist darauf, dass zur Sicherung der Erschließung im Sinne des § 30 [1] BauGB die erforderliche Bauzeit zum Verlegen der Versorgungsleitungen eingeplant werden muss. Über Art und Umfang der neu zu errichtenden Versorgungsnetze kann die EWE erst nach Feststellung des Energiebedarfs genauere Angaben machen. Es muss sichergestellt sein, dass die Leitungstrassen, Stations- und Verteilerplätze usw. im Baugebiet untergebracht werden können, um eine ausreichende und sichere Energieversorgung zu gewährleisten.  
Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte der EWE zufolge so konstruiert sein, dass Herstellungen von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen u. Ä. problemlos durchgeführt werden können. Die EWE AG strebt eine gemeinsame Verlegung mit allen Versorgungsträgern an.
- Telekom-  
munikation** Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg und andere private Anbieter.
- Oberflä-  
chenent-  
wässerung** Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Durch einen Überlauf kann zusätzlich ein Anschluss an den zu errichtenden Regenwasserkanal hergestellt werden.
- Abwasser-  
beseitigung** Das Plangebiet wird an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz des OOV angeschlossen. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage zugeführt.
- Müllbesei-  
tigung** Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.
- Altlasten** Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt.



## 6 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

<b>Gesamt</b>	<b>17.439 m<sup>2</sup></b>
Industriegebiet	17.439 m <sup>2</sup>

## 7 HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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.

Im Abstand vom 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 861 und der Umgehungsstraße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 1 NStrG). In einem Abstand von 20 m - 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 2 NStrG).

Derzeit läuft jedoch auch ein Antrag auf Verlegung der OD bis an den Kreisverkehr im Zusammenhang mit der 6. Änderung Bebauungsplanes Nr. 68. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage hat am 29. August 2011 den Beschluss gefasst, dass die Ortsdurchfahrtsgrenze verlegt werden soll.

Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 861 bzw. an die Ortskernentlastungsstraße angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Artenschutz) ist die Realisierung der Planung (Baufeldfreimachung, Entfernung von Gehölzen) zeitlich eingeschränkt (nicht im Zeitraum zwischen 1.3. und 30.9.).

Von der Landesstraße 861 und der Umgehungsstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

**8 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses gemäß § 2 [1] BauGB	16.06.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.03.2009
Beschluss des Verwaltungsausschusses über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung	29.08.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	06.07.2012
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB	16.07. – 17.08.2012
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Dinklage	08.11.2012

Aufgestellt:



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Oldenburg, November 2012

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 92 als Anlage beigelegt.

Dinklage, d. 08.11.2012

gez. Moormann

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Anmerkung:**

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung vom 16.07.2012 bis zum 17.08.2012 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Dinklage, d. 08.11.2012

gez. Moormann

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



## TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

### 1 EINLEITUNG

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Es werden Industriegebiete und Verkehrsflächen festgesetzt.

<b>Gesamt</b>	<b>17.439 m<sup>2</sup></b>
Industriegebiet	17.439 m <sup>2</sup>

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 92 ist die planungsrechtliche Sicherung eines ca. 1,7 ha großen Industriegebietes. Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dinklage und erstreckt sich südlich des Dinklager Rings.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

**1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes**

<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung bei der Aufstellung</b>
<b>Baugesetzbuch</b>	
§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Die Stadt Dinklage entwickelt im Zuge des Dinklager Rings Industrie- und Gewerbegebiete, die innerhalb der Ortslage nicht mehr entwickelbar sind. Insofern besteht die Möglichkeit der Nachverdichtung nicht und Flächen innerhalb des Gewerberings werden in Anspruch genommen.
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Besondere Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Klimaschutz oder Klimawandel sind nicht vorgesehen.
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"><li>• die biologische Vielfalt,</li><li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li><li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li></ul> auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Diesen Zielen wird durch Bauflächen i. d. R. nicht entsprochen. Hierfür ist ein außergebietlicher Ausgleich vorgesehen
Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.	Dieser Zielsetzung wird durch Bauflächen i. d. R. nicht entsprochen. Hierfür ist ein außergebietlicher Ausgleich durch Anrechnung von überschüssigen Werteeinheiten aus anderen Verfahren vorgesehen.



<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung bei der Aufstellung</b>
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Dieser Zielsetzung wird durch Bauflächen i. d. R. nicht entsprochen. Durch die Neuversiegelung kommen sämtliche Bodenfunktionen im Plangebiet zum Erliegen. Hierfür ist ein außergebietlicher Ausgleich vorgesehen.
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</b>	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung verringert. Es ist ein außergebietlicher Ausgleich vorgesehen.
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Der Geltungsbereich liegt im „Gewerbegürtel“ nördlich von Dinklage. Die Lärmemissionen werden auf das vertretbare Maß beschränkt.
<b>Schutzgebiete, geschützte Objekte</b>	
Zu den besonders schutzwürdigen Ökosystemtypen und Ökosystemkomplexen in dieser naturräumlichen Einheit gehören vor allem naturnahe Hochmoore, Heiden anmooriger Standorte, Fluss- und Bachtäler, Altwässer, Quellsümpfe, Bruch- und Auwälder, Magerweiden und Sandtrockenrasen sowie alle naturnahen Laubwälder. <sup>5</sup>	Im Geltungsbereich ist keiner dieser Biotoptypen vorhanden.
<b>Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan</b> Vorrangige Entwicklung bzw. Wiederherstellung von Gebieten mit nachrangiger Bedeutung.	Diesem Ziel wird nicht entsprochen. Die Festsetzung eines Industriegebietes trägt nicht zur Entwicklung des Naturhaushaltes bei. Es ist ein außergebietlicher Ausgleich vorgesehen.

5 vgl. Niedersächsisches Landschaftsprogramm, 18. April 1989, Hannover, S. 49



## 1.2.2 Spezielle Artenschutzprüfung

### □ Rechtliche Grundlagen

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- **besonders geschützte Arten:** die Arten aus Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat/FFH-Richtlinie) aufgeführt sind, europäische Vogelarten sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 (1) BNatSchG aufgeführt sind.
- **streng geschützte Arten:** besonders geschützte Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) sowie solche, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

### □ Situation im Plangebiet

Besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten kommen nicht vor (vgl. Kap. 2.1.1 - Fauna).

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Artenschutz) ist die Realisierung der Planung (Baufeldfreimachung, Entfernung von Gehölzen) zeitlich eingeschränkt (nicht im Zeitraum zwischen 1.3. und 30.9.).

### □ Fazit

Da keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten vorkommen, ist kein artenschutzrechtlicher Tatbestand gegeben.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet liegt im Naturraum Artland. Aufgrund des geringen Gefälles erfolgten viele Überschwemmungen durch die zahlreichen Fließgewässer, die zur Auflagerung von lößreichem Boden führten. Hieraus haben sich fruchtbare Gley- und Aueböden entwickelt, die durch zahlreiche Eschlagen gekennzeichnet sind. Durch Auftrag von Plaggen wurde der sandige Boden fruchtbar gemacht. Als potentielle natürliche Vegetation würden sich nasse Eichen-Hainbuchenwälder, z. T. auch Erlenerbrücher entwickeln, auf den daneben vorhandenen podsolierten Sandböden würde sich ein Stieleichen-Birkenwald entwickeln.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Meisel, S. (1959): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71 Cloppenburg/Lingen. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg



## 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Biotoptypen

Die örtliche Bestandsaufnahme zu Biotoptypen wurde im März 2008 durchgeführt. Zur Beschreibung der Biotoptypen werden vorhandene Unterlagen ausgewertet und eine örtliche Überprüfung durchgeführt.<sup>7</sup> Die Biotoptypen wurden nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie differenziert.<sup>8</sup> Folgende Biotoptypen wurden für den Geltungsbereich aufgenommen:

Biotoptyp (Abk.)	Ausprägung
Acker (A):	Anbauflächen von Feldfrüchten wie Getreide, Ölpflanzen, Hackfrüchten usw. einschließlich Zwischeneinsaaten und junger Ackerbrachen auf sandigem oder sandig-humosem bis anlehmigem Untergrund. Der Geltungsbereich wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Ackerlandstreifen oder eine nennenswerte Ackerwildkrautflur sind nicht vorhanden.
Baustelle (Lagerplatz – OX)	Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein Lagerplatz für Sand.
Weg (OVW)	Diesem Biotoptyp wurden die Zufahrt zu den östlich des Plangebietes gelegenen Stallanlagen zugeordnet.
Straße (OVW)	Diesem Biotoptyp wurde der Dinklager Ring zugeordnet.

### Fauna

In der Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes heißt es:

„Fledermäuse (alle Arten streng geschützt) wurden im oder beim Änderungsbereich nicht festgestellt.

Die Erfassung der Vogelarten beschränkte sich auf seltene oder gefährdete Arten; westlich der Märschendorfer Straße wurde ein Kiebitzrevier festgestellt und im Siedlungsbereich nordöstlich des Änderungsbereichs liegt ein Revierzentrum der Schleiereule. Es ist davon auszugehen, dass in den Gehölzen Niststätten von Vogelarten vorhanden sind.

Das Gewässer ist Lebensraum von Amphibien. Es bestehen Austauschbeziehungen zum südöstlich liegenden Kleingewässer.“

## 2.1.2 Boden

Der Boden im Plangebiet ist als Gley ausgebildet. Die Bodenart ist Sand, der Boden hat sich aus fluviatilen Sedimenten entwickelt.<sup>9</sup>

## 2.1.3 Wasser

Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 10 dm unter Flur. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit < 100 mm/a bis 200 mm/a als gering anzusehen. Die Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund der Zusammensetzung und Mächtigkeit als hoch zu beurteilen.<sup>10</sup>

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

<sup>7</sup> Umweltbericht zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinklage

<sup>8</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2011

<sup>9</sup> Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:25.000, Blatt 3314 Dinklage

<sup>10</sup> Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1 :200.000, Blatt CC 3910 Bielefeld, Grundwasser - Grundlagen, hrsg. vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, Hannover 1988



#### 2.1.4 Luft

Der Luftqualitätsindex an der nächstgelegenen Station (Bösel) wird mit befriedigend angegeben.<sup>11</sup>

#### 2.1.5 Klima

Der Planungsraum liegt mit seinem ausgewogenen Klima (milde Winter, kühle Sommer) im Einflussbereich des atlantischen Klimas.

Das Kleinklima im Plangebiet wird von der derzeitigen Nutzung bestimmt. Die Ackerflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete. Eine nennenswerte Ausgleichsfunktion für die benachbarten Siedlungslagen ist jedoch nicht gegeben.

#### 2.1.6 Landschaft

Die örtliche Bestandsaufnahme zum Landschaftsbild wurde im März 2008 durchgeführt. Der Geltungsbereich liegt am Ostrand der Ortslage Dinklage, der durch den Dinklager Ring und die Märschendorfer Straße geprägt wird. Charakterisiert ist er durch den Kontrast zwischen der landwirtschaftlichen und der gewerblichen Nutzung. Der nördliche Ortsrand von Dinklage erscheint trotz der gewerblichen Nutzung und der Umgehungsstraße weiträumig eingegrünt.

#### 2.1.7 Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind die die Gesundheit betreffenden Aspekte und die Erholungsfunktion relevant. Im Plangebiet sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Westlich der Märschendorfer Straße liegt eine Hofstelle (Wohnnutzung). Nördlich des Plangebietes liegen mehrere Wohnhäuser (Darstellung als gemischte Bauflächen in der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes).

#### Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 zur kommunalen Entlastungsstraße wurde ein Schallgutachten erstellt.<sup>12</sup> Die Gutachter haben darin eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h und eine Verkehrsbelastung auf dem entsprechenden Teilstück der kommunalen Entlastungsstraße von 5.342 KfZ/24/h zugrunde gelegt (Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes bis zum Jahr 2015). Den Lärmkarten zu diesem Schallgutachten ist zu entnehmen, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 zur Tagzeit für Gewerbegebiete von 65 dB(A) voraussichtlich nur im Randbereich von ca. 10 m zur kommunalen Entlastungsstraße überschritten wird.

#### Geruch

Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Mast Schweinehaltung. Der Stadt Dinklage liegen die Berechnungen nach GIRL / AUSTAL2000G durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen vor, nach der die Geruchshäufigkeiten in Jahresstunden in nahezu dem gesamten Plangebiet 15% nicht überschreiten<sup>13</sup>. Nur in einem kleinen Teil des Plangebietes werden Werte bis 17 % erreicht. Dazu wird ausgeführt, dass diese geringfügige Überschreitung als nicht erheblich zu beurteilen ist.

#### 2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

<sup>11</sup> Luftüberwachung Niedersachsen, LÜN per Internet, Stand 04. August 2008, 11 Uhr

<sup>12</sup> Zech Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 2127.1/01: Über die Verkehrslärm-untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum geplanten Neubau der Umgehungsstraße der Stadt Dinklage

<sup>13</sup> Zech Ingenieurgesellschaft mbH: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG7478.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich der geplanten Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 92 „Industriegebiet östlich der Märschendorfer Straße“ in Dinklage. Lingen, d. 23.01.2012



### 2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

### 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Umweltzustand würde sich demgemäß kaum ändern.

### 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei erfolgt gemäß § 2 (4) BauGB eine Beschränkung auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

#### 2.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft

Im Zuge der 20.1. Änderung des Flächennutzungsplanes (östliche Ortsumgehung Dinklage – direkt östlich an den Geltungsbereich anschließend) wurden in der Saison 2001 umfangreiche faunistische Erhebungen durchgeführt<sup>14</sup>. Hierauf greift auch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes zurück.

Im Bereich, der den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst, wurde ein Kiebitz-Brutrevier festgestellt. Dieses wurde in dem Verfahren (20.1 Änderung des Flächennutzungsplanes) überplant und vollständig ausgeglichen und wird daher im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 92 nicht mehr berücksichtigt.

Die – bereits eingeschränkte – Biotopverbundfunktion des Raumes unterliegt einer weiteren Einschränkung

- erhebliche Beeinträchtigung.

Mit der Versiegelung von Bodenfläche gehen sowohl die Funktionen des Bodens im Wasser- und Nährstoffkreislauf als auch das biologische Potential verloren. Es ist von einer Neuversiegelung von ca. 1,3 ha auszugehen

- erhebliche Beeinträchtigung.

Zudem wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, da der Boden als Versickerungs- und Verdunstungsmedium funktionslos wird

- - erhebliche Beeinträchtigung.

Durch die Minderung der Verdunstungsrate ist mit erhöhten Schwankungen im Kleinklima zu rechnen.

- - im Zusammenhang mit den benachbarten Gewerbegebieten durch Entfall der Kaltluftfläche erhebliche Beeinträchtigung.

Die Landschaft wird durch die geplanten Baumaßnahmen überformt. Die gewerbliche Prägung nimmt zu, die naturnahen Elemente werden isoliert

14 Bestandsplan als Anlage



- - auf Grund der vorhandenen Siedlungsstruktur keine erhebliche Beeinträchtigung.

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich.

### 2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die bestehenden Lärm- und Geruchsimmissionen wirken sich auf die im Geltungsbereich ggfs. wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilig aus.

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### Landschaft

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen trägt die Standortwahl bei. Das Plangebiet ist von vorhandener bzw. planungsrechtlich gesicherter gewerblicher Nutzung umgeben. Ein neuer Siedlungsansatz wird vermieden.

### Wasserhaushalt

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Durch einen Überlauf kann zusätzlich ein Anschluss an den zu errichtenden Regenwasserkanal hergestellt werden.

### Mensch

Zum Schutz gegen Verkehrs-Lärmimmissionen ist betriebsbezogenes Wohnen nicht zulässig.

In dem von den Geruchsimmissionen betroffenen Bereich (Industriegebiet 1 - GI 1) sind Büro- und Verwaltungsgebäude sowie weitere Arbeitsplätze mit ständigem Aufenthalt nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können gemacht werden, wenn eine Belüftung aus dem nicht belasteten Bereich gewährleistet ist.

### Bilanzierung

Im Folgenden wird durch die Gegenüberstellung der Wertigkeiten der Flächen vor und nach dem Eingriff auf der Grundlage von Erfahrungswerten die rechnerische Größe der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft abgeschätzt. Die Bewertung beruht auf den Empfehlungen des Landkreises Osnabrück.<sup>15</sup>

Bestand

Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Acker		5657	0,8	4525,6
Festsetzungen des BP 68, 4. Und 6. Änderung				
Standortgerechte Anpflanzung		2930	1,5	4395
Industriegebiet	2700			
versiegelbar	80%	2160	0	0
Restfläche	20%	540	0,7	378
Weg	1138			
versiegelt	80%	910,4	0	0
Restfläche	20%	227,6	0,7	159,32
Baustelle (Lagerplatz)		5014	0,1	501,4
<b>Summe</b>		<b>17439</b>		<b>9959,32</b>

<sup>15</sup> Landkreis Osnabrück, Fachdienst "Umwelt": Das Kompensationsmodell, 1997



## Planung

<b>Festsetzung/ Biototyp</b>		<b>Fläche</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächenwert</b>
Industriegebiet	17439			
versiegelt	80%	13951,2	0	0
Restfläche	20%	3487,8	0,7	2441,46
<b>Summe</b>		<b>17439</b>		<b>2441,46</b>

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von ca. 7.518 Wertpunkten, das durch Anrechnung von Kompensationsüberschüssen aus anderen B-Plan-Verfahren kompensiert wird.

Folgende Werteinheiten stehen hierfür zur Verfügung:

B-Plan Nr. 83 „An den Fischteichen II“, Auszug aus der Begründung s. u.*	2179	WE
B-Plan Nr. 31 „Am Burgwald III, 1. Änderung	3420	WE
B-Plan Nr. 26 „Riedenweg, 2. Änderung, Erläuterung s. u.**	2154	WE
Gesamt	7753	WE

Der Eingriff durch den B-Plan Nr. 92 ist damit ausgeglichen.

\* • „Entwicklung von Wallheckenschutzstreifen und Gehölzen

Die Stadt Dinklage erwirbt Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 13.200 m<sup>2</sup> zwischen der Entlastungsstraße und der Bahler Straße (West-Ost-Verlauf). Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 6/3 (ca. 3300 m<sup>2</sup>), 7/9 (ca. 1600 m<sup>2</sup>), 9/4 (ca. 5000 m<sup>2</sup>) und 16/8 (ca. 3200 m<sup>2</sup>). Südlich der gesamten anzulegenden Wallhecke (s. o.) wird ein Pufferstreifen von 5 m Breite als Krautsaum entwickelt (1950 m<sup>2</sup> - Bestand Acker (Wertstufe 0,9), Entwicklung Krautsaum (Wertstufe 1,5) -> Aufwertung um **1170 Wertpunkte**) und die weiteren Flächen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt .

Für die Anlage von Gehölzen verbleiben 9980 m<sup>2</sup>. Da nach Norden hin freie Landschaft anschließt, wird für die Anpflanzung standortgerechter Gehölze die Wertstufe 1,8 angesetzt. Es ergibt sich eine Aufwertbarkeit um 8982 Wertpunkte, von denen für das vorliegende Verfahren **6803 Wertpunkte** eingestellt werden.“

\*\* 4.001 WE des Gesamt-Überschusses aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 von 6155 WE wurden für den Bebauungsplan Nr. 93 „Gewerbegebiet Wiek“ angerechnet.

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen wurden insbesondere bezüglich des Erschließungssystems geprüft. Eine Erschließung von der Entlastungsstraße kam nicht in Frage, insofern wird eine Anbindung an die Märschendorfer Straße herzustellen sein.

Als Art der baulichen Nutzung kam angesichts der Aussagen des Flächennutzungsplanes (gewerbliche Baufläche) allein die Ausweisung eines Gewerbe- oder Industriegebietes in Frage, auf Grund des relativ restriktionsfreien Raumes und der geruchlichen Vorbelastung sollten hier auch weitergehende Ausnutzungen ermöglicht werden. Niedrigere weitere Ausnutzungsziffern sollten ebenfalls nicht festgesetzt werden, um hier eine nachhaltige gewerbliche Nutzung sicherzustellen und eine Entwicklung in den Außenbereich zu unterbinden.



### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

##### **3.1.1 Verwendete Verfahren**

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft wurden die Umweltberichte zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewertet. Die Belange des Artenschutzes werden auf dieser Grundlage beurteilt. Zur Aktualisierung der Biotoptypen wurde eine örtliche Bestandsaufnahme vorgenommen. Die Bewertung von Bestand und Planung wurde mit Hilfe des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück vorgenommen.

##### **3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Nach Herstellung der Erschließung wird die Stadt Dinklage eine Ortsbegehung durchführen, um zu prüfen, ob unvorhergesehene Auswirkungen eingetreten sind. Weiterhin greift die Stadt auf eine Unterrichtung durch die Behörden über erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen gemäß § 4 (3) BauGB zurück.



### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Dinklage stellt den Bebauungsplan Nr. 92 auf, um die gewerbliche Nutzung am nördlichen Stadtrand weiter zu entwickeln. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,7 ha und liegt an der Einmündung des Dinklager Rings (Umgehungsstraße) in die Märschendorfer Straße.

Aktuell wird das Plangebiet teilweise landwirtschaftlich genutzt. Teile des Plangebietes dienen als Lagerfläche für Baumaterial. Südlich des Weges bestehen Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen und für ein Industriegebiet (4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68).

Der Bebauungsplan setzt Industriegebietsflächen fest.

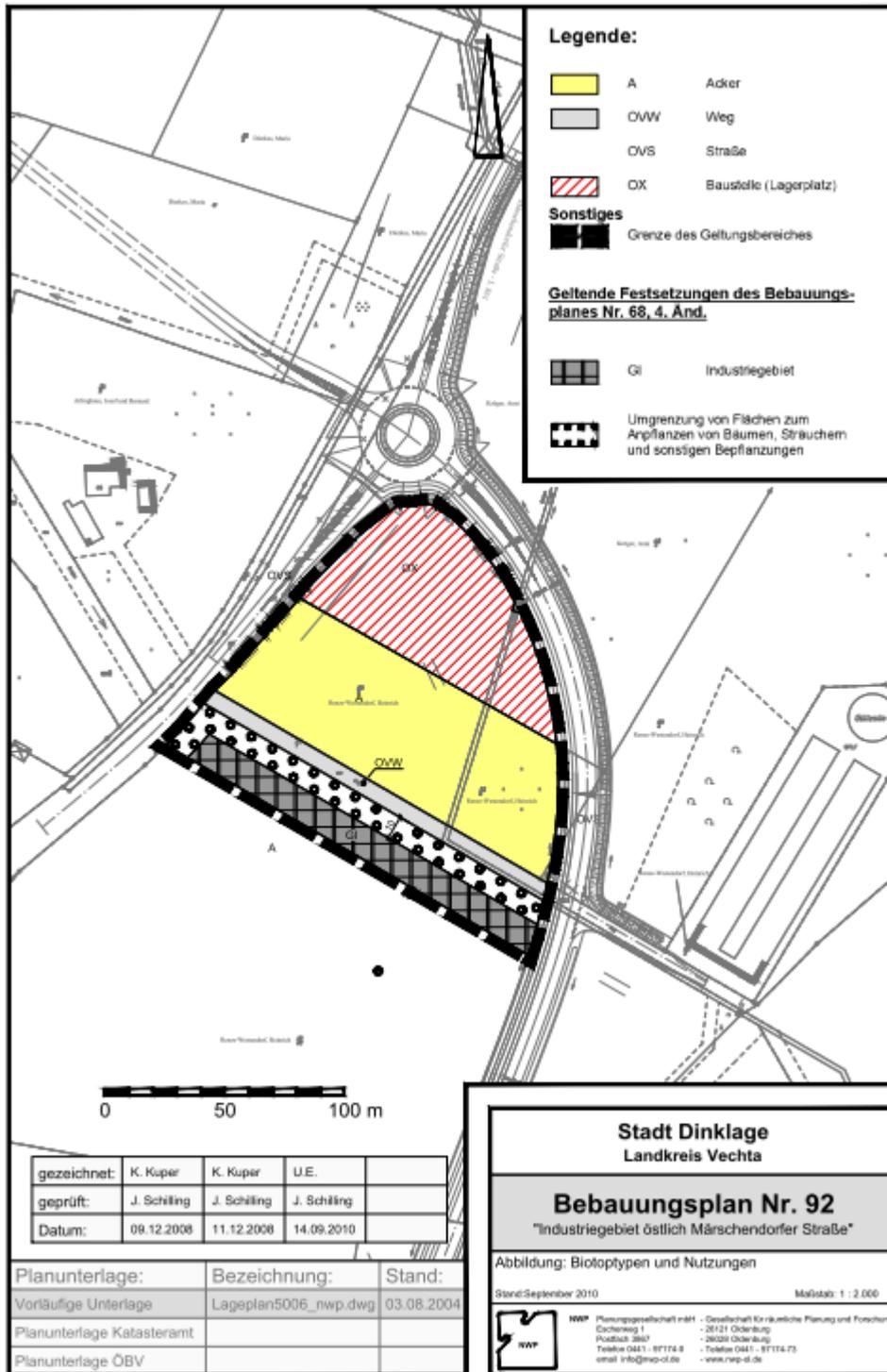
Durch die Versiegelung dieser Flächen entstehen Beeinträchtigungen insbesondere des Schutzgutes Boden. Innegebietliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht getroffen. Der städtebauliche Ausgleich wird durch die Anrechnung von Kompensationsüberschüssen aus abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren erreicht.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen wird Betriebsleiterwohnen im Plangebiet ausgeschlossen. Zum Schutz vor Geruchsmissionen werden ständige Arbeitsplätze im geruchsbelasteten Bereich ausgeschlossen, es sei denn, eine Belüftung aus dem nicht geruchsbelasteten Bereich ist gewährleistet.

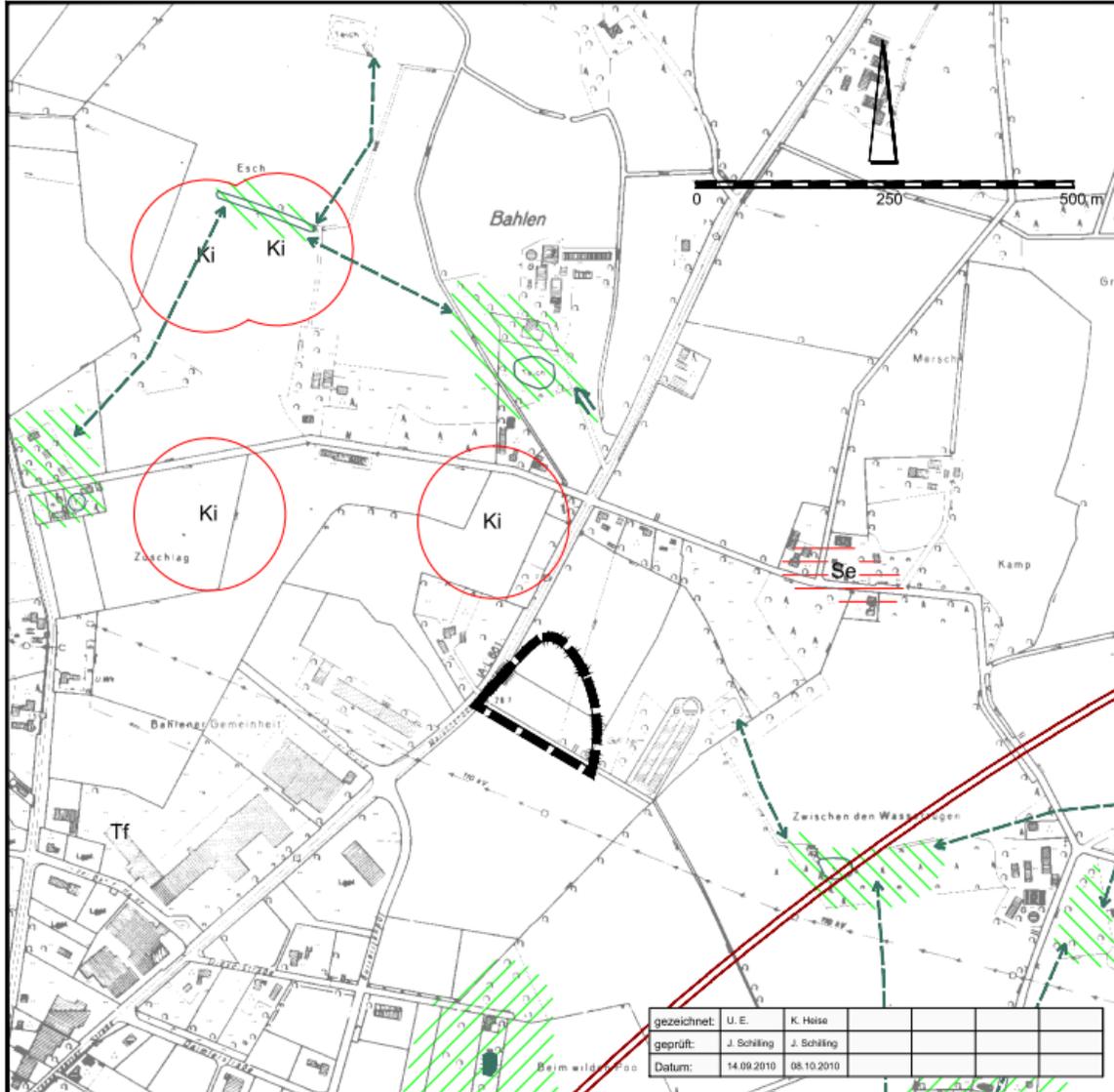
Die Auswirkungen der Planung müssen überwacht werden (Monitoring). Die Stadt Dinklage wertet hierzu die Hinweise der zuständigen Behörden aus und führt nach überwiegender Bebauung des Plangebietes eine Ortsbegehung durch.

## **ANHANG**

**Bestand Biotoptypen**



**Fauna**



- Legende:**
- Amphibien**
- Laichgewässer mit großen Vorkommen
  - Laichgewässer mit kleineren Vorkommen
  - Individuenstarke Populationen von Erdkröte und Grasfrosch, Teichfrosch, Teichmolch
  - Kleine bis mittelgroße Vorkommen von Erdkröte, und Teichfrosch (dieser nur in Gewässern)
  - Laichwanderungen
  - Austauschbeziehungen zwischen Teilhabsräumen
- Vögel**
- Kiebitzrevier schematisiert (Rote Liste: gefährdet)
  - Revierzentrum Schleiereule
  - Turmfalke
- Sonstiges**
- Wildwechsel
  - Geltungsbereich
- Stand der Bestandsaufnahme: 2001

**Stadt Dinklage**  
Landkreis Vechta

---

**Bebauungsplan Nr. 92**  
"Industriegebiet östlich Märschendorfer Straße"

Abbildung: Fauna

Stand: September 2010 Maßstab: 1 : 10.000

	WVP Planungsgesellschaft mbH – Gesellschaft für städtische Planung und Forschung	
	Bauleitung:	– 26121 Oldenburg
	Postfach 3987	– 26128 Oldenburg
	Telefon 0441 - 97174-0	– Telefax 0441 - 97174-73
	email: info@wvp-ol.de	www.wvp-ol.de

gezeichnet:	U. E.	K. Heise		
geprüft:	J. Schilling	J. Schilling		
Datum:	14.09.2010	08.10.2010		