

# STADT DINKLAGE

Flächennutzungsplan  
34. Änderung

## BEGRÜNDUNG



**Übersichtsplan 1: 7.000**

plan  
kontor städtebau

Ehnerstraße 126      26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0      Telefax -99  
E-Mail [info@plankontor-staedtebau.de](mailto:info@plankontor-staedtebau.de)

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL</b>	<b>4</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation</b>	<b>4</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
	A.3.1 Raumordnung	4
	A.3.2 Flächennutzungsplanung	5
	A.3.3 Bebauungsplanung	6
	A.3.4 Sonstige Planungen	7
<b>B</b>	<b>BEDARFS- UND STANDORTANALYSE</b>	<b>8</b>
	<b>B.1 Wohnbaulandbedarfsanalyse</b>	<b>9</b>
	B.1.1 Wohnungsbedarf auf Grund der Bevölkerungsentwicklung	9
	B.1.2 Wohnungsbedarf durch erhöhten / individuellen Wohnflächenzuwachs	11
	B.1.3 Zusammenfassung	12
<b>C</b>	<b>INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
	<b>C.1 Bauliche Nutzung</b>	<b>13</b>
	<b>C.2 Verkehr</b>	<b>13</b>
	<b>C.3 Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
	C.3.1 Vorhandene Situation	14
	C.3.2 Planerische Auswirkungen	15
	<b>C.4 Natur und Landschaft</b>	<b>16</b>
	C.4.1 Vorhandene Situation	16
	C.4.2 Planerische Auswirkungen	17
	C.4.3 Artenschutz	20
	<b>C.5 Hochwasserschutz</b>	<b>20</b>
	<b>C.6 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur</b>	<b>21</b>
<b>D</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>23</b>
	<b>D.1 Einleitung</b>	<b>23</b>
	D.1.1 Kurzdarstellung der Planung	23
	D.1.2 Ziele des Umweltschutzes	23
	<b>D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>25</b>
	D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	25
	D.2.1.1 Bestandsaufnahme	25
	D.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	30
	D.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	32
	D.2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32

D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit	35
D.2.2.1 Bestandsaufnahme	35
D.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	37
D.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	38
D.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38
D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter	38
D.2.3.1 Bestandsaufnahme	38
D.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	38
D.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	39
D.2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
D.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	39
D.2.4.1 Bestandsaufnahme	39
D.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	39
D.2.4.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	40
D.2.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	40
D.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
D.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien	40
D.2.7 Wechselwirkungen	41
<b>D.3 Zusätzliche Angaben</b>	<b>41</b>
D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren	41
D.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	41
D.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	42
D.3.4 Zusammenfassung	42
<b>E DATEN</b>	<b>44</b>
<b>E.1 Städtebauliche Werte</b>	<b>44</b>
<b>E.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen</b>	<b>44</b>
<b>E.3 Verfahrensvermerke</b>	<b>44</b>

---

**ANHANG:**

Anhang 1:	Karte der Biotoptypen, pk plankontor städtebau gmbh, Oldenburg, April 2014
Anhang 2:	Darstellung der Kompensationsflächen, pk plankontor städtebau gmbh, Oldenburg, Juli 2014

Bearbeitungsstand: Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 21.10.2014

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung**

---

Durch die Lage der Stadt Dinklage in einer Region mit einem stetigen Bevölkerungszuwachs werden in der Stadt Dinklage neue Wohnbauflächen benötigt. Die innerstädtischen Bereiche sind bereits zu einem Großteil bebaut und bieten keine ausreichenden zusammenhängenden Flächen, um den hohen Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich des „Hopener Mühlenbach“ und nördlich des Bebauungsplangebietes des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“, bieten die Möglichkeit an dieser Stelle ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet auszuweisen.

Mit 34. Änderung des Flächennutzungsplanes soll nunmehr südlich des „Hopener Mühlenbach“ und nördlich des Bebauungsplangebietes des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“ die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

### **A.2 Örtliche Situation**

---

Das Plangebiet umfasst einen Bereich südlich des „Hopener Mühlenbach“ und nördlich des Bebauungsplangebietes des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwall III“. Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist südlich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und den dazugehörigen Ziergärten entstanden. Im Bereich des „Föhrenweges“ befindet sich angrenzend an den Änderungsbereich des Plangebietes ein Spielplatz.

Westlich an das Plangebiet grenzt die Straße „In der Wiek“, über welche bisher das südlich gelegene Wohngebiet erschlossen wird.

Östlich an das Plangebiet schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an und in etwa 350 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich zudem ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Nördlich des „Hopener Mühlenbach“ grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich.

### **A.3 Planungsvorgaben**

---

#### **A.3.1 Raumordnung**

Für die Bewertung raumordnerischer Belange sind das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Vechta und das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hinzuzuziehen.

Das RROP des Landkreises Vechta stammt aus dem Jahre 1997. Entsprechend § 5 Abs. 7. des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) tritt das RROP mit Ablauf von zehn Jahren seit seinem Inkrafttreten außer Kraft. Im Juli 2004 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung

des RROP gefasst, jedoch bisher kein Entwurf in die Beteiligung gegeben. Somit müssen die damaligen Festlegungen aus dem RROP zur Bewertung des Vorhabens hinzugezogen werden.

Danach hätte gegolten:

*In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Dinklage als Grundzentrum festgelegt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu fördern. Darüber hinaus ist der Stadt die Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen.*

*Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind. Besonders sind geeignete Rahmenbedingungen für die Wirtschaft und für die Landwirtschaft zu schaffen. Darüber hinaus sind die Rahmenbedingungen in den Bereichen*

- des Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes,
- des Wohnungsangebotes,
- der Schul- und Weiterbildung,
- der Gesundheitsversorgung,
- des Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebotes
- sowie der Umweltqualität

*zu verbessern.*

Der Planung steht unter Annahme der noch geltenden Belange der Regionalplanung grundsätzlich nichts im Wege stehen.

Im LROP in der Fassung vom 03.10.2012 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sowie inhaltliche Regelungen zu deren Umsetzung in die RROP im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz NROG in beschreibender Darstellung festgelegt. Im LROP werden Regelungen mit der Wirkung von Zielen der Raumordnung durch Fettdruck besonders hervorgehoben. Die übrigen Regelungen haben die Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung.

Weder die textliche Fassung noch die zeichnerische Darstellung des LROP enthalten bezüglich des Plangebietes raumordnerische Vorgaben. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms nicht entgegensteht.

### **A.3.2 Flächennutzungsplanung**

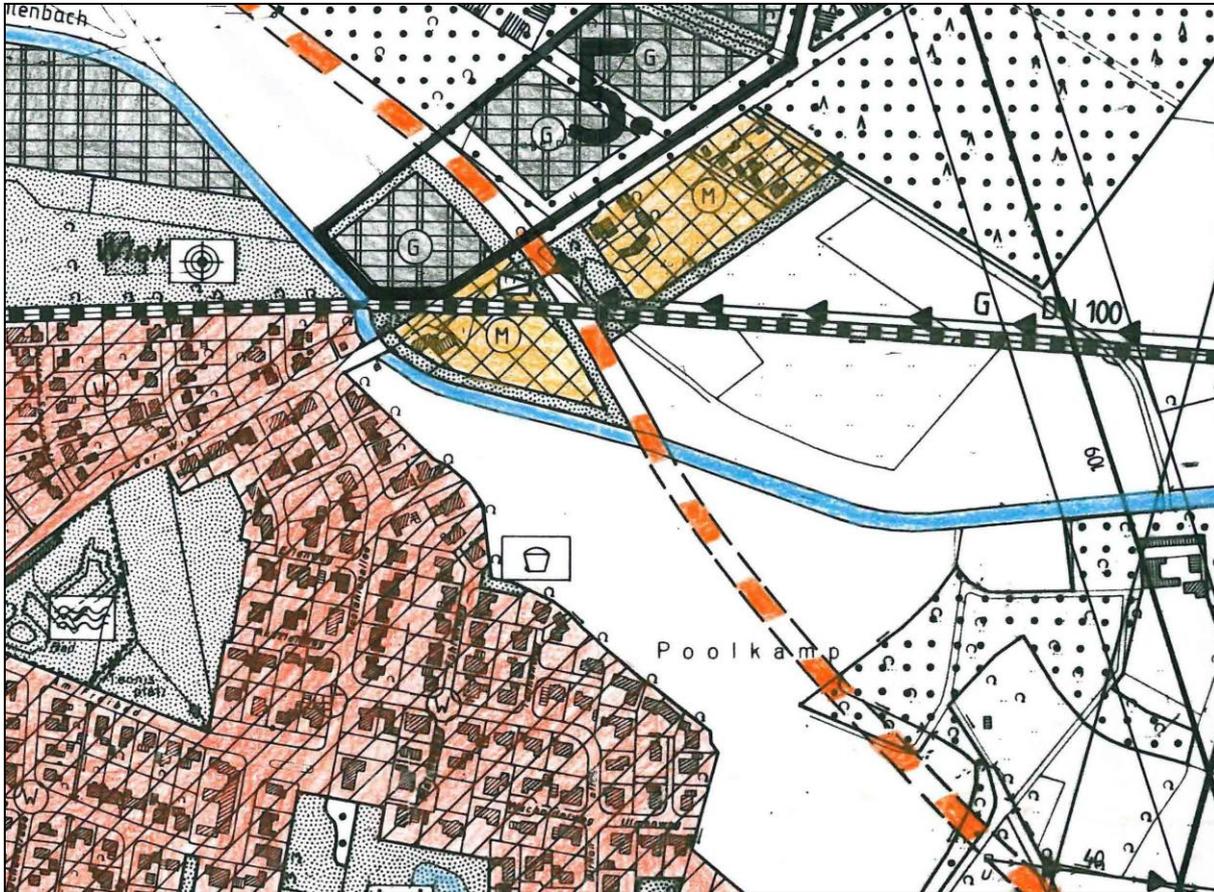
Der Änderungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Bereich des Plangebietes ist der ehemals geplante Verlauf der Umgehungsstraße dargestellt. Der Dinklager Ring ist inzwischen mit einem veränderten Verlauf realisiert worden und verläuft nördlich des „Hopener Mühlenbachs“.

Nördlich des „Hopener Mühlenbach“, welcher im Flächennutzungsplan als Wasserfläche dargestellt ist, schließen westlich gemischte Bauflächen und östlich Fläche für die Landwirtschaft an. Ebenfalls

nördlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Verlauf der ehemaligen Bahnstrecke dargestellt. Diese ist inzwischen rückgebaut und als Fahrradweg ausgebaut worden.

Die südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.



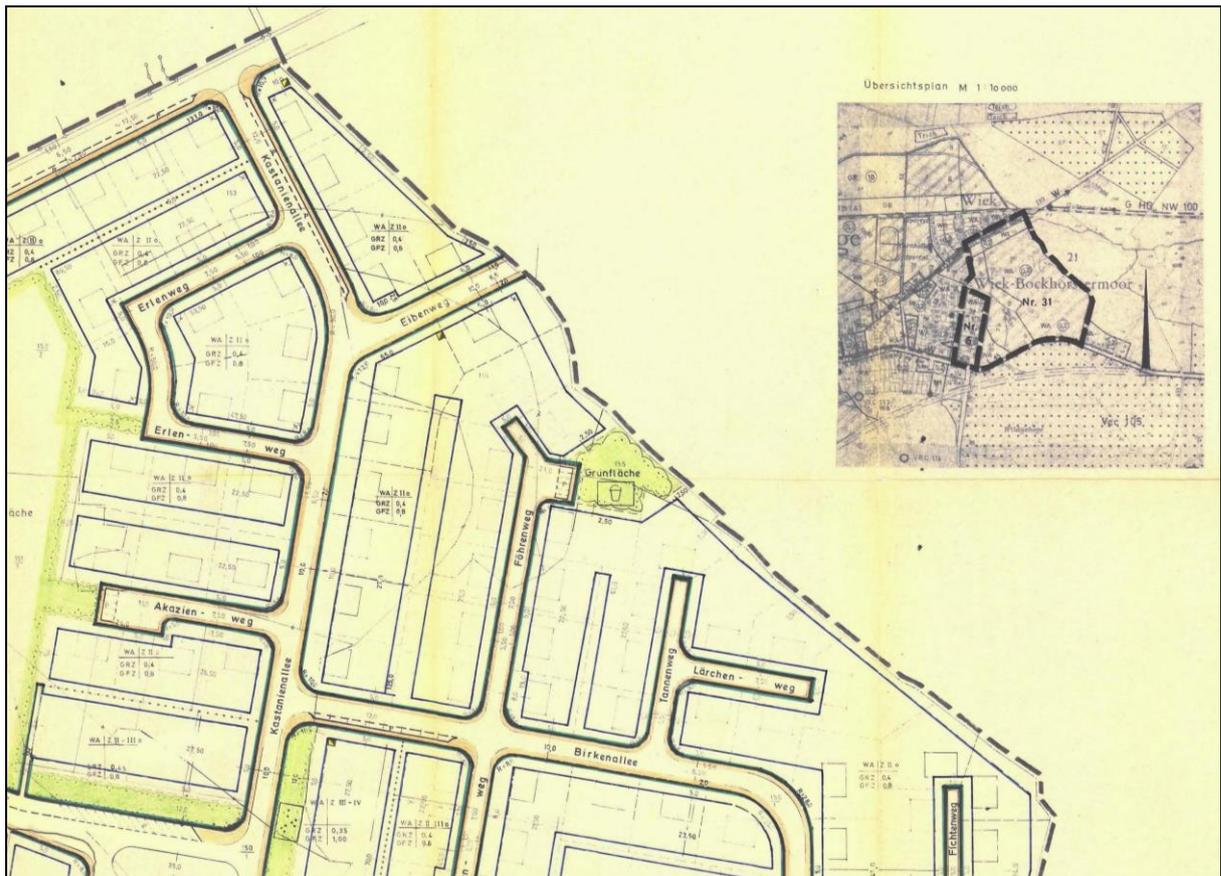
**Abb. Auszug aus dem FNP der Stadt Dinklage**

### **A.3.3 Bebauungsplanung**

Die Flächen innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches sind bislang nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

Für den Bereich südlich des Änderungsbereiches liegt der Bebauungsplan Nr. 31 „Burgwald III“ vor, welcher 1974 in Kraft getreten ist. Hierin ist nördlich des „Eibenweges“ ein Allgemeines Wohngebiet mit einer höchstens zweigeschossigen, offenen Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Südöstlich des Eibenweges ist ebenfalls Allgemeines Wohngebiet mit einer höchstens zweigeschossigen, offenen Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4, aber jedoch mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Im Bereich des Wendebereiches des Föhrenweges ist angrenzend an den Änderungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Grünfläche mit einem Kinderspielplatz festgesetzt.



**Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III**

Zwei weitere Bebauungspläne, die im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beachten sind, liegen westlich bzw. nordwestlich des Änderungsbereiches.

Dies ist der Bebauungsplan Nr. 8 „Wilder Pool“, der westlich der Straße „In der Wiek“ Gewerbeflächen festsetzt. In dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 100 sind keine Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen getroffen worden, sodass davon ausgegangen werden muss, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionspunkten bereits ausgeschöpft sein kann.

Des Weiteren grenzt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Gewebegebiet Wiek“, in dem bis an den „Dinklager Ring“ heran eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt sind. In diesem Bebauungsplan wurden dagegen Festsetzungen zu den zulässigen Emissionen in Form von Emissionskontingenten getroffen.

#### **A.3.4 Sonstige Planungen**

Weiteren Planungen, die im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beachten wären, liegen nicht vor.

## B BEDARFS- UND STANDORTANALYSE

Die Stadt Dinklage ist wahrscheinlich im Hochmittelalter des 11.-12. Jahrhunderts entstanden und wurde urkundlich erstmals im Jahr 1231 erwähnt. Heute ist Dinklage eine aufstrebende Stadt mit einem geschlossenen Stadtkern und sieben zugehörigen Bauerschaften auf einer Fläche von insgesamt 72,65 km<sup>2</sup>.

Der Stadt Dinklage ist es gelungen, den Strukturwandel in der Landwirtschaft durch Industrie- und Gewerbeansiedlungen auszugleichen. Die gewerbliche Wirtschaft hat sich im außerlandwirtschaftlichen Bereich erheblich entwickelt. Die Zahl der in der Industrie Beschäftigten hat stark zugenommen. Mittlerweile ist aber auch der Dienstleistungsbereich gewachsen.

Die Entwicklung der Stadt Dinklage ist gekennzeichnet durch eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme in den vergangenen Jahrzehnten (vgl. Tabelle: Bevölkerungsentwicklung Dinklage). Aber auch die nachfolgend dargestellten Bevölkerungsprognosen sagen ein weiteres Wachstum voraus.

Jahr	Einwohner
1910	4.500
1939	5.200
1989	9.232
1995	10.859
2005	12.612
2010	12.755
2012	12.849

**Tabelle: Bevölkerungsentwicklung Dinklage**

Bei der Einschätzung der Siedlungsentwicklung in der Stadt Dinklage müssen auch großräumigere Entwicklungen betrachtet werden. Da die Stadt Dinklage im Landkreis Vechta liegt, müssen bei der Bedarfsberechnung insbesondere auch die Entwicklungen innerhalb dieses Landkreises Berücksichtigung finden.

Im Landkreis Vechta vollzieht sich schon seit Jahren ein - bezogen auf Niedersachsen - überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Die gleichzeitig vorhandene hohe Haushaltskaufkraft schlägt sich insgesamt in einer regen Bautätigkeit nieder. Die sich im Landkreis Vechta abzeichnenden Wohnungsbauaktivitäten liegen über dem niedersächsischen Durchschnitt.

Eine Studie der NBank zur Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011 zur Integrierten Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen besagt, dass im Landkreises Vechta im Betrachtungszeitraum bis 2031 auf Grund der positiven Impulse auf dem Arbeitsmarkt mit einem Anstieg des Nachfragepotenzials nach Wohnraum in Höhe von 23 % zu rechnen sei.

Die Region ist gekennzeichnet durch einen sehr hohen Bevölkerungszuwachs. Welcher durch die Studie der NBank mit etwas 6 % beziffert wird. In der Regionalen Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsen vom Landesamt für Statistik wird sogar von einem Bevölkerungsanstieg von 20,3 % ausgegangen. Der Landkreis Vechta ist zudem entsprechend dieser Studie der NBank die einzige Region in Niedersachsen mit jährlichen Wanderungsgewinnen und einem Geburtenüberschuss. Durch diesen Zuwachs verbunden mit einer stetigen Verkleinerung der in einem Haushalt lebenden Personen werden entsprechend der Studie der NBank auch die Haushaltszahlen um 18 % steigen. Dies macht deutlich dass auch in den nächsten Jahren ein sehr hoher Bedarfsdruck für Wohnraum für diese Region bestehen wird

Hinzu kommt ein sehr hoher Bevölkerungsanteil im erwerbsfähigen Alter sowie einem sehr hohen Anteil der unter 30-Jährigen. Darüber hinaus besteht im Landkreis Vechta eine hohe Kaufkraft je Haushalt und eine sehr hohe Eigentumsquote, verbunden mit einem sehr hohen Wohnungsneubaubedarf.

Im Rahmen der Planung für die 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinklage wurden die Prognosen der NBank sowie des Landesamtes für Statistik zur Beurteilung des Wohnflächenbedarfs in der Stadt Dinklage bis 2030 betrachtet und ausgewertet.

## **B.1 Wohnbaulandbedarfsanalyse**

---

Zur Bestimmung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs innerhalb der Stadt Dinklage ist es notwendig, die einzelnen Einflussfaktoren zu erfassen, ihre Bedeutung zu gewichten und diese, unter Berücksichtigung der relevanten Entwicklungsprozesse, zu quantifizieren.

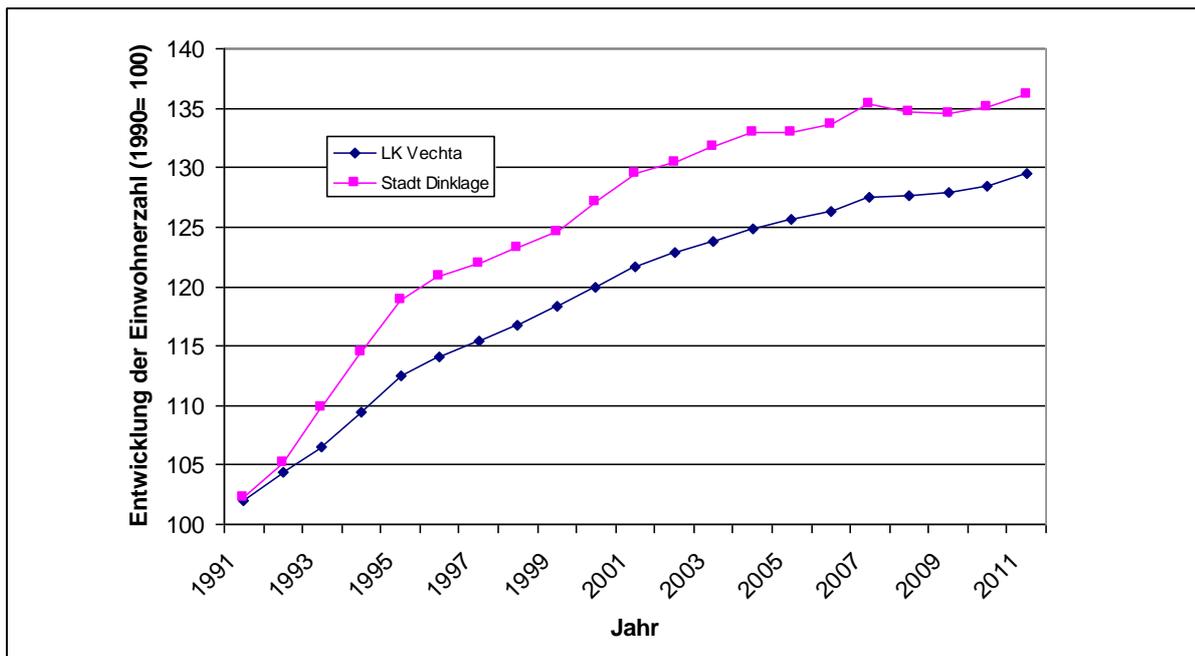
Die folgenden Aussagen über die zukünftige Entwicklung des Wohnbaulandbedarfs berücksichtigen vor diesem Hintergrund Aspekte der natürlichen und der räumlichen Bevölkerungsentwicklung einerseits – also im wesentlichen quantitative Aspekte der Veränderung der Bevölkerung innerhalb der Stadt Dinklage – sowie Aspekte des zukünftigen personenspezifischen Wohnflächenbedarfs, der in Dinklage lebenden Menschen andererseits.

Der mittel- bis langfristige Wohnbaulandbedarf der Stadt Dinklage ist demnach im folgenden Wirkungszusammenhang der einzelnen Faktoren zu sehen:

- Bevölkerungsentwicklung (natürliches Wachstum der Bevölkerung, das heißt Geburtenüberschuss; Wanderungsgewinne) und
- Wohnflächenzuwachs der vorhandenen Bevölkerung (in Verbindung mit der Verkleinerung der Haushalte und in Reaktion darauf dem Anstieg der Haushaltszahlen).

### **B.1.1 Wohnungsbedarf auf Grund der Bevölkerungsentwicklung**

Wie bereits dargelegt ist seit Anfang der 1990er Jahre im Landkreis Vechta ein stetiges Wachstum der Bevölkerung zu verzeichnen. Wie in der Abbildung 1 zur Bevölkerungsentwicklung zu erkennen ist, verlief die Entwicklung der Bevölkerungszuwächse im Landkreis Vechta und in der Stadt Dinklage mit weitgehend ähnlichen Steigerungsraten, wobei die Steigerungsraten in Dinklage insbesondere zu Beginn der 1990er über denen des Landkreises lagen. Seit 2000 verliefen die Entwicklungen jedoch weitgehend ähnlich.

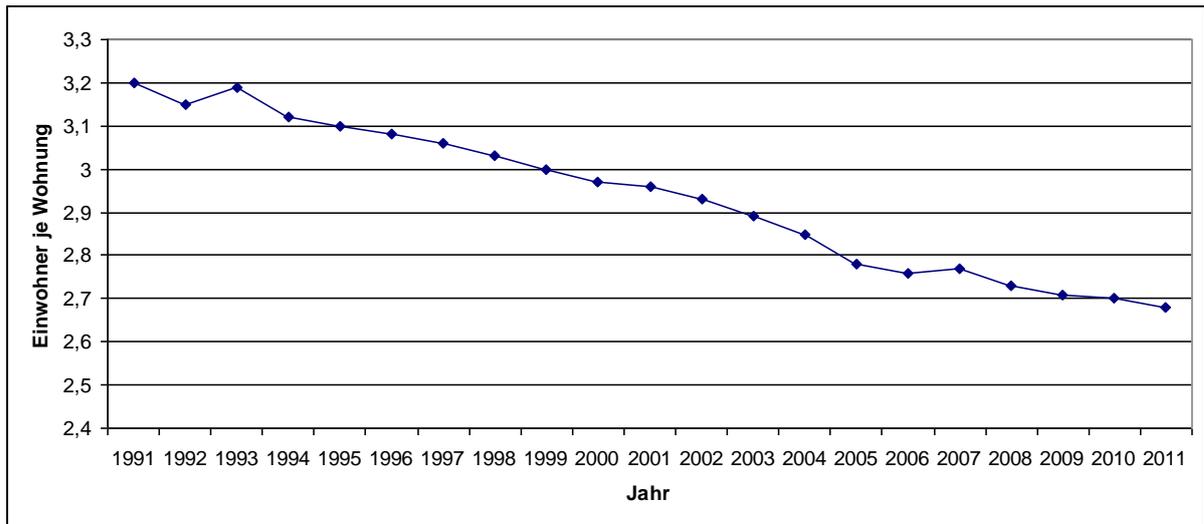


**Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung im LK Vechta und der Stadt Dinklage**

Das Niedersächsische Landesamt für Statistik hat auf Basis von Daten bis 2009 eine regionale Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsen erstellt. Die Vorausberechnung sagt eine Zunahme der Bevölkerung im Landkreis Vechta von 134.506 Einwohnern im Jahre 2009 auf 161.780 Einwohner im Jahre 2031 voraus. Dies bedeutet, dass innerhalb von 22 Jahren die Einwohnerzahl um 20,3 % ansteigen wird, was einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung um 0,9 % entspricht.

Auf Grund des in der Vergangenheit doch relativ ähnlichen Verlaufs der Bevölkerungszunahme in der Stadt Dinklage im Vergleich zum Landkreis Vechta ist auch für den Zeitraum bis 2031 davon auszugehen, dass die Bevölkerung ausgehend vom Jahr 2012 (12.849 Einwohner) um ca. 17,1 % wachsen wird. Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist also davon auszugehen, dass die Bevölkerung von Dinklage um ca. 2.200 Einwohner bis 2031 wachsen wird.

Aus der Abbildung 2 geht hervor, dass die Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen seit 1991 deutlich abgenommen hat. Während im Jahr 1991 durchschnittlich noch etwa 3,2 Personen pro Haushalt lebten, sind es im Jahr 2010 nur noch etwa 2,7 Personen gewesen. Dieser Trend wird sich wohl noch weiter fortsetzen, weshalb für die Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis 2031 von einer überschlägigen Belegungsdichte von 2,5 Personen je Wohneinheit ausgegangen werden kann.



**Abb. 2: Entwicklung der Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen in Dinklage**

Bei einer Belegungsdichte von 2,5 Einwohnern pro Wohnung im Jahr 2031 ist auf Grund der Prognostizierten 2.200 zusätzlichen Einwohner bzw. ca. 880 neuen Haushalten mit einem entsprechenden Bedarf an zusätzlichen Wohnraum zu rechnen.

Würde der Zubau der zusätzlichen Wohneinheiten allein in Form von Einfamilienhäusern erfolgen und würde von ca. 700 m<sup>2</sup> Bruttobauland je Baugrundstück ausgegangen, so würde dies einen zusätzlichen Bedarf von bis zu ca. 60 ha zusätzlicher Wohnbaufläche bedeuten. Würde von ca. 600 m<sup>2</sup> Bruttobauland je Baugrundstück ausgegangen, so läge der Bedarf bei ca. 52 ha Wohnbaufläche.

### **B.1.2 Wohnungsbedarf durch erhöhten / individuellen Wohnflächenzuwachs**

Neben dem Einfluss der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auf den Wohnbauflächenbedarf in Dinklage ist die individuelle Zunahme der Wohnflächennachfrage, der in der Stadt Dinklage lebenden Personen, als ein weiterer Einflussfaktor zu sehen.

Die Wohnungsprognose 2015 der Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) aus dem Jahre 2002 geht davon aus, dass – wie in allen Regionen der Bundesrepublik Deutschland – auch in der Raumordnungsregion Osnabrück nach wie vor ein Anstieg der Wohnfläche pro Person stattfinden wird. Allerdings wird der Wohnflächenzuwachs nicht mehr so hoch sein, wie er in den letzten zwanzig Jahren zu verzeichnen gewesen ist. Für die Raumordnungsregion Osnabrück wird ein Anstieg von 43,1 m<sup>2</sup> im Jahre 2001 auf 47,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner im Jahr 2020 prognostiziert (vgl. BBR, 2002).

Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Annahme, dass die Wohnfläche pro Person im Mittel um weitere 4,4 m<sup>2</sup> ansteigen wird.

In Dinklage ergibt sich bei einer momentanen Bevölkerungszahl von zurzeit. ca. 12.849 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von ca. 56.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. ein Bedarf an ca. 470 neuen Wohneinheiten, ausgehend von 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit und der Annahme, dass in der Mehrzahl die neue Wohnfläche in Form von Einfamilienhäusern erstehen würde. Ausgehend von ca. 700 m<sup>2</sup> Bruttobauland je Baugrundstück würde dies einen zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 32 ha Wohnbauland bedeuten, bei 600 m<sup>2</sup> Bruttobauland je Baugrundstück immerhin noch ca. 28 ha.

### **B.1.3 Zusammenfassung**

Insgesamt ist also auf Grund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses und auf Grund der zukünftig erhöhten individuellen Wohnflächennachfrage in der Stadt Dinklage – unter Berücksichtigung der heutigen Siedlungsstrukturen mit vorrangig Einfamilienhäusern in den Neubaugebieten – von einem recht hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauland auszugehen, welcher derzeit schon durch eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken bestätigt wird.

Dem gegenüber besteht nach Auswertung des städtischen Baulückenkatasters ein Bestand von ca. 190 Baugrundstücken, die aber bekanntermaßen nicht kurzfristig zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs herangezogen werden können, sondern voraussichtlich nur mittel- bis langfristig und wahrscheinlich auch nur in Teilen für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen werden.

Des weiteren findet sich in relativ zentraler Lage in der Stadt Dinklage noch eine größere, bislang nicht bebaute, aber im Flächennutzungsplan schon dargestellt Wohnbaufäche, die ebenfalls erst mittelfristig für eine Entwicklung zu Bauland zur Verfügung steht.

Diese Umstände unterstreichen die Notwendigkeit zu sparsamen Umgang mit Grund und Boden, was auch die Prüfung von weiteren Möglichkeiten zur Innenentwicklung mit einschließt, wozu auch verdichtete Bauformen im für die Region angemessenen Umfang gehören werden. Schon aus Gründen des demographischen Wandels wird ein höherer Bedarf an kleineren Wohnungen für ältere Menschen, Single-Haushalten und Alleinerziehenden entstehen, der in relativ zentraler Lage gedeckt werden muss.

Trotzdem verbleibt ein zurzeit deutlicher Bedarf an Wohnbauland insbesondere aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums und des Arbeitskräftezuzugs, der sich in der Stadt Dinklage fast ausschließlich auf den Hauptort konzentriert.

## **C INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

---

### **C.1 Bauliche Nutzung**

---

Die Flächen innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes, welche bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt waren, werden nunmehr bezüglich der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Zuge der parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung laufenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 soll in dem Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das geplante Allgemeine Wohngebiet orientieren sich an den Festsetzungen aus den vorhandenen Bebauungsplänen und dem baulichen Bestand in der Umgebung unter Berücksichtigung von gewünschten Entwicklungsspielräumen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet auf höchstens 9,0 m beschränkt, so dass sich Neubauten an den nördlich des Planungsgebietes befindlichen Bestand anpassen und der Lage des Allgemeinen Wohngebietes am Ortsrand Rechnung tragen. In dem Allgemeinen Wohngebiet wird darüber hinaus eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, so dass die Hauptgebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind zu den Erschließungsstraßen orientierte straßenseitige Baugrenzen festgesetzt, welche in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze verlaufen. Parallel dazu verlaufen in der Regel in einem Abstand von 20 m die hinteren Baugrenzen.

### **C.2 Verkehr**

---

Die nordwestlich des Änderungsbereiches verlaufende Straße „In der Wiek“ dient der äußeren Erschließung des vorliegenden Plangebietes wie auch des südlich angrenzend schon vorhandenen Wohngebietes. Dieses wiederum wird ausgehend von der Straße „In der Wiek“ über die „Kastanienallee“ und weiteren davon abzweigenden Wohnstraßen wie unter anderem den „Eibenweg“ erschlossen.

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken auf den Flächen südlich des „Hopener Mühlenbach“ und nördlich des Bebauungsplangebietes des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwall III“ geschaffen werden. Die geplanten Grundstücke können jedoch über die vorhandenen Straßen nicht erschlossen werden, so dass die Planung weiterer Erschließungsstraßen erforderlich ist.

Das Plangebiet soll laut dem Bebauungsplan Nr. 100 im Wesentlichen über eine neue Planstraße, die an den „Eibenweg“ anbindet, erschlossen werden, da bislang nur einzelne Grundstücke über das vorhandene Straßennetz erreichbar sind. Es ist geplant die Baugrundstücke durch eine in Ost-Westrichtung verlaufenden Haupteerschließungsstraße mit einer Breite von 6,5 m zu erschließen. Zwei davon in südlicher Richtung abzweigende Stichstraßen werden mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt und jeweils mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m versehen. Des Weiteren ist eine 5 m breite Anbindung des südlich des Plangebietes vorhandenen Spielplatzes geplant, die ebenfalls der Erschließung einzelner Grundstücke dient.

Die westlich im Plangebiet befindlichen Grundstücke, die nahe der Straße „In der Wiek“ liegen, sollen über eine Stichstraße in einer Breite von 5 m direkt ausgehend von der Straße „In der Wiek“ erschlossen werden.

Im Norden des Plangebietes führen zwei jeweils 5 m breite Wege zu der im Norden geplanten Kompensationsfläche südlich des Hopener Mühlenbaches. Über diese Wege können auch die angrenzenden Grundstücke erschlossen werden, jedoch dienen diese vor allem der Unterhaltung der geplanten Maßnahmenfläche.

## **C.3 Immissionsschutz**

---

### **C.3.1 Vorhandene Situation**

#### Verkehrslärm

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist in Hinblick auf Immissionen nicht durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Die Hauptverkehrsstraßen wie insbesondere der „Dinklager Ring“ sind ausreichend weit entfernt, so dass von dort mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 wurde eine schalltechnische Beurteilung des vom „Dinklager Ring“ ausgehende Verkehrslärm durch die Zech Ingenieurgesellschaft durchgeführt.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Verkehrslärmsituation wurde eine Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes auf der Basis von Verkehrserhebungen im August 2006 der Thalen Consult GmbH mit einem Prognosehorizont 2020 verwendet. Als Prognosedaten wurden den Berechnungen ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen DTV von 5.609 Kfz pro 24 h und ein LKW-Anteil von 15 % tags wie nachts zu Grunde gelegt.

Die zulässige Fahrgeschwindigkeit wurde entsprechend den örtlich vorhandenen Gegebenheiten bzw. nach Absprache mit der Stadt Dinklage aufgenommen und entsprechend berücksichtigt ( $v = 70$  km/h bzw. 50 km/h im Kreuzungspunkt). Des Weiteren wurde die Signalanlage an der Kreuzung mit der Straße „In der Wiek“ entsprechend den Vorgaben der RLS-90 berücksichtigt.

Nach Vorgabe der Stadt Dinklage wurde auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens die Einwirkung aus dem Bereich der Straße "In der Wiek" als untergeordnet betrachtet und nicht weiter berücksichtigt.

Im Ergebnis war festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete in einer Entfernung von ca. 75 m eingehalten werden. Da der geringste Abstand zwischen dem „Dinklager Ring“ und dem Plangebiet mehr als 120 m beträgt, kann von einer Einhaltung der Orientierungswerte ausgegangen werden.

Die angrenzende Wohnbebauung südlich des Plangebietes führt zu keinen Immissionsbelastungen, die zu berücksichtigen wären.

#### Gewerbelärm

Zwei Bebauungspläne, die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans zu beachten sind, liegen westlich bzw. nordwestlich des Änderungsbereiches.

Dies ist der Bebauungsplan Nr. 8 „Wilder Pool“, der westlich der Straße „In der Wiek“ Gewerbeflächen festsetzt. In dem Bebauungsplan sind keine Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen getroffen worden, sodass davon ausgegangen werden muss, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionspunkten bereits ausgeschöpft sein kann. Des Weiteren grenzt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Gewebegebiet Wiek“, in dem bis an den „Dinklager Ring“ heran eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 wurde im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung auch der von dem Gebiet ausgehende Gewerbelärm durch die Zech Ingenieurgesellschaft betrachtet. Im Ergebnis wurden zur Sicherstellung der Schutzansprüche der umliegenden Wohnbebauung Emissionskontingente festgesetzt.

Bei Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente sind - auch unter Berücksichtigung einer pauschalen Gewerbelärmvorbelastung durch das angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 8 - keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten. Die Emissionskontingente wurden so optimiert, dass durch die neu hinzukommenden Gewerbeflächen keine relevanten Immissionsbeiträge im Bereich der umliegenden Wohnnachbarschaft im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind. Hierdurch wurden an allen Immissionspunkten die Richtwerte anteilig um mindestens 6 dB(A) unterschritten, so dass kein relevanter Beitrag im Sinne der TA Lärm vorliegt.

Da die entlang der Straße „In der Wiek“ vorhandene Wohnbebauung im Verhältnis näher zu den Gewerbeflächen liegt als das nunmehr geplante neue Wohngebiet, kann davon ausgegangen werden, dass auch hier die Richtwerte der TA Lärm und somit auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

### Geruchsimmissionen

Nordöstlich des Plangebietes bietet sich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich. Im Rahmen der geplanten 26. Änderung des Flächennutzungsplans ist vorgesehen, dass in dem Bereich die Flächen zwischen dem derzeitigen Siedlungsrand der Stadt und dem „Dinklager Ring“ als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Somit ist davon auszugehen, dass landwirtschaftlich bedingte Geruchsimmissionen, wenn überhaupt noch im relevanten Umfang vorhanden, auf Dauer nicht mehr zu erwarten sind.

### Sport- und Freizeitlärm

Die westlich bzw. südwestlich des Plangebietes gelegenen Sportanlagen (Freibad, Tennisplätze, Sportplatz) befinden sich in einem ausreichenden Abstand zu dem Plangebiet. Da die bestehenden Sportanlagen bezüglich der zulässigen Lärmimmissionen bereits auch auf die dazwischen liegende Wohnbebauung Rücksicht nehmen müssen, sind im Plangebiet keine Beeinträchtigungen bezüglich des Lärms von den Sportanlagen zu erwarten.

## **C.3.2 Planerische Auswirkungen**

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Dinklage in ihre Abwägung über die Darstellung im Gebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbe-

dürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Wie oben dargelegt ist innerhalb des Plangebietes mit keinen nachteiligen Auswirkungen aufgrund von Verkehrslärm, Gewerbelärm oder Freizeit- und Sportlärm oder auch Geruchsimmissionen zu rechnen.

Die geplante Wohnbebauung ihrerseits führt durch die Darstellung einer Wohnbaufläche zu keinen unzumutbaren Immissionsbelastungen in der Umgebung des Planungsgebietes. Durch die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes wird der Ziel- und Quellverkehr zwar zunehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung liegen aber in einem Bereich, der nicht über das für ein Allgemeines Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht.

Somit kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in dessen Umgebung gewahrt werden.

## **C.4 Natur und Landschaft**

---

### **C.4.1 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet ist derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker gekennzeichnet. Es stehen die durch relativ hohen Grundwasserstand gekennzeichneten Bodentypen Gley und Podsol - Gley an. Diese Bodentypen sind im norddeutschen Flachland relativ häufig und in der hier vorliegenden Ausprägung von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Auf dem Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung ist der südöstliche Teil des Plangebietes als Suchraum für schutzwürdige Böden und zwar in diesem Fall für Plaggenesch dargestellt. Eine Sondierung innerhalb des so gekennzeichneten Bereiches ergab jedoch, dass hier kein typischer Plaggenesch mit der dafür charakteristischen mächtigen Oberbodenschicht ansteht. Der Änderungsbereich ist somit insgesamt von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Am Südwestrand des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben, der sich innerhalb des Änderungsbereiches befindet. Der Hopener Mühlenbach am Nordrand des Änderungsbereiches verläuft jedoch außerhalb des Änderungsbereiches. In diesem Fall liegt die Änderungsbereichsgrenze an der Oberkante der Grabenböschung. Der Hopener Mühlenbach ist ein technisch ausgebautes Fließgewässer, dessen Wasseroberfläche in der Regel etwa 1,5 bis 2 m unter der angrenzenden Geländeoberfläche liegt. Der Entwässerungsgraben im Süden ist ebenfalls technisch ausgebaut und seine Sohle liegt etwa 0,5 bis 1,0 m unter dem angrenzenden Gelände. Er hat eine Entwässerungsfunktion für die angrenzenden Flächen, bei Trockenheit versiegt der Wasserfluss in diesem Graben. Aufgrund der Hochlage zwischen zwei funktionstüchtigen Gräben ist der Änderungsbereich trotz des hoch anstehenden Grundwassers gut als Acker nutzbar.

Der Änderungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Der Änderungsbereich ist zudem von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Aufgrund der Ackernutzung ist davon auszugehen, dass dort keine geschützten Pflanzenarten vorkommen. Auch in den angrenzenden Gräben sind aufgrund des technischen Ausbaus keine solchen Pflanzenarten zu erwarten.

In Abhängigkeit von Kulturzyklus und angebauter Feldfrucht werden europäische Vogelarten den Änderungsbereich als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen. Für Fledermäuse finden sich im Änderungsbereich keine attraktiven Strukturen; dennoch wird es vorkommen, dass solche den Änderungsbereich gelegentlich überfliegen.

Ohne, dass Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tierarten vorgenommen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des Tierartenschutzes der Umsetzung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Auf Grundlage der Biotoptypenkartierung und unter Berücksichtigung der Umgebungsbedingungen kann festgestellt werden, dass der Änderungsbereich von allgemeiner Bedeutung für den Artenschutz ist.

Für das Landschaftsbild ist der Änderungsbereich von allgemeiner Bedeutung.

Weiterhin ist der Änderungsbereich von allgemeiner Bedeutung für die Biologische Vielfalt.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der örtlichen Situation von Natur, Landschaft und Umwelt ist im Umweltbericht enthalten.

#### **C.4.2 Planerische Auswirkungen**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Durch das Vorhaben entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter: Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Pflanzen und Landschaftsbild.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen**

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dürfen durch den Eingriff nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist somit ein vorrangiges Ziel. Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung der durch die geplanten Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchtigungen dargestellt.

Die wichtigsten Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zum Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sind:

- Beschränkung der Versiegelung,
- Begrenzung der Bauhöhen auf maximal 9 m,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken soweit möglich,
- Schaffung einer Renaturierungsmaßnahme entlang des „Hopener Mühlenbach“

Die Maßnahmen zur Vermeidung werden im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 100 zusätzlich zu den Festsetzungen in der Planzeichnung durch textliche Festsetzungen festgeschrieben. Hierbei sind insbesondere zu nennen die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen.

Im Zuge der geplanten Renaturierungsmaßnahme soll der „Hopener Mühlenbach“ nach dem Vorbild des Bebauungsplanes Nr. 81.4 „Mühlenbachtal“ als Biotoptyp Naturnaher Bach (FB) angelegt werden. Diese vorläufige Planung ist abhängig von der noch zu erarbeitenden Erschließungsplanung. Da ein

Teil der Fläche zudem als Regenrückhaltebecken genutzt werden. Im Verlauf des Verfahrens werden dazu weitere Konkretisierungen der Planung und damit eine Anpassung der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung erfolgen.

### Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Zur Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird das Osnabrücker Kompensationsmodell von 2009 herangezogen. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen nach Drachenfels 2004 erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen versehen.

Nach aktueller Kartieranleitung von Drachenfels werden Wohngebiete (OEL) pauschal bewertet. Eine Differenzierung zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Fläche (z. B. Hausgarten) ist nicht erforderlich. Bei der Beurteilung der Wertigkeit der entstehenden, geplanten Biotoptypen wird die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,3 und die Möglichkeit, diese um bis zu 50% zu überschreiten, berücksichtigt. Wenn man der versiegelten Fläche einen Wertfaktor von 0,0 und der verbleibenden Gartenfläche einen Wertfaktor von 1,0 zuordnet, kann für die Fläche insgesamt ein durchschnittlicher Wertfaktor von 0,6 angenommen werden.

In der folgenden Tabelle sind in den für die Eingriffsbilanzierung relevanten Flächen 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). Die Aufteilung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und Maßnahmenfläche ergibt sich aus der Detailplanung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 100. Die zum Beschluss der Flächennutzungsplan bekannten Auswirkungen im Rahmen der Bebauungsaufstellung werden in der Eingriffsbilanzierung ebenfalls berücksichtigt. Zu den Biotoptypen sind jeweils die Flächengröße in m<sup>2</sup> und die Wertstufe angegeben. Durch Multiplikation von Fläche mal Wertstufe ergibt sich der Flächenwert in auf m<sup>2</sup> bezogenen Werteinheiten.

Im Bestand befindet sich im Änderungsbereich überwiegend der Biotoptyp Acker (A). Im Süden des Plangebietes verläuft ein sonstiger Graben (FGZ). In den Randbereichen von Straßen, Wegen und Äckern sind außerdem Flächen mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UH) vorhanden. Eine Karte der Biotoptypen befindet sich im Anhang. Die Biotoptypen des Plangebietes von allgemeiner bis geringer Bedeutung.

Im Plangebiet wird auf den überwiegenden Flächen ein Allgemeines Wohngebiet (OEL) entstehen. Entlang des „Hopener Mühlenbaches“ wird am Nordrand des Änderungsbereiches auf ca. 0,49 ha eine Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Im Zuge der geplanten Renaturierungsmaßnahme soll der „Hopener Mühlenbach“ nach dem Vorbild des Bebauungsplanes Nr. 81.4 „Mühlenbachtal“ als Biotoptyp Naturnaher Bach (FB) angelegt werden. Zudem werden gemäß dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 100 ca. 0,38 ha Straßenfläche (OVS) entstehen.

<b>Bestand</b>			
<b>Darstellung/Biototyp</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächenwert</b>
Acker (A)	31.600	0,9	28.440
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	250	1,6	400
Sonstiger Graben (FGZ)	1.420	1,0	1.420
<b>Summe</b>	<b>33.270</b>		<b>30.260</b>

<b>Planung</b>			
<b>Darstellung/Biototyp</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächenwert</b>
<b>Wohnbaufläche</b>			
Allgemeines Wohngebiet (OEL)	24.530	0,6	14.718
Straße (OVS)	3.800	0,0	0
<b>Maßnahmenfläche</b>			
Naturnaher Bach (FB)	4.940	2,5	12.350
<b>Summe</b>	<b>33.270</b>		<b>27.068</b>

<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>3.192</b>
-----------------------------	--------------

Nach Durchführung der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 3.192 Werteinheiten, die auf Quadratmeter bezogen sind.

Bislang wurde noch nicht berücksichtigt, in wie weit der "Hopener Mühlenbach" selber im Zuge der geplanten Maßnahmen zur Entwässerung des Plangebietes und zum naturnahen Ausbau eine Aufwertung erfährt. Nach Abschluss der Planung zur Entwässerung und zur Renaturierung ist dies ggf. zu berücksichtigen.

Zur Kompensation des Defizits stellt die Stadt Dinklage das Flurstück 43/7 in der Flur 4 der Gemarkung Dinklage in das Verfahren ein. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Dinklage. Seit dem Jahr 2009 wird auf dem Flurstück 43/7 Extensivgrünland entwickelt. Die Aufwertung der Flächen ist bereits abgeschlossen.

Die Flurstücke liegen in der naturräumlichen Einheit Wulfenauer Damm an der Grenze des Stadtgebietes. Entwicklungsziele in der Wulfenauer Mark sind die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, der Erhalt, bzw. die Entwicklung von Feucht- und Nassgrünland und der Wiesenvogelschutz. Darüber hinaus können auch Blänken (flache natürliche Wasseransammlungen (Tümpel) mit periodisch wechselndem Wasserstand) oder naturnahe Kleingewässer angelegt werden. Hierzu wurde aus einer Ackerfläche durch die Einführung einer Grünlandnutzung mit Bewirtschaftungsauflagen, der Anlage von Blänken oder naturnahen Kleingewässern ein Dauergrünland-Lebensraum mit Qualitäten für Wiesenvogel entwickelt. Die Flächen werden heute entsprechend den Erfordernissen des Wiesenvogelschutzes bewirtschaftet, das heißt, es entstand ein Dauergrünland in extensiver Nutzung, ohne

maschinelle Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art (z.B. Walzen, Schleppen, Mähen) in der Zeit vom 01.03 bis 20.06 jeden Jahres, ohne Düngung vor dem 21.06 jedes Jahres. Die Anlage von Blänken sowie die Nutzung der Flächen als Weide, Mähweide oder Wiese sind möglich. Zur Unterstützung der Zielfunktion der Maßnahmenfläche wurde zudem zwischenzeitlich auf einer Fläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> ein Amphibientümpel und auf einer Fläche von ca. 1.430 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese angelegt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta hat für diese Maßnahmen einen mittleren Aufwertungsfaktor von 1,5 anerkannt. Auf dem Flurstück 43/7 mit einer Fläche von 9.160 m<sup>2</sup> wurde somit ein Wertegewinn von 13.740 Werteinheiten erzielt.

Da im Plangebiet oder in direkter Nähe zum Plangebiet keine weiteren Flächen für einen Ausgleich der Eingriffe vorhanden sind, wird auf die oben dargestellte Ersatzmaßnahme zurückgegriffen. Ersatzmaßnahmen stellen die verloren gegangenen Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes im betroffenen Raum (nicht am Ort des Eingriffs) in ähnlicher Art und Weise wieder her. Der Verlust von Ackerflächen durch die geplante Versiegelung des Plangebietes kann damit durch die Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen an anderer Stelle im Gebiete der Stadt ersetzt werden.

Die Werteinheiten stehen aktuell noch vollständig zur Verfügung. Von diesem Wertegewinn werden 3.192 Werteinheiten durch die Planung abgezogen. Zusätzlich ist vorgesehen, von diesen Werteinheiten 4.773 Werteinheiten für den ebenfalls aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 99 „Trenkampsbach“ in Verbindung mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes zu nutzen. Die Abgrenzung der Kompensationsfläche befindet sich im Anhang.

Im Zuge der Beteiligung und der Planung der Maßnahmenfläche sind noch Änderungen bezüglich der Eingriffsbilanzierung möglich. Die zuvor beschriebene und im Anhang dargestellte Kompensationsfläche hält jedoch genügend weitere Werteinheiten vor, um weitere Eingriffe, die sich aus dem Verfahren ergeben können, auszugleichen.

### **C.4.3 Artenschutz**

Es wird davon ausgegangen, dass der Änderungsbereich europäischen Vogelarten als Lebensraum dient. Durch die Bebauung wird die Eignung als Lebensraum jedoch nicht eingeschränkt. Die ökologischen Funktionen bezüglich dieser Arten werden im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt sein.

Ohne, dass Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tierarten vorgenommen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des Tierartenschutzes der Umsetzung dieses Bebauungsplanes nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Auf Grundlage der Biotoptypenkartierung und unter Berücksichtigung der Umgebungsbedingungen kann festgestellt werden, dass der Änderungsbereich von allgemeiner Bedeutung für den Artenschutz ist.

Ausführlichere Darlegungen zum Artenschutz befinden sich im Umweltbericht.

## **C.5 Hochwasserschutz**

Im Westen des Änderungsbereiches ragt das durch Verordnung vom 01.07.2011 festgesetzte Überschwemmungsgebiet Hopener Mühlenbach (Identifikationsnummer 565) auf einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> in das Plangebietes hinein.

Die Stadt Dinklage wird bei der zuständigen Wasserbehörde einen Antrag auf Änderung der Verordnung zum Überschwemmungsgebiet des Hopener Mühlenbaches stellen, mit dem Ziel, dass die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen aus der Verordnung entlassen werden.

Aufgrund der Höhenlage wird das potentielle Rückstauvolumen in dem Überschneidungsbereich von Überschwemmungsgebiet und Geltungsbereich nicht sehr groß sein. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 wird sicherzustellen sein, dass das erforderliche Stauvolumen innerhalb des Geltungsbereiches neu geschaffen wird, indem der Talraum des Hopener Mühlenbaches im weiteren Verlauf aufgeweitet wird.

Die Planung sieht somit vor, dass die Ziele der Verordnung durch die Schaffung von zusätzlichem Rückstauvolumen an der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches auch künftig in gleicher Weise wie bisher erfüllt werden. Darüber hinaus kann voraussichtlich, abhängig von dem noch zu erstellenden Entwässerungskonzept und der sich daraus ergebenden Flächen am „Hopener Mühlenbach“ für Renaturierungsmaßnahmen und Regenrückhaltung, das Rückstauvolumen gegebenenfalls sogar deutlich erweitert werden.

## **C.6 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur**

---

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Netz des Wasserversorgungsverbandes OOWV zu sichern.

### Abwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung sind die Grundstücke an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation mit Anbindung an die Kläranlage des OOWV anzuschließen.

### Niederschlagswasser

In Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband Hase-Wasseracht sowie mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband wird eine Erschließungsplanung erarbeitet. Im Zuge dieser Planung soll geprüft werden, inwieweit das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selber versickert und gegebenenfalls durch die Anlage einer naturnahen Regenwasserrückhaltung seitlich des „Hopener Mühlenbaches“ im Plangebiet zurückgehalten werden kann. Das übrige Niederschlagswasser soll entsprechend der Vorgaben des noch auszuarbeitenden Entwässerungskonzeptes in den „Hopener Mühlenbach“ eingeleitet werden. Hierzu wird zu gegebener Zeit eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE zu sichern.

### Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Versorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten zu gewährleisten.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung mit der Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

## **D UMWELTBERICHT**

---

### **D.1 Einleitung**

---

#### **D.1.1 Kurzdarstellung der Planung**

Durch die Lage der Stadt Dinklage in einer Region mit einem stetigen Bevölkerungszuwachs werden in der Stadt Dinklage neue Wohnbauflächen benötigt. Die innerstädtischen Bereiche sind bereits zu einem Großteil bebaut und bieten keine ausreichenden zusammenhängenden Flächen, um den hohen Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich des „Hopener Mühlenbaches“ und nördlich des Bebauungsplangebietes des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“, bieten die Möglichkeit an dieser Stelle ein größeres zusammenhängendes Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 100 „Pohlkamp“ soll die südlich des „Hopener Mühlenbaches“ und östlich der Straße „In der Wiek“ gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Änderungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von 3,327 ha.

#### **D.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Die Ziele des Umweltschutzes sind in verschiedenen Fachgesetzen und Verordnungen der Bundesrepublik Deutschland und der Bundesländer wie z. B. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bundes – Bodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) festgelegt. Weiteres ergibt sich aus europäischen Normen zum Arten- und Habitatschutz.

Auf regionaler bzw. lokaler Ebene sind folgende Zielsetzungen von Relevanz:

##### Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Das FFH Gebiet „Wald bei Burg Dinklage“ befindet sich südlich vom Änderungsbereich. Der geringste Abstand zwischen dem Änderungsbereich und diesem FFH Gebiet beträgt rd. 300m. Der Schutzzweck besteht in der Verbesserung der Repräsentanz des Eremit-Käfers sowie alter bodensaurer Eichenwälder auf Sandböden und bodensaurer Buchenwälder im Naturraum 'Dümmer - Geestniederung und Ems – Hunte - Geest'. Die Lebensraumbedingungen im Plangebiet unterscheiden sich sehr stark von denen im FFH Gebiet. Trotz der relativen Nähe besteht kein Bezug zwischen den Biotopen im FFH Gebiet und dem Plangebiet, weil sich dazwischen bebautes Stadtgebiet befindet. Eine Beeinflussung des FFH Gebietes durch diese Planung ist nicht anzunehmen.

EU Vogelschutzgebiete sind im Änderungsbereich und dessen relevanter Umgebung nicht vorhanden. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf FFH und EU Vogelschutzgebiete.

##### Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta aus dem Jahre 2005 sind für den Änderungsbereich und seine Umgebung u.a. folgende Aussagen und Bewertungen dargestellt:

- Karte 1 Biotope: Landwirtschaftlich genutzte Gebiete mit vorherrschender Ackernutzung. Östlich des Änderungsbereiches sind als Punktsignaturen vermerkt: Kleinere Teiche und Teichanlagen sowie Restwälder und großflächige Gehölze.
- Karte 2 Landschaftsbild: Landschaftsräume mit dominierender Ackernutzung. Weiträumiger Landschaftscharakter mit großflächigen Schlägen und geringer Anzahl gliedernder Landschaftselemente. Durch eine Punktsignatur wird östlich des Änderungsbereiches auf Feldgehölze und kleinere Restwaldflächen hingewiesen.
- Karte 3 Boden: Im Norden des Änderungsbereiches: Gley  
Im Süden des Änderungsbereiches: Plaggenesch unterlagert von Podsol Gley.
- Karte 3a Boden - Werte: Im Norden: Eingeschränkte Leistungsfähigkeit  
Im Süden: mittlere Bedeutung (6= alle kulturhistorisch bedeutenden Böden)
- Karte 4.1 Grundwasser: Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten gering, aufgrund einer Mächtigkeit von weniger als 5 m und hoher Durchlässigkeit (Sand). Oberfläche des Grundwassers ca. 25 m über NN. Fließrichtung des Grundwassers Nordwest.
- Karte 4.2 Oberflächenwasser: „Hopener Mühlenbach“: ökomorphologischer Gewässerzustand = naturfern, Gewässergüte = stark verschmutzt
- Karte 5 Klima: Ackerklimatope, großflächig dominierende Ackernutzung mit wenigen Gehölzstrukturen, Kaltluftentstehungsgebiete, windoffen, zeitweise Luftbelastungen durch Gülle
- Karte 6 Zielkonzept: Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit derzeit nachrangiger Bedeutung / eingeschränkter Leistungsfähigkeit für die Schutzgüter.

### Landschaftsschutz

Nördlich des Plangebietes befindet sich mit einem Abstand von rund 200 m zu diesem das Landschaftsschutzgebiet „Bockhorster Moor, Wilder Pool, Märschendorfer Teiche“ mit der Bezeichnung LSG-VEC 00075. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung „Burg Dinklage“ (LSG-VEC-00049) befindet sich rund 300 m südlich.

### Raumordnung

Für die Bewertung raumordnerischer Belange sind für den dargestellten Änderungsbereich das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Vechta und das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) hinzuzuziehen. Diese enthalten jedoch keine umweltrelevanten Aussagen zum Planungsgebiet.

### Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

### Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und technische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden.

Gemäß BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Bezüglich des Verkehrslärms sind hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) zu nennen. Dabei werden für Wohngebiete und Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten. Bezüglich des Gewerbelärms ist ebenfalls die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und zusätzlich die TA Lärm zu nennen.

Die Stadt hat auch den vorbeugenden Gesundheitsschutz der Bewohner in Bezug auf die Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung in die Abwägung über die Planung einzustellen. Als Grundlage zur Beurteilung von Geruchsmissionen wird die Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) herangezogen.

### Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

### Hochwasserschutz

Zur Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes wird das Wasserhaushaltsgesetz herangezogen, wonach die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach in festgesetzten Überschwemmungsgebieten dem BauGB untersagt sind. Sollten Baugebiete in festgesetzten in Bereichen eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes ausgewiesen werden, so bedarf dies zuvor einer Änderung der betroffenen Überschwemmungsgebietsverordnung.

## **D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **D.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft**

#### **D.2.1.1 Bestandsaufnahme**

Nachfolgend wird für die einzelnen Schutzgüter der Umweltzustand im gegenwärtigen, also unbeplanten Zustand dargestellt und bewertet. Daran schließt sich jeweils eine Beschreibung der Auswirkungen an, welche die Umsetzung des Vorhabens auf das jeweilige Schutzgut hat.

#### Boden

Die Abfrage der relevanten Karten von dem NIBIS® Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie am 12.06.2014 ergibt folgende Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaften: Talsandniederungen und Urstromtäler
- Bodenübersichtskarte 1 : 500.000: Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden (höhere Bereiche der Talsandniederung); vergesellschaftet mit Gley-Podsolen; in flachen Tälern und Senken Bereichen Gleye aus Talsanden
- Bodenübersichtskarte 1 : 50.000: 1.) Am Hopener Mühlenbach: Bodentyp: Gley. Mittlerer Grundwasserhochstand = 0,3 m, mittlerer Grundwassertiefstand = 1,8 m unter Geländeoberfläche. 2.) Im übrigen Änderungsbereich: Bodentyp: Plaggenesch unterlagert von Podsol – Gley. Mittlerer Grundwasserhochstand = 0,6 m, mittlerer Grundwassertiefstand = 1,6 m unter Geländeoberfläche
- Historische Landnutzung (1898): im Westen des Änderungsbereiches „Wiese“ sonst „Acker“
- Ackerbauliches Ertragspotenzial: Am Hopener Mühlenbach „gering“ im übrigen Änderungsbereich „mittel“
- Ausbringungsverbot von Bentazon und Chloridazon lt. NG 407
- Suchräume für Schutzwürdige Böden: Rd. 2,2 ha im Süden und Osten des Änderungsbereiches sind als Suchraum für „Boden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung- hier Bodentyp Plaggenesch“ dargestellt
- Hochwassergefährdung: Am Hopener Mühlenbach „potenziell überflutungsgefährdet“ übriger Änderungsbereich „nicht überflutungsgefährdet“
- Höhe über NN = 26 bis 28 m
- Geländeneigung = 0,5 bis 1,5 %
- Altlasten: keine Darstellung
- Baugrundklasse: „Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert“; unmittelbar am Hopener Mühlenbach: „Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, locker gelagert, z.T. mit organischen Beimengungen, lokal Torf-, Muddelagen“

Der am Hopener Mühlenbach vorkommende Bodentyp Gley ist in dieser Region relativ verbreitet und in der hier vorliegenden Ausprägung von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Für den als Suchraum für Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung gekennzeichneten Bereich war zu klären, ob hier tatsächlich ein Plaggenesch mit kulturhistorischer Bedeutung vorliegt. Zur Klärung dieser Frage wurde im Zentrum des fraglichen Bereiches eine Sondierung bis zur Tiefe von 100 cm unter Geländeoberkante vorgenommen. Dabei wurden gemessen ab Geländeoberkante folgende Schichten festgestellt: 0 – 35 cm Oberboden, feinsandig; 35 bis 59 cm Feinsand, durch Einwaschung von Humussäure ocker verfärbt; 59 bis 90 cm Feinsand, weiß; 90 bis 100 cm Feinsand, weiß, feucht.

Dieser Befund belegt, dass hier kein Plaggenesch vorhanden ist, dem eine kulturhistorische Bedeutung beizumessen wäre. Somit bleibt festzustellen, dass der Boden im gesamten Änderungsbereich von allgemeiner Bedeutung ist.

### Grundwasser (Boden/Wasserkreislauf)

Bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 703 mm wird die Grundwasserneubildungsrate vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie auf dem NIBIS® Kartenserver nach der Methode mGROWA mit – 23 bis 213 mm/a angegeben. Der Grundwasserkörper unter dem Änderungsbereich wird als „Hase Lockergestein rechts“ bezeichnet.

Der Änderungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

### Oberflächenwasser

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben mit westlicher Fließrichtung. Dieser Graben liegt innerhalb des Änderungsbereiches. Er entwässert Teile des Änderungsbereiches und östlich angrenzende Flächen. Auch von Grundstücken südlich des Grabens wird in diesen Wasser abgeleitet. In Trockenperioden fällt dieser Graben trocken. Die Länge des Grabens oberhalb, also östlich, des Änderungsbereiches beträgt noch rund 360 m auf dieser Strecke sind etwa 4 ha dem Einzugsbereich dieses Grabens zuzurechnen.

Im Norden grenzt der Änderungsbereich an den Hopener Mühlenbach. Hierbei handelt es sich um ein Verbandsgewässer, das hier die Kennziffer 3641691 trägt. Der Änderungsbereich zählt zum Einzugsgebiet Nr. 364169, der insgesamt 11,7 ha groß ist; von diesem Einzugsgebiet liegen rd. 5 ha oberhalb der Straße in der Wiek, das unterhalb dieser Straße gelegene Einzugsgebiet ist im Zusammenhang mit dieser Planung nicht von Bedeutung. Im weiteren Oberlauf kommen nochmals 33,5 ha Einzugsgebiet hinzu. Somit passiert den Durchlass an der Straße In der Wiek der Abfluss von insgesamt rd. 40 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Der Hopener Mühlenbach mündet etwa 4 km unterhalb, also westlich, des Plangebietes in den Dinklager Mühlenbach. Dieser entwässert über die Lager Hase zur Ems.

### Luft/Klima

Im Süden und Westen des Plangebietes befindet sich bebautes Stadtgebiet. Im Norden und Osten sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Die hier vorherrschenden Westwinde werden durch die Bebauung gebremst. Dennoch sind entsprechend der allgemeinen Klimasituation des nordwestdeutschen Flachlandes windstille Tage hier sehr selten. Aufgrund der Ackernutzung sind zeitweilig Geruchsbelastungen durch das Ausbringen von Gülle gegeben. Gravitationsbedingte Kaltluftströmungen können sich hier aufgrund der geringen Geländeneigung nicht entwickeln.

Der Änderungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima.

### Biotoptypenkartierung /Bewertung

Im Änderungsbereich steht überwiegend der Biotoptyp Acker (A) an. An der südlichen Grenze verläuft ein Graben, der dem Biotoptyp „Sonstiger Graben“ (FGZ) zugeordnet wird. Im Nordwesten sind in den Änderungsbereich in geringem Umfang Randstreifen eingeschlossen, die dem Biotoptyp „Halbruderalerle Gras- und Staudenflur“ (UH) entsprechen. Eine Karte der Biotoptypen befindet sich im Anhang.

Die Biotoptypen des Plangebietes sind von allgemeiner Bedeutung.

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

## Fauna

Im Zuge der Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurden die Potenziale des Änderungsbereiches als Lebensraum für Wildtiere abgeschätzt. Die Ergebnisse dieser Abschätzung sind in den nachfolgenden Ausführungen dargelegt.

## Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist von Bedeutung, dass für den Fall, dass in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen sind, ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

## Besonderer Artenschutz Fauna

### **Säugetiere**

Von den besonders- bzw. streng geschützten Säugetierarten können aufgrund der Lebensraumbedingungen im Änderungsbereich Fledermäuse vorkommen. Allerdings sind hier keine Feldhecken etc. vorhanden, die Fledermäuse als Leitstruktur für ihre Jagd benutzen; auch fehlen Strukturen, die Fledermäusen als Quartier dienen können. Im Umfeld des Änderungsbereiches gibt es jedoch durchaus ältere Baumbestände und andere Strukturen, die für Fledermäuse attraktiv sind, so dass damit zu rechnen ist, dass auch der Änderungsbereich gelegentlich von Fledermäusen überflogen wird. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung der Erhaltungszustand von Fledermausarten an diesem Standort verschlechtert wird.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Säugetierarten im Änderungsbereich kann aufgrund der hier und in der Umgebung vorhandenen Strukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### **Vögel**

Aufgrund der vorliegenden Biotopstrukturen und der Kenntnisse über die Umgebung des Änderungsbereiches ist davon auszugehen, dass verschiedene Vogelarten vorkommen. In Abhängigkeit von Kultur und Fruchtfolge auf der Ackerfläche mag diese manchen Arten auch als Brutplatz geeignet erscheinen und dann dementsprechend genutzt werden. Bestandsgefährdete Arten werden voraussichtlich nicht unter den Brutvögeln zu finden sein. Der Artenbestand setzt sich prognostisch eher aus allgemein weit verbreiteten Brutvogelarten zusammen. Der Erhaltungszustand der Arten wird sich insgesamt durch die Planung nicht verschlechtern.

### **Amphibien**

Der Graben im Süden des Änderungsbereiches hat keine permanente Wasserführung und kommt somit nicht als Laichgewässer in Betracht. Der im Norden angrenzende „Hopener Mühlenbach“ hat eine relativ hohe Fließgeschwindigkeit und ist zudem technisch ausgebaut, so dass auch dieser nicht als Laichgewässer geeignet erscheint. Die strukturlosen gleichförmig mit Gras bewachsenen Uferböschungen lassen ihn überdies als Amphibienlebensraum wenig geeignet erscheinen. Dennoch wird er zumindest als Teillebensraum von Amphibienarten genutzt werden und auch geschützte Arten könnten diesen „Hopener Mühlenbach“ zumindest gelegentlich nutzen. Bislang wurden allerdings keine Amphibienwanderungen innerhalb des Änderungsbereiches beobachtet. Es kann davon ausgegangen

werden, dass die Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf Amphibienarten haben wird.

### **Heuschrecken**

Aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen bestehen hier keine geeigneten Lebensbedingungen für geschützte Heuschreckenarten.

### **Andere Tierartengruppen**

Aufgrund der Biotopbedingungen kann das Vorkommen von artenschutzrelevanten Reptilienarten ausgeschlossen werden. Für Fische und Krebstiere bestehen im Änderungsbereich keine geeigneten Lebensbedingungen. Von den in den Anhängen zur FFH - Richtlinie genannten Schmetterlingsarten, kommen lediglich 6 Arten in Niedersachsen vor. Für keine dieser Arten bestehen innerhalb des Änderungsbereiches geeignete Lebensbedingungen. Die Lebensraumansprüche der fünf in Niedersachsen beheimateten Käferarten, die in den Anhängen II und IV der FFH - Richtlinie aufgeführt sind, werden im Änderungsbereich nicht erfüllt, da diese Arten entweder Gewässer oder ausgedehnte Eichenwälder mit Totholz benötigen. Ein Vorkommen von artenschutzrelevanten Käferarten kann daher ausgeschlossen werden. Libellen finden im Änderungsbereich keine geeigneten Lebensbedingungen. Ein Vorkommen von artenschutzrelevanten Spinnentieren, Wanzen und Weichtieren im Untersuchungsraum kann aufgrund der gegebenen Habitatbedingungen ausgeschlossen werden.

### Zusammenfassung Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass der Änderungsbereich europäischen Vogelarten und Fledermausarten als Lebensraum dient. Durch die Bebauung wird die Eignung als Lebensraum für diese Arten jedoch nicht eingeschränkt. Die ökologischen Funktionen bezüglich dieser Arten werden im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt sein.

Ohne, dass Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tierarten vorgenommen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des Tierartenschutzes der Umsetzung dieses Bebauungsplanes nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Auf Grundlage der Biotoptypenkartierung und unter Berücksichtigung der Umgebungsbedingungen kann festgestellt werden, dass der Änderungsbereich von allgemeiner Bedeutung für den Artenschutz ist.

### Landschaft

Das Bild der Landschaft ist hier von der Bebauung mit Wohnhäusern am Stadtrand geprägt. Der Hopenener Mühlenbach tritt landschaftlich nur wenig in Erscheinung, weil er von keinerlei Gehölzbestand begleitet ist. In Richtung Norden treten die Fahrzeuge auf dem Dinklager Ring und verschiedene Wälder in Erscheinung.

Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild.



**Foto 1: Blick von Osten auf den Änderungsbereich, rechts im Bild der Hopener Mühlenbach**

### Biologische Vielfalt

Aufgrund der Nutzung als Acker, ist der Änderungsbereich von allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt.

### **D.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

#### Boden

Der anstehende Boden wird bei Durchführung der Planung erhebliche Veränderungen erfahren. Durch Überbauung mit Gebäuden, und Nebenanlagen wie z. B. Terrassen werden voraussichtlich rund 50 % des Änderungsbereiches versiegelt. In den übrigen Bereichen ist damit zu rechnen, dass das Bodenprofil durch Erdarbeiten sowie Auf- und Abtrag verändert wird. Die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt werden durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt.

#### Grundwasser/Wasserkreislauf

In Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband Hase-Wasseracht sowie mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband wird eine Erschließungsplanung erarbeitet. Im Zuge dieser Planung soll geprüft werden, inwieweit das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selber versickert und gegebenenfalls durch die Anlage einer naturnahen Regenwasserrückhaltung seitlich des „Hopener Mühlenbaches“ im Plangebiet zurückgehalten werden kann. Das übrige Niederschlagswasser soll entsprechend der Vorgaben des noch auszuarbeitenden Entwässerungskonzeptes in den „Hopener Mühlenbach“ eingeleitet werden. Hierzu wird zu gegebener Zeit eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

#### Oberflächenwasser

Der Graben an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches dient der Ableitung des Oberflächenwassers angrenzender Flächen. Bei Trockenheit weist dieser Graben keine Wasserführung auf. Mit der Durchführung der Planung, im Zuge des Entwässerungskonzeptes wird zu klären sein, wie die Funktion des Grabens erhalten werden kann, beziehungsweise wie das Oberflächenwasser in diesen Bereichen anderweitig abgeführt werden kann.

Die Beseitigung des Grabens, wäre als erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern zu sehen. Auch, weil sich der Zustrom zum Hopener Mühlenbach erhöht. Denn ein Teil der in diesen Graben gelangenden Niederschläge versickert oder verdunstet ja derzeit bereits im Graben, was in

der Rohrleitung nicht der Fall sein wird. Auch wird die Rohrleitung eine höhere Fließgeschwindigkeit und ein geringeres (Rückhalte-) Volumen haben.

### Luft/Klima

Die Versiegelung von Grundflächen mit Gebäuden und Straßen und die Beheizung der Gebäude können zu erheblichen Beeinträchtigungen von Luft und Klima führen. Die nahezu durchgängig vorhandenen Windströmungen führen jedoch dazu, dass die Beeinträchtigungen von Luft und Klima durch die Bebauung nur selten spürbar werden. Es ist davon auszugehen, dass die Gebäude energetisch optimiert errichtet und überwiegend mit Gas beheizt werden, so dass durch die Gebäudeheizung die Luft nur in relativ geringem Umfang beeinträchtigt wird. Durch eine geringe Baudichte können die entstehenden Beeinträchtigungen soweit vermindert werden, dass sie unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

### Pflanzen und Tiere

Da im Plangebiet derzeit die Ackernutzung dominiert ist es nur von allgemeiner bis geringer Bedeutung für wildlebende Pflanzen und Tiere. Nach Durchführung der Planung wird sich die Vielfalt an biologischen Strukturen gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöhen. Da dann der alljährliche Umbruch entfällt, können sich dauerhaftere Strukturen und Biozönosen entwickeln.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

### Artenschutz

Durch entsprechende Rücksichtnahme bei der Umsetzung der Planung, die durch die unmittelbar wirksamen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes geboten sind, wird vermieden, dass gegen Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird.

### Landschaft

Durch die vorgesehene Bebauung wird der Stadtrand vorverlagert. Dann wird hier das Stadtgebiet durch den Verlauf des Hopener Mühlenbaches begrenzt sein. Entlang des „Hopener Mühlenbaches“ ist auf einer Breite von 20 m eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Auf diesen Flächen werden auch standortheimische Gehölze gepflanzt, die zu einer harmonischen Einbindung des Stadtrandes in die Landschaft führen. An der östlichen Grenze des Plangebietes wird ein neuer Siedlungsrand entstehen, der in seiner landschaftlichen Qualität mit dem vorhandenen vergleichbar ist. Die Länge des schlecht eingegrünt Standrandes wird durch die Umsetzung der Planung jedoch verringert. Somit wird, unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung, die auch in landschaftlicher Hinsicht als Vermeidung bzw. Ausgleich anzusehen ist, durch diese Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht.

### Biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt. Durch die Umsetzung der Planung wird sich diese nicht verringern. Wahrscheinlich wird sich die absolute Zahl der im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sogar erhöhen. Dabei wird es sich jedoch um weitverbreitete (ubiquitäre) Arten handeln, so dass dies nicht als Verbesserung der biologischen Vielfalt ge-

wertet werden kann. Allerdings erfolgt durch das Vorhaben auch keine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt.

#### **D.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei nicht Durchführung der Planung an diesem Standort ist zu erwarten, dass die Flächen weiterhin ackerbaulich genutzt werden. Die Stadt Dinklage würde den Bauflächenbedarf an anderer Stelle erfüllen, was einen Landschaftsverbrauch in gleichem Umfang und mit etwa gleichen Folgen für Natur, Landschaft und Umwelt zur Folge hätte.

#### **D.2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Folgendes:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Für die so definierten Belange des Umweltschutzes werden, soweit relevant, nachfolgend Aussagen zur Vermeidung zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen getroffen.

#### **Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen**

Durch Festsetzung im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 100 wird die Versiegelung von Grundflächen verringert. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 relativ niedrig festgesetzt. Nach

§ 17 Abs. 1 BauNVO liegt die Obergrenze der GRZ für Allgemeine Wohngebiete bei 0,4. Diese Möglichkeit wird hier nicht ausgeschöpft, wodurch weitere Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserkreislaufes vermindert werden.

Die Bauhöhe der Gebäude wird auf 9 Meter begrenzt. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.

Entlang des „Hopener Mühlenbaches“ wird am Nordrand des Änderungsbereiches auf ca. 0,48 ha eine Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Im Zuge der geplanten Renaturierungsmaßnahme soll der „Hopener Mühlenbach“ nach dem Vorbild des Bebauungsplanes Nr. 81.4 „Mühlenbachtal“ als Biotoptyp Naturnaher Bach (FB) angelegt werden. Diese vorläufige Planung ist abhängig von der noch zu erarbeitenden Erschließungsplanung. Da ein Teil der Fläche zudem als Regenrückhaltebecken genutzt werden. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens zu Bebauungsplan Nr. 100 werden dazu weitere Konkretisierungen der Planung und damit eine Anpassung der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung erfolgen.

### Eingriffsbilanzierung

Zur Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird das Osnabrücker Kompensationsmodell von 2009 herangezogen. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen nach Drachenfels 2011 erfasst und nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen versehen. Nach aktueller Kartieranleitung von Drachenfels werden Wohngebiete (OEL) pauschal bewertet. Eine Differenzierung zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Fläche (z. B. Hausgarten) ist nicht erforderlich. Bei der Beurteilung der Wertigkeit der entstehenden, geplanten Biotoptypen wird die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,3 und die Möglichkeit, diese um bis zu 50% zu überschreiten, berücksichtigt. Wenn man der versiegelten Fläche einen Wertfaktor von 0,0 und der verbleibenden Gartenfläche einen Wertfaktor von 1,0 zuordnet, kann für die Fläche insgesamt ein durchschnittlicher Wertfaktor von 0,6 angenommen werden.

In der folgenden Tabelle sind in den für die Eingriffsbilanzierung relevanten Flächen 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). Die Aufteilung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und Maßnahmenfläche ergibt sich aus der Detailplanung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 100. Die zum Beschluss der Flächennutzungsplan bekannten Auswirkungen im Rahmen der Bebauungsaufstellung werden in der Eingriffsbilanzierung ebenfalls berücksichtigt. Zu den Biotoptypen sind jeweils die Flächengröße in m<sup>2</sup> und die Wertstufe angegeben. Durch Multiplikation von Fläche mal Wertstufe ergibt sich der Flächenwert in auf m<sup>2</sup> bezogenen Werteinheiten.

<b>Bestand</b>			
<b>Darstellung/Biotoptyp</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächenwert</b>
Acker (A)	31.600	0,9	28.440
Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	250	1,6	400
Sonstiger Graben (FGZ)	1.420	1,0	1.420
<b>Summe</b>	<b>33.270</b>		<b>30.260</b>

<b>Planung</b>			
<b>Darstellung/Biotoptyp</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächenwert</b>
<b>Wohnbaufläche</b>			
Allgemeines Wohngebiet (OEL)	24.530	0,6	14.718
Straße (OVS)	3.800	0,0	0
<b>Maßnahmenfläche</b>			
Naturnaher Bach (FB)	4.940	2,5	12.350
<b>Summe</b>	<b>33.270</b>		<b>27.068</b>

<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>3.192</b>
-----------------------------	--------------

Nach Durchführung der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 3.192 Werteinheiten, die auf Quadratmeter bezogen sind. Zum Ausgleich dieses Defizits sind somit ca. 0,33 ha um eine Wertstufe aufzuwerten. Der Flächenbedarf erhöht sich entsprechend, wenn die Aufwertung weniger als eine Wertstufe beträgt.

Bislang wurde noch nicht berücksichtigt, in wie weit der "Hopener Mühlenbach" selber im Zuge der geplanten Maßnahmen zur Entwässerung des Plangebietes und zum naturnahen Ausbau eine Aufwertung erfährt. Nach Abschluss der Planung zur Entwässerung und zur Renaturierung ist dies ggf. zu berücksichtigen.

Die Flurstücke liegen in der naturräumlichen Einheit Wulfenauer Damm an der Grenze des Stadtgebietes. Entwicklungsziele in der Wulfenauer Mark sind die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, der Erhalt, bzw. die Entwicklung von Feucht- und Nassgrünland und der Wiesenvogelschutz. Darüber hinaus können auch Blänken (flache natürliche Wasseransammlungen (Tümpel) mit periodisch wechselndem Wasserstand) oder naturnahe Kleingewässer angelegt werden. Hierzu wurde aus einer Ackerfläche durch die Einführung einer Grünlandnutzung mit Bewirtschaftungsauflagen, der Anlage von Blänken oder naturnahen Kleingewässern ein Dauergrünland-Lebensraum mit Qualitäten für Wiesenvogel entwickelt. Die Flächen werden heute entsprechend den Erfordernissen des Wiesenvogelschutzes bewirtschaftet, das heißt, es entstand ein Dauergrünland in extensiver Nutzung, ohne maschinelle Bewirtschaftungsmaßnahmen jeglicher Art (z.B. Walzen, Schleppen, Mähen) in der Zeit vom 01.03 bis 20.06. jeden Jahres, ohne Düngung vor dem 21.06. jedes Jahres. Die Anlage von Blänken sowie die Nutzung der Flächen als Weide, Mähweide oder Wiese sind möglich. Zur Unter-

stützung der Zielfunktion der Maßnahmenfläche wurde zudem zwischenzeitlich auf einer Fläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> ein Amphibientümpel und auf einer Fläche von ca. 1.430 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese angelegt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta hat für diese Maßnahmen einen mittleren Aufwertungsfaktor von 1,5 anerkannt. Auf dem Flurstück 43/7 mit einer Fläche von 9.160 m<sup>2</sup> wurde somit ein Wertegewinn von 13.740 Werteinheiten erzielt.

Da im Plangebiet oder in direkter Nähe zum Plangebiet keine weiteren Flächen für einen Ausgleich der Eingriffe vorhanden sind, wird auf die oben dargestellte Ersatzmaßnahme zurückgegriffen. Ersatzmaßnahmen stellen die verloren gegangenen Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes im betroffenen Raum (nicht am Ort des Eingriffs) in ähnlicher Art und Weise wieder her. Der Verlust von Ackerflächen durch die geplante Versiegelung des Plangebietes kann damit durch die Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen an anderer Stelle im Gebiete der Stadt ersetzt werden.

Die Werteinheiten stehen aktuell noch vollständig zur Verfügung. Von diesem Wertegewinn werden 3.192 Werteinheiten durch die Planung abgezogen. Zusätzlich ist vorgesehen, von diesen Werteinheiten 4.773 Werteinheiten für den zeitgleich aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 99 „Trenkampsbach“ in Verbindung mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes zu nutzen. Die Abgrenzung der Kompensationsfläche befindet sich im Anhang.

Im Zuge der Beteiligung und der Planung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich des Hopener Mühlenbachs sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 100 noch Änderungen bezüglich der Eingriffsbilanzierung möglich. Die zuvor beschriebene und im Anhang dargestellte Kompensationsfläche hält jedoch genügend weitere Werteinheiten vor, um weitere Eingriffe, die sich aus dem Verfahren ergeben können, auszugleichen.

## **D.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit**

Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebietes und ihre Gesundheit können von jeglichen Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft, aber auch durch Altlasten ausgehen.

### **D.2.2.1 Bestandsaufnahme**

#### ***Verkehrslärm***

Der räumliche Änderungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in Hinblick auf Immissionen nicht durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Die Hauptverkehrsstraßen wie insbesondere der „Dinklager Ring“ sind ausreichend weit entfernt, so dass von dort mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 wurde eine schalltechnische Beurteilung des vom „Dinklager Ring“ ausgehende Verkehrslärm durch die Zech Ingenieurgesellschaft durchgeführt.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Verkehrslärmsituation wurde eine Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes auf der Basis von Verkehrserhebungen im August 2006 der Thalen Consult GmbH mit einem Prognosehorizont 2020 verwendet. Als Prognosedaten wurden den Berechnungen

ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen DTV von 5.609 Kfz pro 24 h und ein LKW-Anteil von 15 % tags wie nachts zu Grunde gelegt.

Die zulässige Fahrgeschwindigkeit wurde entsprechend den örtlich vorhandenen Gegebenheiten bzw. nach Absprache mit der Stadt Dinklage aufgenommen und entsprechend berücksichtigt ( $v = 70$  km/h bzw. 50 km/h im Kreuzungspunkt). Des Weiteren wurde die Signalanlage an der Kreuzung der mit der Straße „In der Wiek“ entsprechend den Vorgaben der RLS-90 berücksichtigt.

Nach Vorgabe der Stadt Dinklage wurde auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens die Einwirkung aus dem Bereich der Straße "In der Wiek" als untergeordnet betrachtet und nicht weiter berücksichtigt.

Im Ergebnis war festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete in einer Entfernung von ca. 75 m eingehalten werden. Da der geringste Abstand zwischen dem „Dinklager Ring“ und dem Plangebiet mehr als 120 m beträgt, kann von einer Einhaltung der Orientierungswerte ausgegangen werden.

Die angrenzende Wohnbebauung südlich des Plangebietes führt zu keinen Immissionsbelastungen, die zu berücksichtigen wären.

### **Gewerbelärm**

Zwei Bebauungspläne, die im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beachten sind, liegen westlich bzw. nordwestlich des Änderungsbereiches.

Dies ist der Bebauungsplan Nr. 8 „Wilder Pool“, der westlich der Straße „In der Wiek“ Gewerbeflächen festsetzt. In dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 100 sind keine Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen getroffen worden, sodass davon ausgegangen werden muss, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionspunkten bereits ausgeschöpft sein kann. Des Weiteren grenzt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Gewebegebiet Wiek“, in dem bis an den „Dinklager Ring“ heran eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 wurde im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung auch der von dem Gebiet ausgehende Gewerbelärm durch die Zech Ingenieurgesellschaft betrachtet. Im Ergebnis wurden zur Sicherstellung der Schutzansprüche der umliegenden Wohnbebauung Emissionskontingente festgesetzt.

Bei Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente sind - auch unter Berücksichtigung einer pauschalen Gewerbelärmvorbelastung durch das angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 8 - keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten. Die Emissionskontingente wurden so optimiert, dass durch die neu hinzukommenden Gewerbeflächen keine relevanten Immissionsbeiträge im Bereich der umliegenden Wohnnachbarschaft im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind. Hierdurch wurden an allen Immissionspunkten die Richtwerte anteilig um mindestens 6 dB(A) unterschritten, so dass kein relevanter Beitrag im Sinne der TA Lärm vorliegt.

Da die entlang der Straße „In der Wiek“ vorhandene Wohnbebauung im Verhältnis näher zu den Gewerbeflächen liegt als das nunmehr geplante neue Wohngebiet, kann davon ausgegangen werden, dass auch dort die Richtwerte der TA Lärm und somit auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

### **Geruchsimmissionen**

Nordöstlich des Plangebietes bietet sich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich. Im Rahmen der geplanten 26. Änderung des Flächennutzungsplans ist vorgesehen, dass in dem Bereich die Flächen zwischen dem derzeitigen Siedlungsrand der Stadt und dem „Dinklager Ring“ als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Somit ist davon auszugehen, dass landwirtschaftlich bedingte Geruchsimmissionen nicht zu erwarten sind.

### **Sport- und Freizeitlärm**

Die westlich bzw. südwestlich des Plangebietes gelegenen Sportanlagen (Freibad, Tennisplätze, Sportplatz) befinden sich in einem ausreichenden Abstand zu dem Plangebiet. Da die bestehenden Sportanlagen bezüglich der zulässigen Lärmimmissionen bereits auch auf die dazwischen liegende Wohnbebauung Rücksicht nehmen müssen, sind im Plangebiet keine Beeinträchtigungen bezüglich des Lärms von den Sportanlagen zu erwarten.

### **Hochwasserschutz**

Im Westen des Änderungsbereiches ragt das durch Verordnung vom 01.07.2011 festgesetzte Überschwemmungsgebiet Hopener Mühlenbach (Identifikationsnummer 565) auf einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> in das Plangebietes hinein.

## **D.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt Dinklage in ihre Abwägung über die Darstellungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Wie oben dargelegt ist innerhalb des Plangebietes mit keinen nachteiligen Auswirkungen aufgrund von Verkehrslärm, Gewerbelärm oder Freizeit- und Sportlärm oder auch Geruchsimmissionen zu rechnen.

Die geplante Wohnbebauung ihrerseits führt durch die Darstellung einer Wohnbaufläche zu keinen unzumutbaren Immissionsbelastungen in der Umgebung des Planungsgebietes. Durch die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes wird der Ziel- und Quellverkehr zwar zunehmen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung liegen aber in einem Bereich, der nicht über das für ein Allgemeines Wohngebiet übliche und verträgliche Maß hinausgeht.

Somit kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in dessen Umgebung gewahrt werden.

### **Hochwasserschutz**

Die Stadt Dinklage wird bei der zuständigen Wasserbehörde einen Antrag auf Änderung der Verordnung zum Überschwemmungsgebiet des Hopener Mühlenbaches stellen, mit dem Ziel, dass die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen aus der Verordnung entlassen werden.

Aufgrund der Höhenlage wird das potentielle Rückstauvolumen in dem Überschneidungsbereich von Überschwemmungsgebiet und Geltungsbereich nicht sehr groß sein. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 wird sicherzustellen sein, dass das erforderliche Stauvolumen innerhalb

des Geltungsbereiches neu geschaffen wird, indem der Talraum des Hopener Mühlenbaches im weiteren Verlauf aufgeweitet wird.

#### **D.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Nichtrealisierung der Planung wird nicht zu einer Veränderung der Immissionsituation in dem Plangebiet führen.

Wie oben dargelegt ist innerhalb des Plangebietes mit keinen nachteiligen Auswirkungen aufgrund von Verkehrslärm, Gewerbelärm oder Freizeit- und Sportlärm oder auch Geruchsimmissionen zu rechnen.

#### **D.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Da in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet keine Beeinträchtigungen zu erwarten und auch keine Beeinträchtigungen von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet ausgehend zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen notwendig.

#### ***Hochwasserschutz***

Die Planung sieht somit vor, dass die Ziele der Verordnung durch die Schaffung von zusätzlichem Rückstauvolumen an der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches auch künftig in gleicher Weise wie bisher erfüllt werden. Darüber hinaus kann voraussichtlich, abhängig von dem noch zu erstellenden Entwässerungskonzept und der sich daraus ergebenden Flächen am „Hopener Mühlenbach“ für Renaturierungsmaßnahmen und Regenrückhaltung, das Rückstauvolumen gegebenenfalls sogar deutlich erweitert werden.

### **D.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter**

#### **D.2.3.1 Bestandsaufnahme**

Nach Informationen der Stadt Dinklage befinden sich im Änderungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Baudenkmäler. In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Das niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege gab im Zuge der Beteiligung an, dass das Plangebiet zu etwa zwei Drittel von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert wird. Dabei handele es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter seien erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden.

#### **D.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Im Rahmen der Erschließung des Gebietes werden archäologische Untersuchungen erfolgen. Nach derzeitigem Kenntnisstand können erheblich nachteilige umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter durch die Umsetzung der Planung voraussichtlich ausgeschlossen werden.

### **D.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Nichtrealisierung der Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

### **D.2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Rahmen der Erschließung des Gebietes werden archäologische Untersuchungen erfolgen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 wird die mögliche Betroffenheit denkmalpflegerischer Belange abzuklären sein.

Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 100 wird darüber hinaus vorsorglich der nachfolgende Hinweis aufgenommen: Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

## **D.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser**

### **D.2.4.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist bisher nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Stadt Dinklage angeschlossen. Seit 2004 ist der OOWV für die Abwasserbeseitigung in der Stadt zuständig.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt in der Stadt Dinklage entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

### **D.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sind zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für die neu geschaffenen Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen. Kleinkläranlagen werden nicht zugelassen.

In Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband Hase-Wasseracht sowie mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband wird eine Erschließungsplanung erarbeitet. Im Zuge dieser Planung soll geprüft werden, inwieweit das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selber versickert und gegebenenfalls durch die die Anlage einer naturnahen Regenwasserrückhaltung seitlich des „Hopener Mühlenbaches“ im Plangebiet zurückgehalten werden kann. Das übrige Niederschlagswasser soll entsprechend der Vorgaben des noch auszuarbeitenden Entwässerungskonzeptes in den

„Hopener Mühlenbach“ eingeleitet werden. Hierzu wird zu gegebener Zeit eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes wird weiterhin entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta erfolgen.

#### **D.2.4.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtrealisierung der Planung wird es weiter bei den aktuellen Nutzungen auf den Flächen bleiben. Besondere Auswirkungen auf Emissionen, Abfälle oder Abwasser sind bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft auf den derzeitigen Flächen für Landwirtschaft nicht zu erwarten.

#### **D.2.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

#### **D.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Planungsalternative wäre die Schaffung eines Wohngebietes an anderer Stelle, vorrangig auf un bebauten Innenbereichsflächen im Gebiet der Stadt Dinklage.

Wie an anderer Stelle dargelegt, besteht zwar nach Auswertung des städtischen Baulückenkatasters ein Bestand von ca. 190 Baugrundstücken, die aber bekanntermaßen nicht kurzfristig zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs herangezogen werden können, sondern voraussichtlich nur mittel- bis langfristig und wahrscheinlich auch nur in Teilen für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen werden.

Auch eine in relativ zentraler Lage in der Stadt Dinklage vorhandene größere, bislang nicht bebaute, aber im Flächennutzungsplan schon dargestellt Wohnbaufläche, steht ebenfalls erst mittelfristig für eine Entwicklung zu Bauland zur Verfügung.

Somit verbleibt ein zurzeit deutlicher Bedarf an Wohnbauland insbesondere aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums und des Arbeitskräftezuzugs, der sich in der Stadt Dinklage fast ausschließlich auf den Hauptort konzentriert.

Somit müssten zur Schaffung von Bauland an anderer Stelle landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Der entsprechende Bauflächenbedarf könnte unter Umständen an anderer Stelle der Stadt Dinklage erfüllt werden, die Beeinträchtigungen der Umwelt würden dadurch jedoch nicht geringer.

#### **D.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien**

Das Allgemeine Wohngebiet ist so konzipiert, dass für die einzelnen Grundstückseigentümer die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Wind-

energie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich; die passive Nutzung der Sonnenenergie ist ebenfalls gut möglich, denn ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und insbesondere eine südliche Ausrichtung der Gebäude sind möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Änderung des Flächennutzungsplanes mit seinen Darstellungen nicht entgegen.

### **D.2.7 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen soweit sie aufgrund zu erwartenden erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist das Verhältnis zwischen Natur und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen, die sich so auswirken, dass negative Auswirkungen zu erwarten wären. Die Umwelt erheblich beeinträchtigende Wechselwirkungen sind daher bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

## **D.3 Zusätzliche Angaben**

### **D.3.1 Beschreibung technischer Verfahren**

#### **Biotoptypenkartierung**

Die Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgt nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Olaf von Drachenfels, Herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ) – Fachbehörde für Naturschutz – in der 6. völlig überarbeiteten Auflage von 2004. Erschienen in Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4 S. 1-240, Hildesheim.

#### **Eingriffsbewertung**

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells 2009. Herausgegeben und erstellt vom Landkreis Osnabrück, Fachdienst Umwelt in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Dehling & Twisselmann, Osnabrück.

### **D.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

### **D.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Die einzelnen Maßnahmen zum Monitoring sollen auf der nachfolgenden Planungsebene bei der Aufstellung des Bebauungsplans benannt werden. Zu den Maßnahmen kann insbesondere eine Überprüfung der Vorgaben des Bebauungsplans und die Umsetzung der Festsetzungen durch die Stadt nach Abschluss der Baumaßnahmen zählen, um eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf den Flächen und den angrenzenden Bereichen ermitteln zu können sowie um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu wird die Stadt auch die Informationen anderer Behörden nutzen.

### **D.3.4 Zusammenfassung**

Durch die Lage der Stadt Dinklage in einer Region mit einem stetigen Bevölkerungszuwachs werden in der Stadt Dinklage neue Wohnbauflächen benötigt. Die innerstädtischen Bereiche sind bereits zu einem Großteil bebaut und bieten keine ausreichenden zusammenhängenden Flächen, um den hohen Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich des „Hopener Mühlenbach“ und nördlich des Bebauungsplangebietes des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“, bieten die Möglichkeit an dieser Stelle ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet auszuweisen.

Zur Durchführung der Planung ist eine Änderung der Verordnung zum Überschwemmungsgebiet Hopener Mühlenbach erforderlich. Hiernach kann die Planung unter Beachtung geltenden Rechts durchgeführt werden.

Der Änderungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima. Durch eine geringe Baudichte können die entstehenden Beeinträchtigungen soweit vermindert werden, dass sie unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

Durch das Vorhaben entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter: Boden, Grund- und Oberflächenwasser. Der Umfang der erheblichen Beeinträchtigungen wird mit Hilfe des Osnabrücker Kompensationsmodells eingeschätzt. Es ergibt sich ein Defizit von 3.192 auf m<sup>3</sup> bezogenen Werteeinheiten. Zur Kompensation des Defizits stellt die Stadt Dinklage das Flurstück 43/7 in der Flur 4 der Gemarkung Dinklage in das Verfahren ein. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Dinklage. Seit dem Jahr 2009 wird auf dem Flurstück 43/7 Extensivgrünland entwickelt. Die Aufwertung der Flächen ist bereits abgeschlossen.

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

Es wird davon ausgegangen, dass der Änderungsbereich europäischen Vogelarten und Fledermausarten als Lebensraum dient. Durch die Bebauung wird die Eignung als Lebensraum für diese Arten jedoch nicht eingeschränkt. Die ökologischen Funktionen bezüglich dieser Arten werden im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt sein. Ohne, dass Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tierarten vorgenommen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Bestimmungen des Tierartenschutzes der Umsetzung dieses Bebauungsplanes nicht grundsätzlich entgegenstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren sind durch die Änderung des Flächennutzungs-

planes nicht zu erwarten. Auf Grundlage der Biotoptypenkartierung und unter Berücksichtigung der Umgebungsbedingungen kann festgestellt werden, dass der Änderungsbereich von allgemeiner Bedeutung für den Artenschutz ist. Durch entsprechende Rücksichtnahme bei der Umsetzung der Planung, die durch die unmittelbar wirksamen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes geboten sind, wird vermieden, dass gegen Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird. Wahrscheinlich wird sich die absolute Zahl der im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sogar erhöhen. Dabei wird es sich jedoch um weitverbreitete Arten handeln, so dass dies nicht als Verbesserung der biologischen Vielfalt gewertet werden kann.

Unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung, die auch in landschaftlicher Hinsicht als Vermeidung bzw. Ausgleich anzusehen ist, wird durch diese Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht.

Innerhalb des Plangebietes ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen aufgrund von Verkehrslärm, Gewerbelärm oder Freizeit- und Sportlärm oder auch Geruchsimmissionen zu rechnen. Die geplante Wohnbebauung ihrerseits führt durch die Darstellung einer Wohnbaufläche zu keinen unzumutbaren Immissionsbelastungen in der Umgebung des Planungsgebietes. Somit kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in dessen Umgebung gewahrt werden.

Das niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege gab im Zuge der Beteiligung an, dass das Plangebiet zu etwa zwei Drittel von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert wird. Dabei handele es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter seien erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Im Rahmen der Erschließung des Gebietes werden archäologische Untersuchungen erfolgen. Nach derzeitigem Kenntnisstand können erheblich nachteilige umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter durch die Umsetzung der Planung voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sind zur alsbaldigen Erschließung geplant. Hierzu wird für die neu geschaffenen Bauplätze die Schmutzwasserkanalisation erweitert. Sämtliche Häuser sind an diese Kanalisation anzuschließen. Kleinkläranlagen werden nicht zugelassen. In Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband Hase-Wasseracht sowie mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband wird eine Erschließungsplanung erarbeitet. Im Zuge dieser Planung soll geprüft werden, inwieweit das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selber versickert und gegebenenfalls durch die Anlage einer naturnahen Regenwasserrückhaltung seitlich des „Hopener Mühlenbaches“ im Plangebiet zurückgehalten werden kann. Das übrige Niederschlagswasser soll entsprechend der Vorgaben des noch auszuarbeitenden Entwässerungskonzeptes in den „Hopener Mühlenbach“ eingeleitet werden. Hierzu wird zu gegebener Zeit eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes wird weiterhin entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta erfolgen.

## E DATEN

---

### E.1 Städtebauliche Werte

---

Nutzungsart	m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	28.330
Maßnahmenfläche	4.940
$\Sigma$	<b>33.270</b>

### E.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

---

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta 2005

NIBIS® Kartenserver [<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>]

Niedersächsische Umweltkarten [[www.umweltkarten-niedersachsen.de/Global NetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Global%20NetFX_Umweltkarten/)]

Fachbeitrag: Potenzielle Auswirkungen bei Planumsetzung – Brutvögel , Dipl.-Biol. V. Moritz

### E.3 Verfahrensvermerke

---

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 34. Flächennutzungsplanänderung öffentlich in der Zeit vom 28.07.2014 bis zum 29.08.2014 ausgelegen.

Dinklage, den ... ..

gez. Bittner

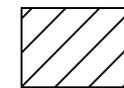
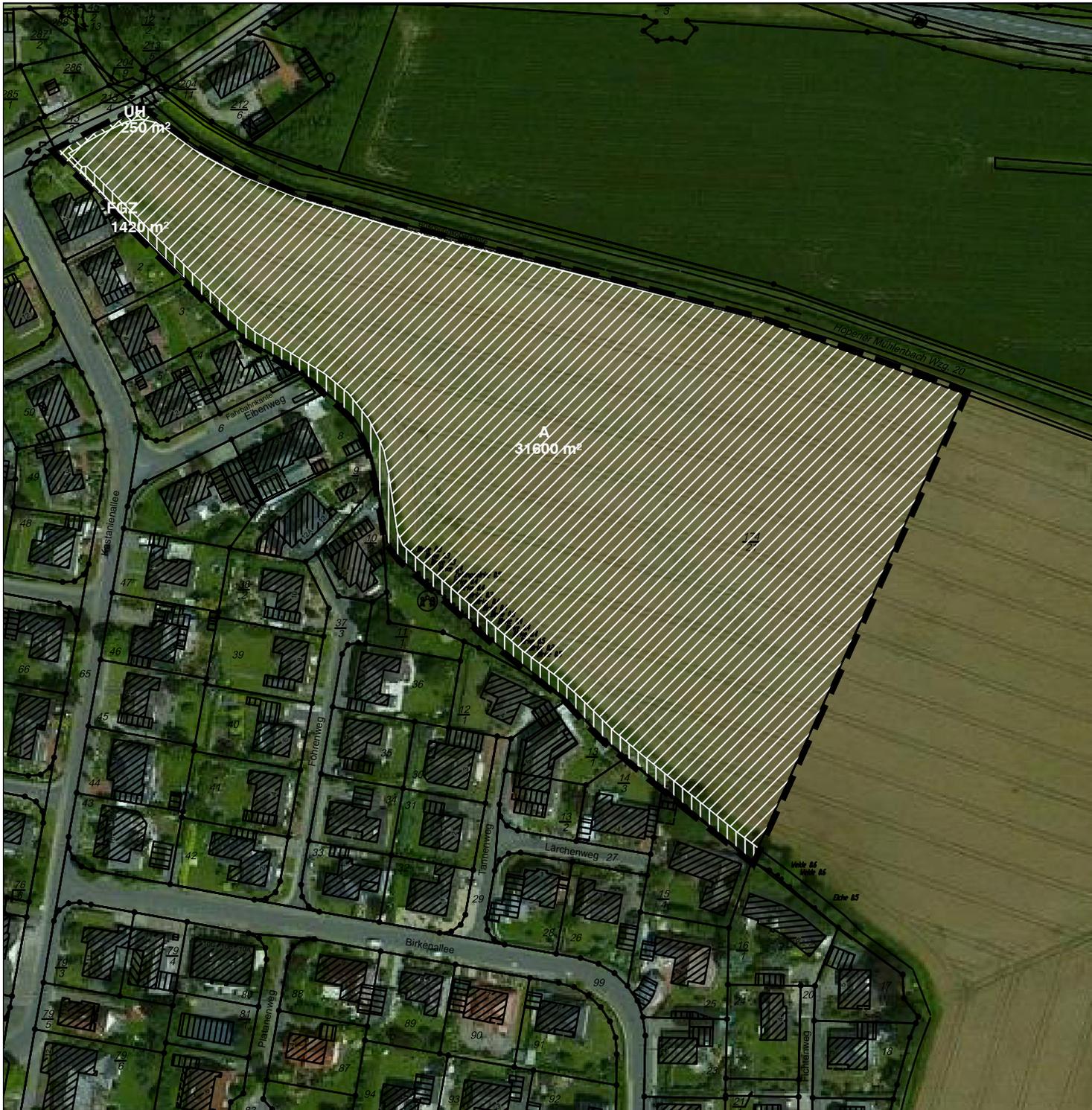
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Dinklage zusammen mit der Planzeichnung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 21.10.2014 beschlossen.

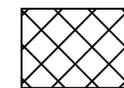
Dinklage, den ... ..

gez. Bittner

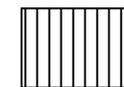
Bürgermeister



Acker (A)



Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)



sonstiger Graben (FGZ)



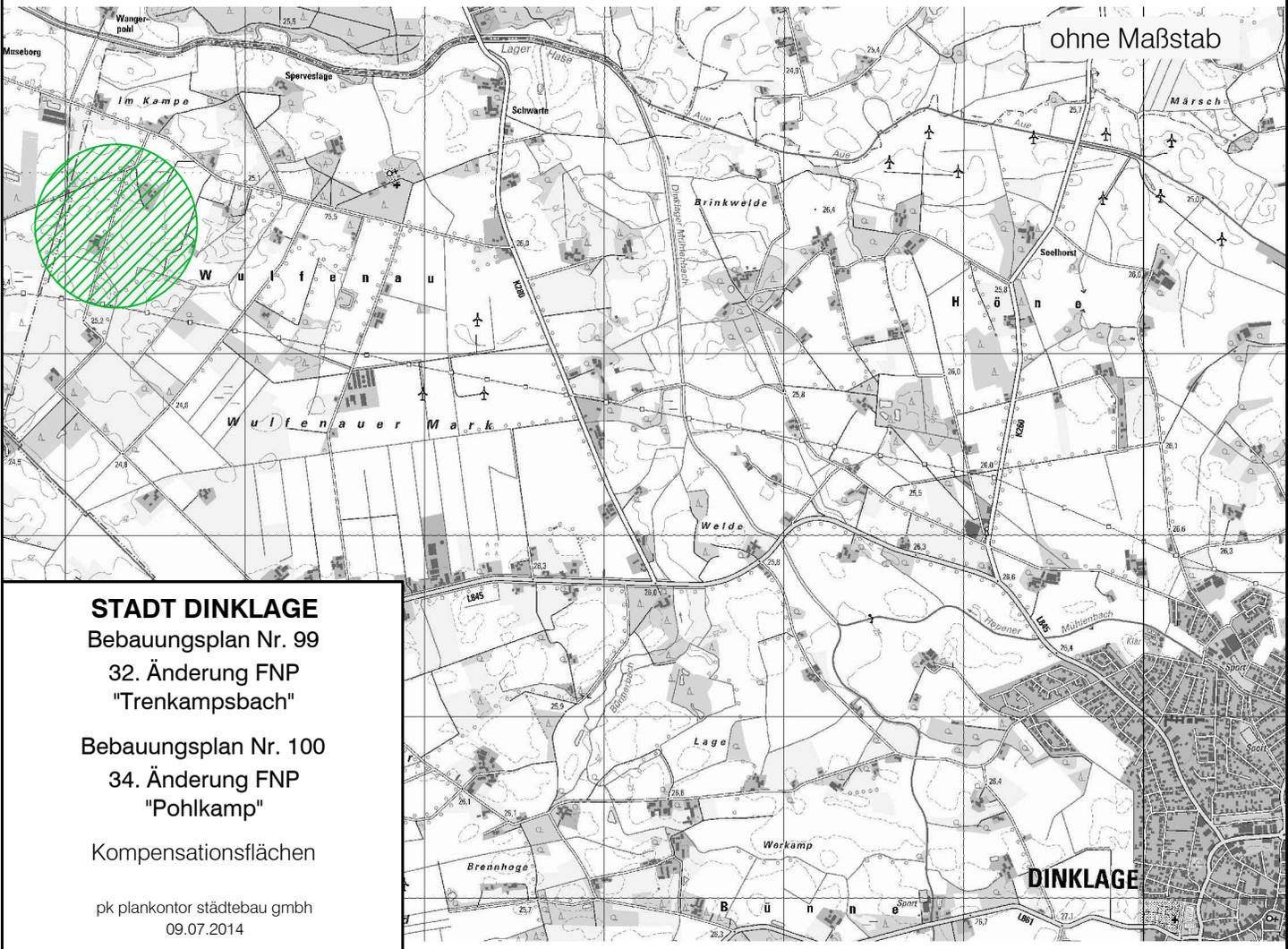
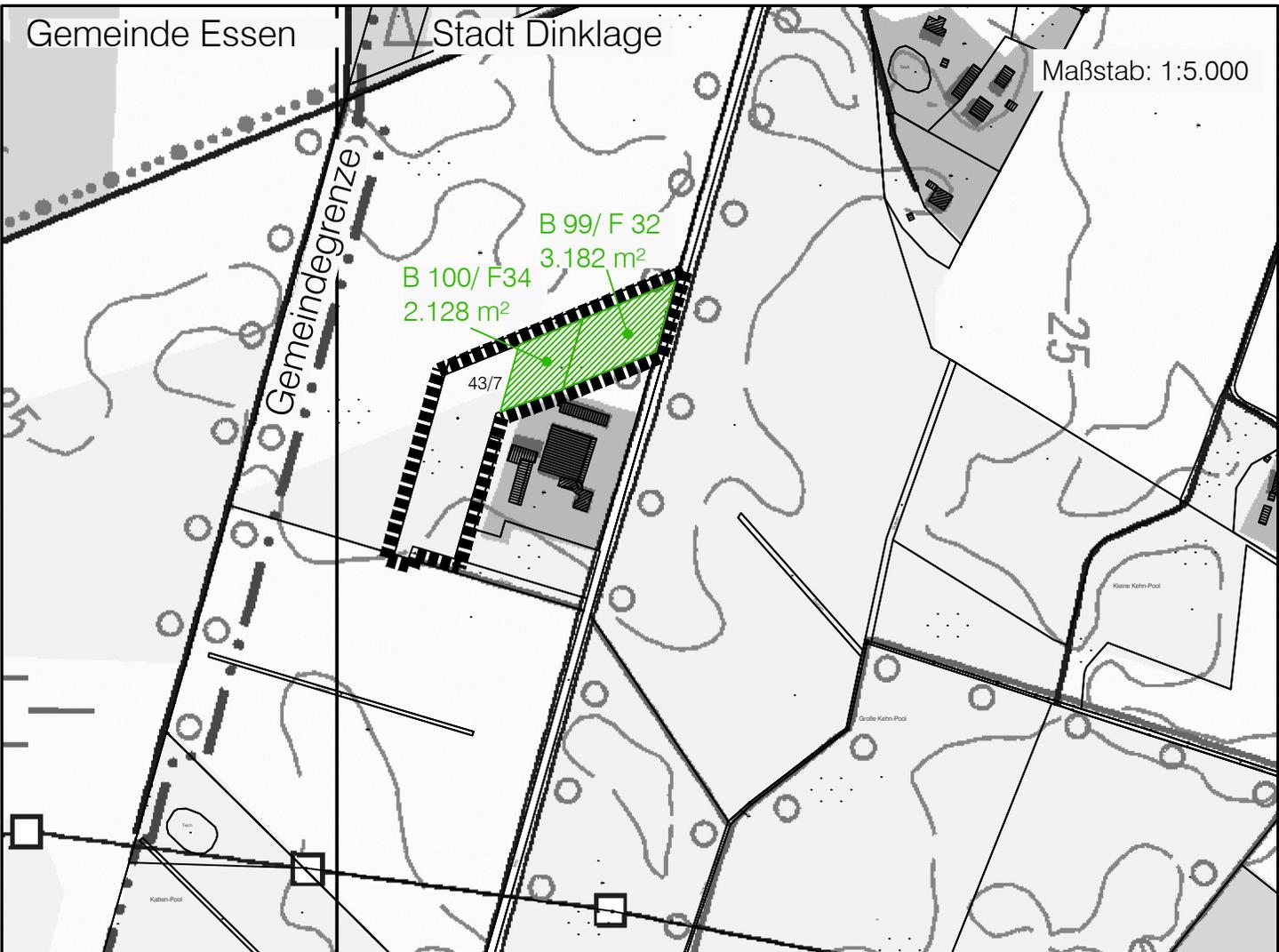
Geltungsbereich

## STADT DINKLAGE

Bebauungsplan Nr. 100  
"Pohlkamp"

Biotoptypenkarte

pk plankontor städtebau gmbh  
04.04.2014



**STADT DINKLAGE**

Bebauungsplan Nr. 99

32. Änderung FNP

"Trenkampsbach"

Bebauungsplan Nr. 100

34. Änderung FNP

"Pohlkamp"

Kompensationsflächen