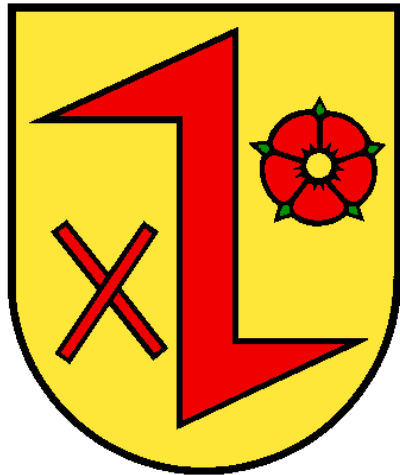




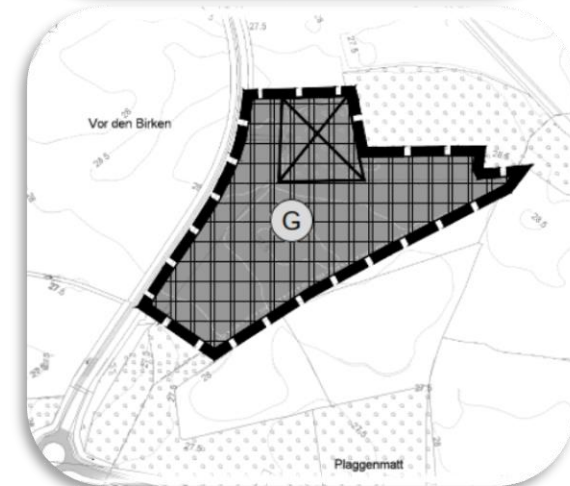
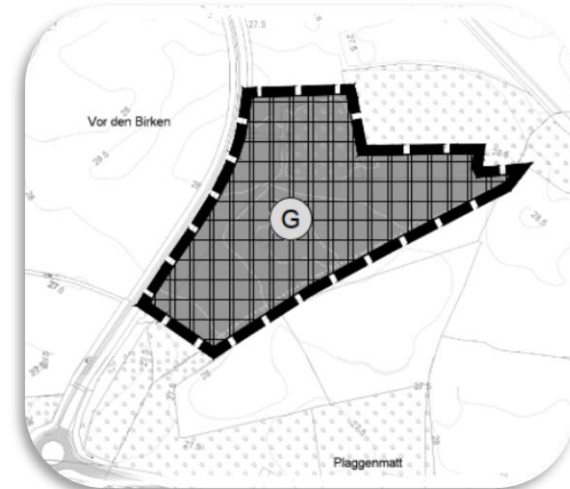
Stadt Dinklage

37. Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplan Nr. 103

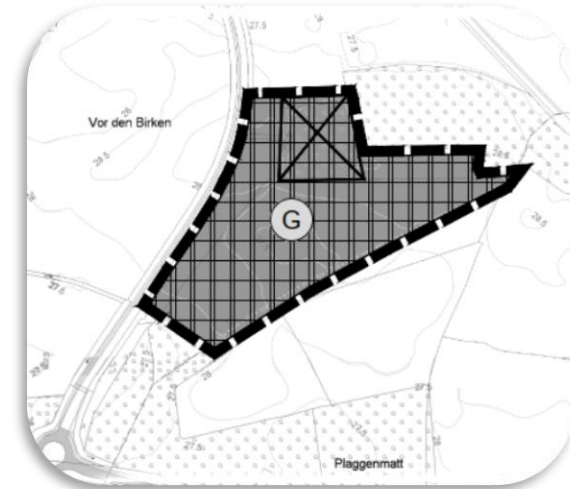
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung

Durchgeführt:

- Feststellungsbeschluss durch den Rat
- Herausnahme des bestehenden Waldes aus dem Änderungsbereich zum Genehmigungsantrag beim Landkreis Vechta
- Genehmigung durch den Landkreis Vechta mit Maßgabe: erneuter Feststellungsbeschluss über den neuen Änderungsbereich (ohne überplanten Wald)
- Erneuter Feststellungsbeschluss durch den Rat
- Bekanntmachung

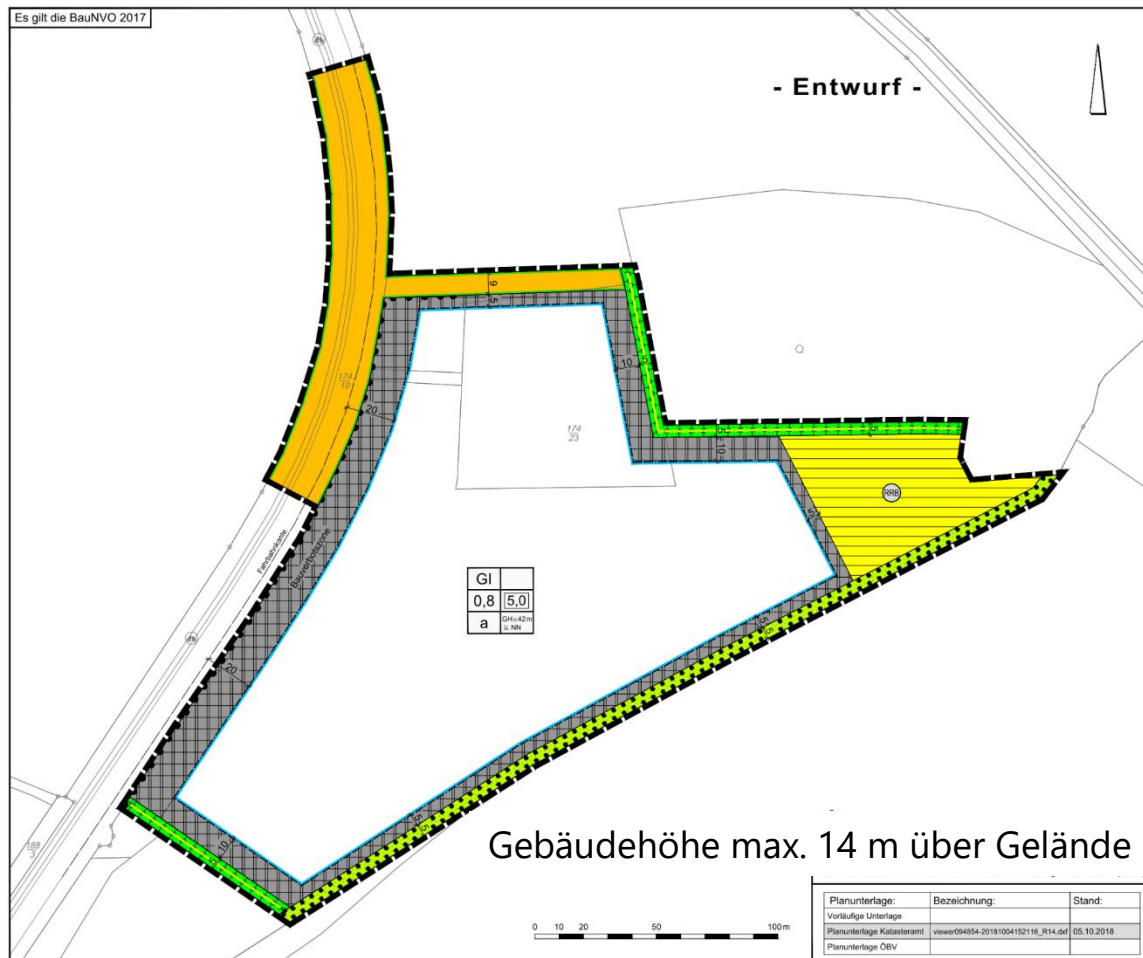


- Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Investor in Frage gestellt: Verkleinerung des Änderungsbereiches ohne erneute Auslegung
- Nach Rechtsauffassung des Investors erforderlich:
 - Aufhebung des alten Änderungsbeschlusses
 - Erneute öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden mit geändertem Entwurf
 - Abwägung, Feststellungsbeschluss durch den Rat
 - Genehmigung durch den Landkreis



Durchgeführt:

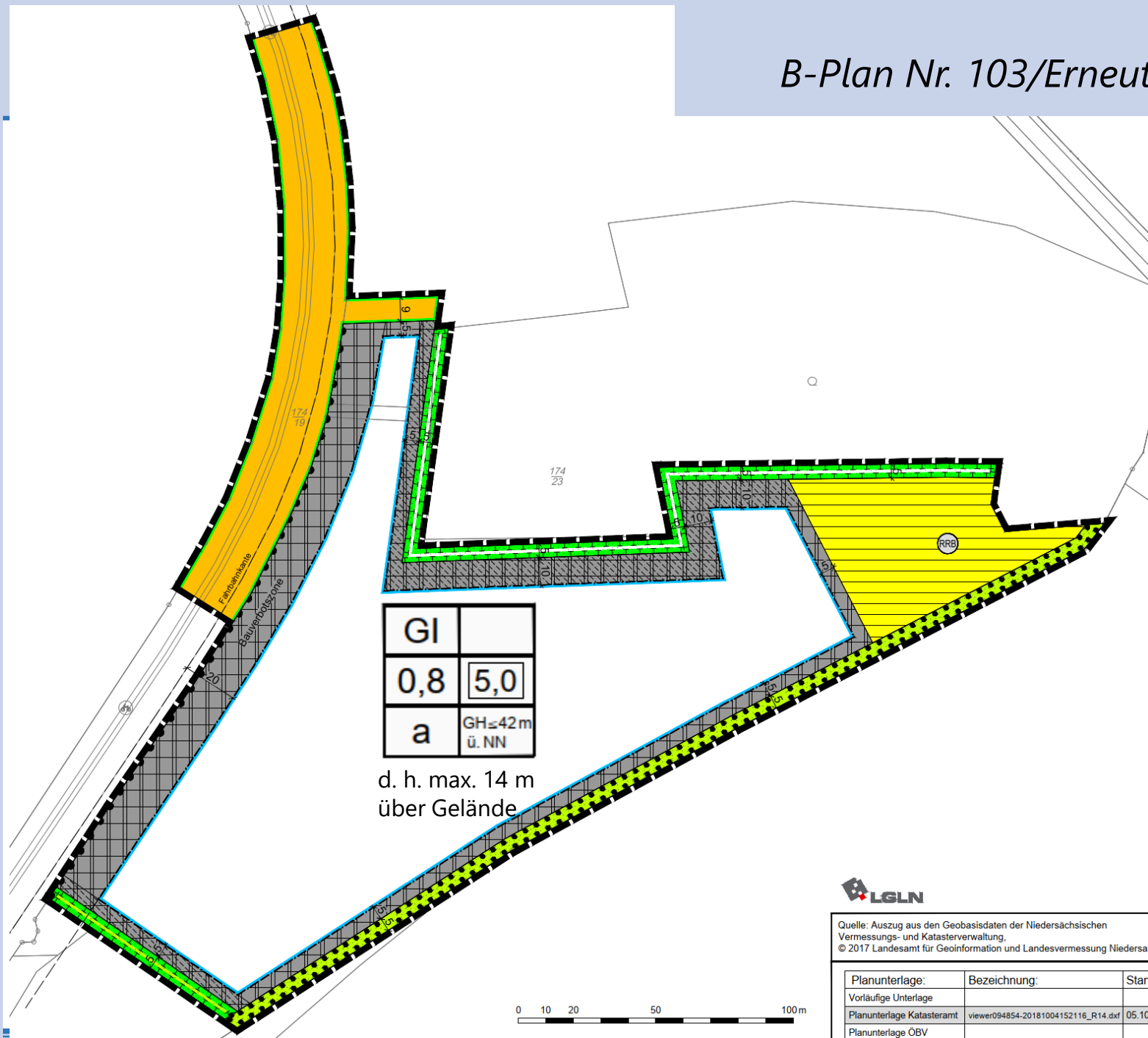
- Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Öffentliche Auslegung



Noch durchzuführen:

- Änderung des Entwurfs an die Änderung des Flächennutzungsplanes und Nutzungskonzeption des Investors
- Erneute Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Erneute öffentliche Auslegung

B-Plan Nr. 103/Erneuter Entwurf



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	viewer094854-20181004152116_R14.dxf	05.10.
Planunterlage ÖBV		

Art der baulichen Nutzung

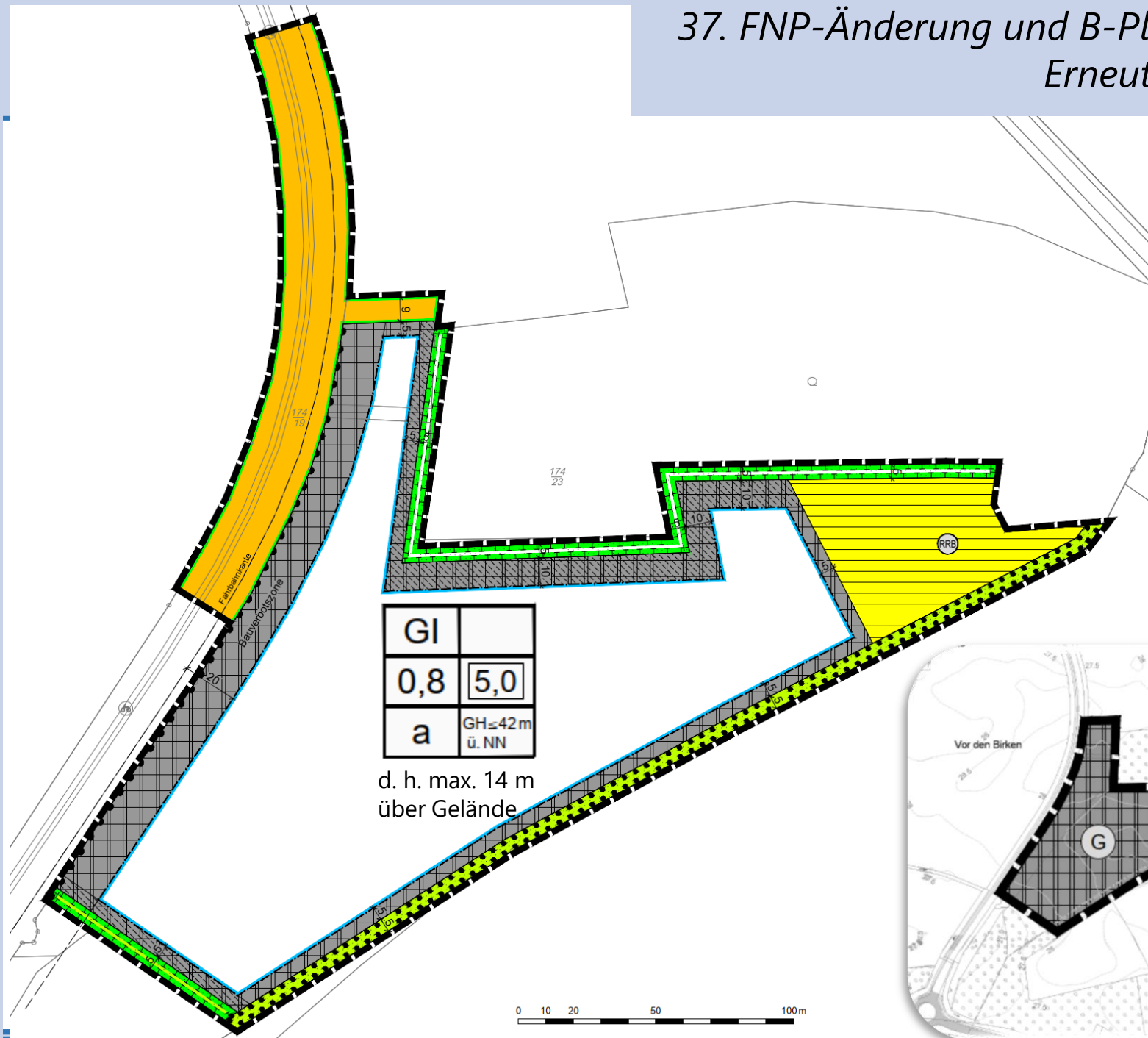
- § 1.1 Innerhalb des Industriegebietes GI sind zur Minimierung der Emissionen von Stickstoff gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig:
- Speditionen, Logistikzentren und Verteillager, Paket- und Kurierdienste, Warenauslieferungslager, Zentrallager für Einzelhandelseinrichtungen
 - Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe
 - Betriebe und Anlage mit Emissionen von Stickstoffverbindungen in die Umgebungsluft; ausgenommen von dem Emissionsausschluss sind Gebäudeheizungen und der dem Betrieb dienende Pkw- und Lkw-Verkehr
- § 1.2 Innerhalb des Industriegebietes GI sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 9 (3) Nr. 1 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 (3) Nr. 2 BauNVO)

Ergänzung der Festsetzungen um maximal zulässige Stickstoffemissionen
(Stickstoff-Emissionskontingenten, d. h. Maximum pro m²)
(Gutachten steht noch aus)

Nächste Verfahrensschritte für die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 103:

- Erneute Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Erneute öffentliche Auslegung

37. FNP-Änderung und B-Plan Nr. 103 Erneuter Entwurf



Anhang

Flächennutzungsplan gesamt	
Gewerbliche Baufläche	ca. 3,9 ha

Bebauungsplan Gesamt	43.600 m ²
Industriegebiete	30.870 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.440 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	3.430 m ²
Private Grünflächen	3.860 m ²
davon Flächen für Maßnahmen	2.040 m ²
davon Flächen mit Bindungen und Erhalt von Bepflanzungen	1.820 m ²

Maß der baulichen Nutzung

- § 2 Gemäß § 22 (4) BauNVO gilt in dem Industriegebiet eine abweichende Bauweise (a). Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
- § 3 Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sind Höchstgrenzen über NN. Diese Höchstgrenze gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Schornsteine und Antennen.

Private Grünflächen

- § 4 In den privaten Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und am Standort zu ersetzen.
- § 5 Die privaten Grünflächen mit Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB werden der Sukzession überlassen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

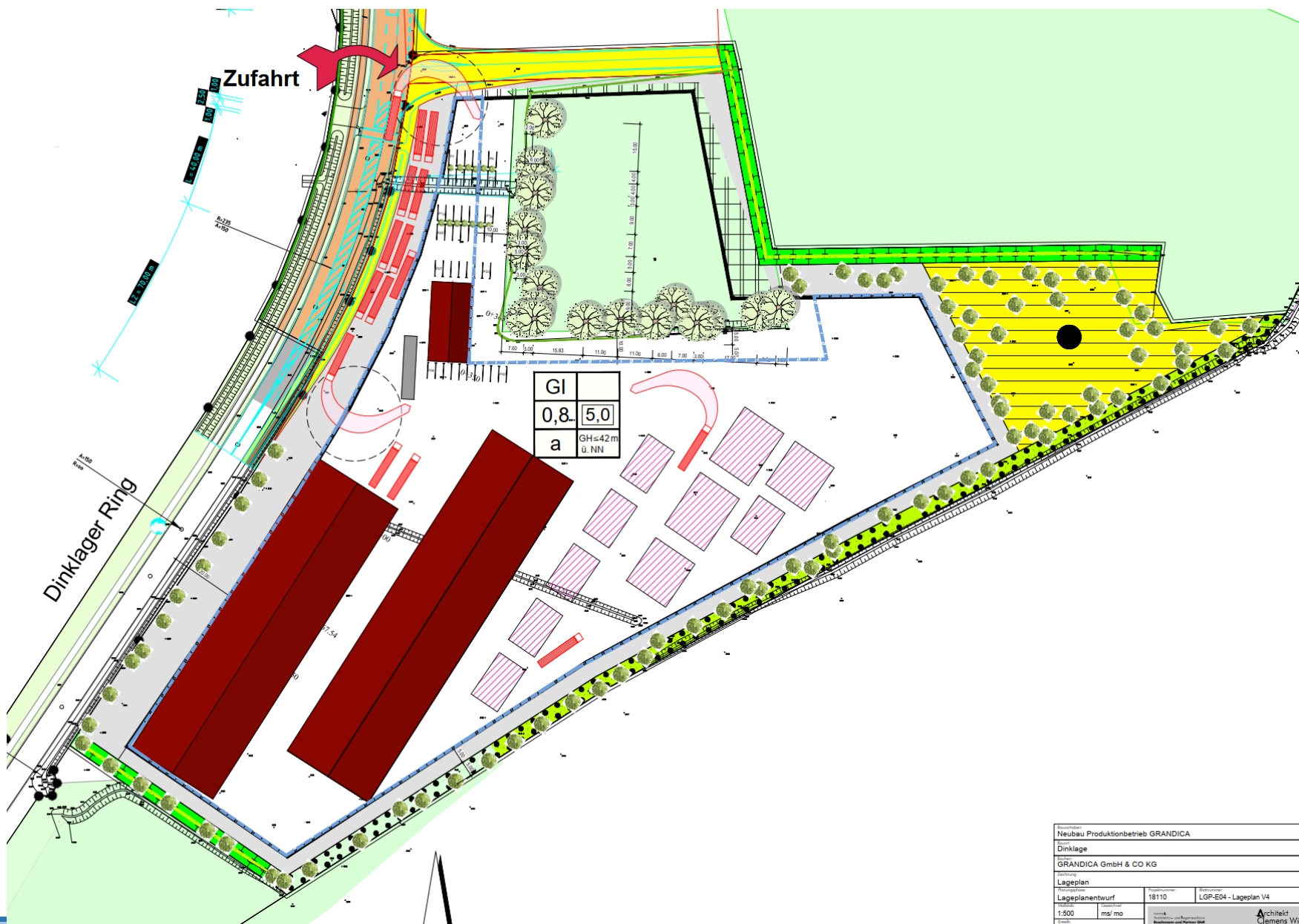
- § 6 In den schräg schraffierten nicht überbaubaren Flächen sind Carports und Garagen (gemäß § 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) unzulässig. Versiegelungen (Wege, Zuwegungen, Stellplätze) sind nur in wassergebundener Ausführung zulässig.

Grundstückseinfriedungen

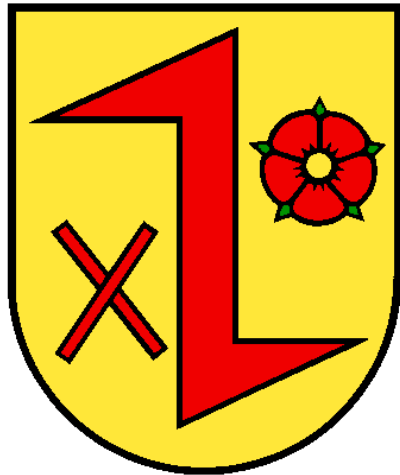
- § 7 Baugrundstücke sind entlang der Straßeneigentumsgrenze zur Umgehungsstraße „Dinklager Ring“ mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Geländehöhe

- § 8 Die Grundstücke im Industriegebiet sind auf eine Höhe der Geländeoberkante von mindestens 28,00 m ü. NN aufzuhöhen.



Bauprojekt			
Neubau Produktionbetrieb GRANDICA			
Standort			
Dinklage			
Bauherr			
GRANDICA GmbH & CO KG			
Dokument			
Lageplan			
Lageplanentwurf	18110	LGP-E04 - Lageplan V4	
Maßstab	1:500	Zeichner	ms/ mo
Datum	31.01.2020	Geprüft	
		Bauleitung und Bauprüfung	
		Bauleitung und Bauprüfung	
		Architekt	
		Jensens Will	



Stadt Dinklage

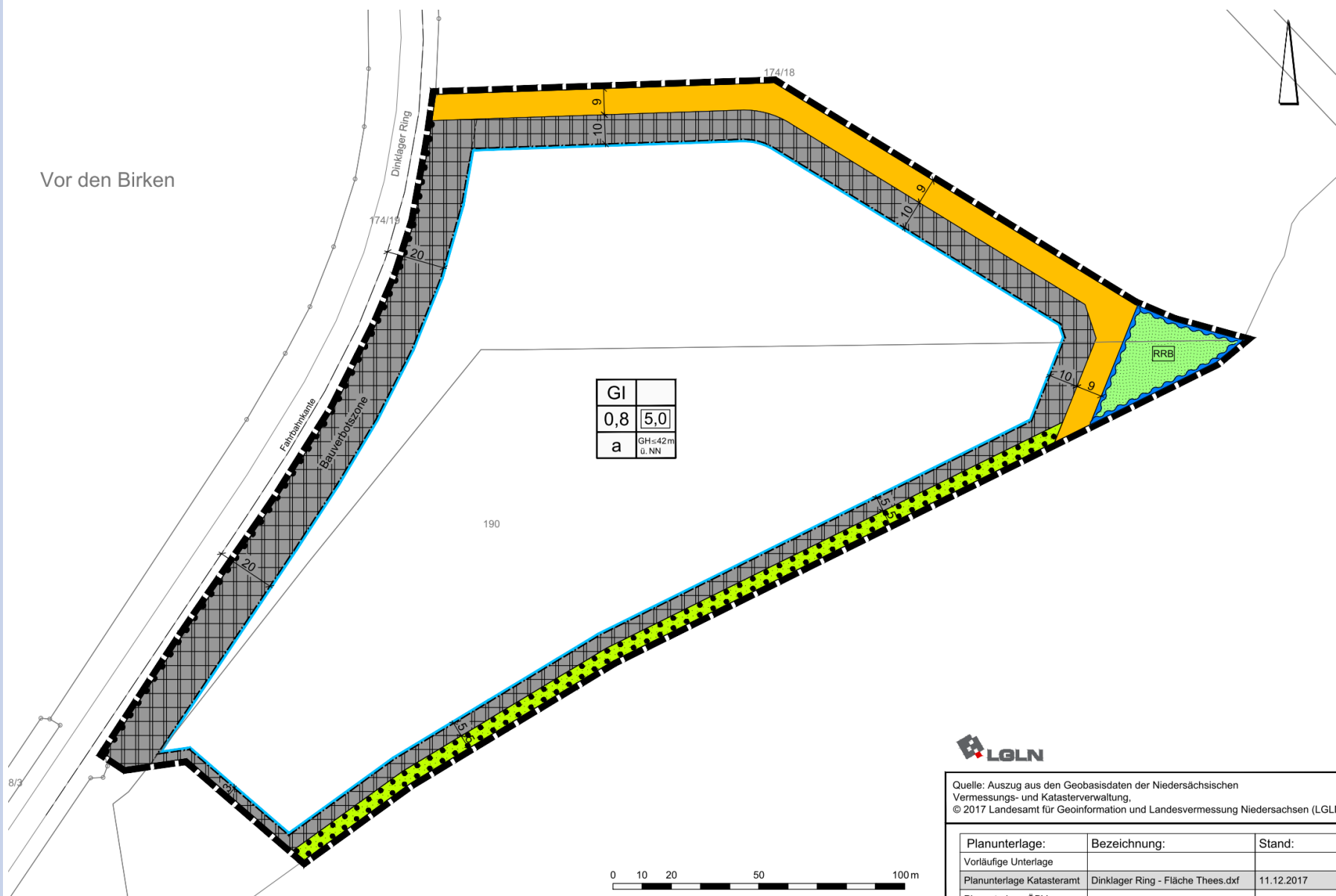
37. Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplan Nr. 103

Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung

Durchgeführt:

- Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Öffentliche Auslegung

B-Plan Nr. 103/Vorentwurf im Ausschuss am 13.9.2018



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

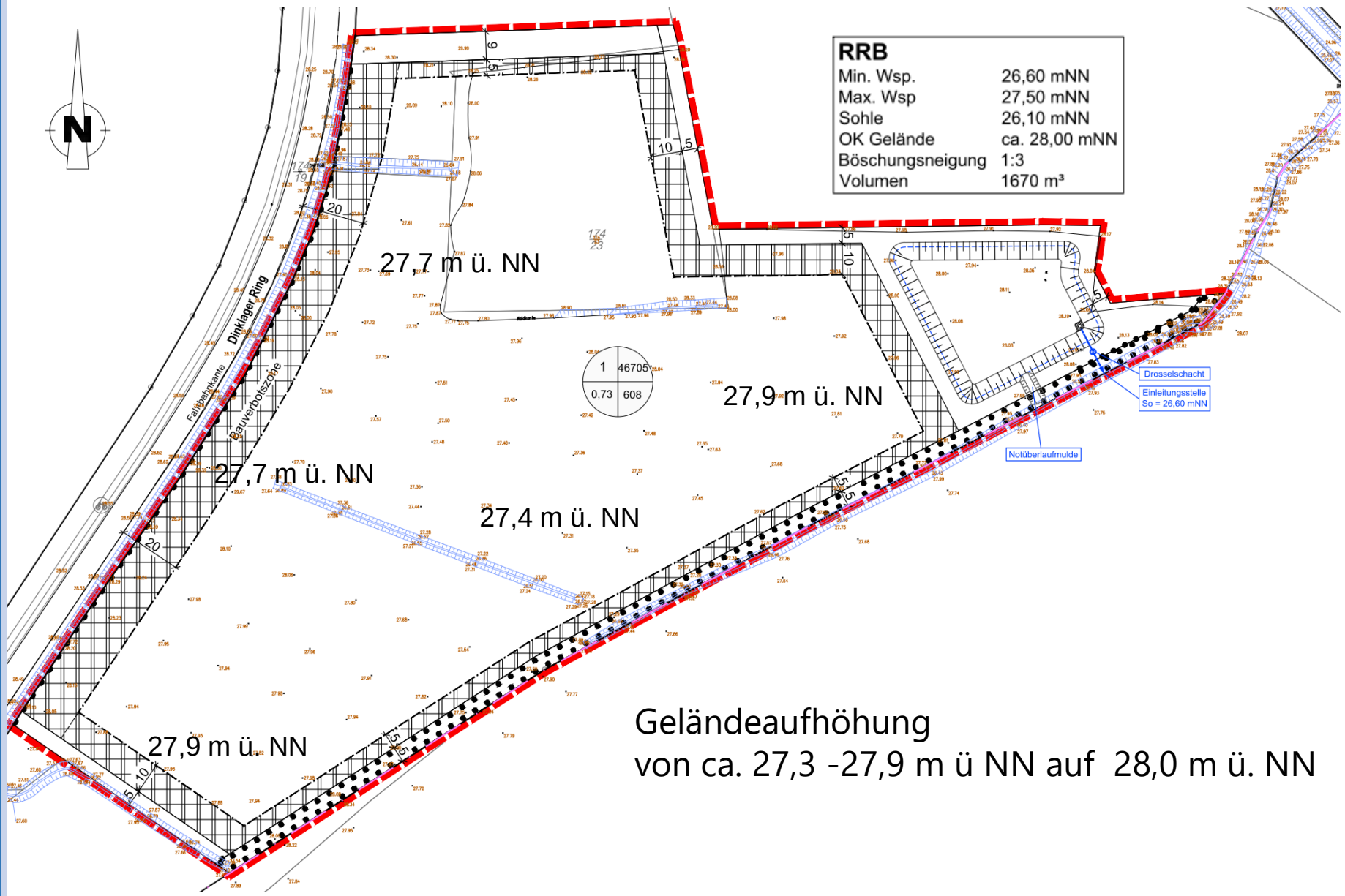
Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Dinklager Ring - Fläche Thees.dxf	11.12.2017
Planunterlage ABV		

Abstimmung mit Landkreis:

- Kein autobahnbezogener Gewerbestandort
- Reduzierung Wald-Inanspruchnahme
- Erhalt Vernetzung Dinklager Burgwald und Bockhorster Moor
- Abstand zu Wald
- Darlegung fehlender Standortalternativen

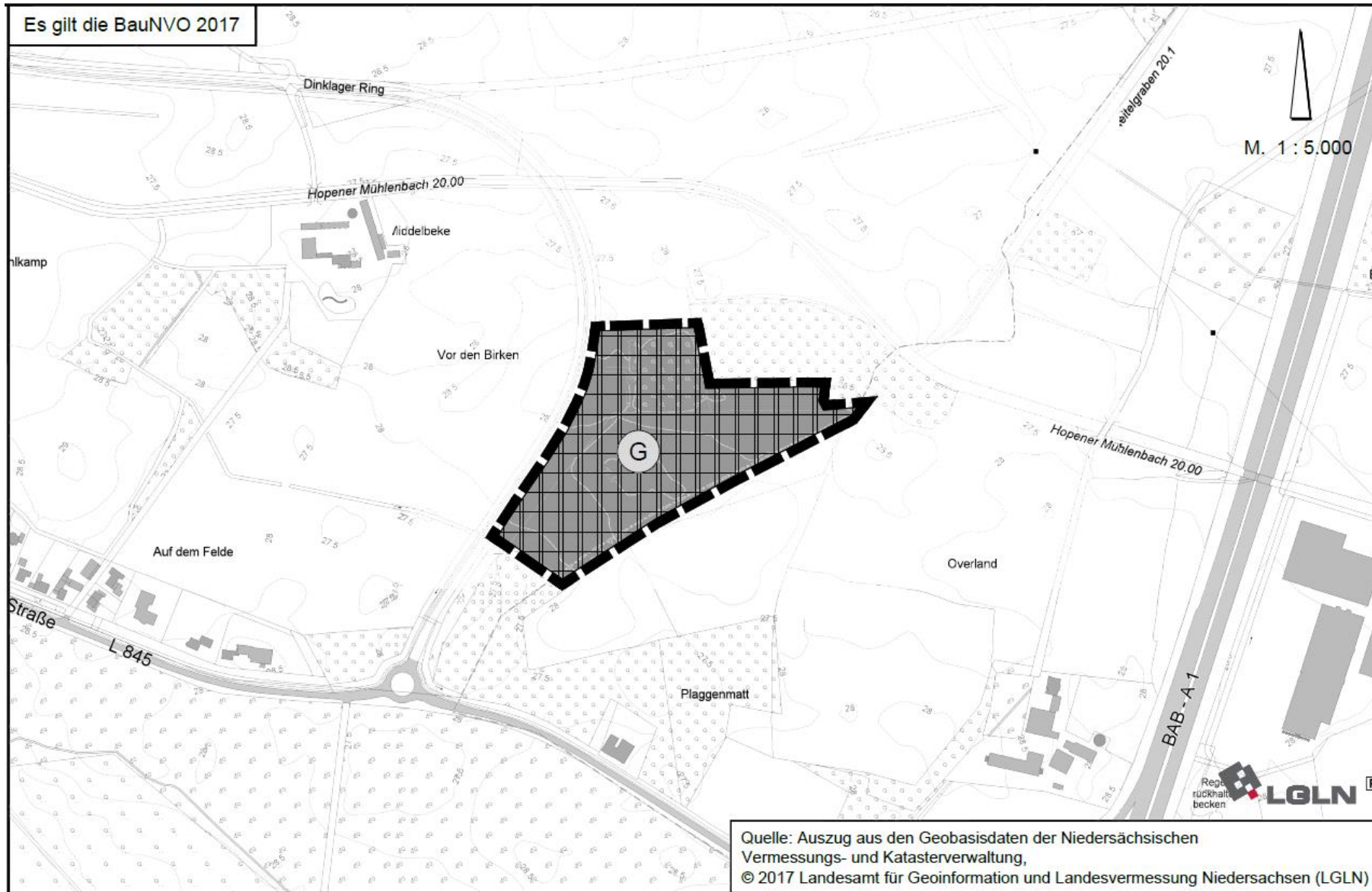
Oberflächenentwässerungskonzept

Faunagutachten

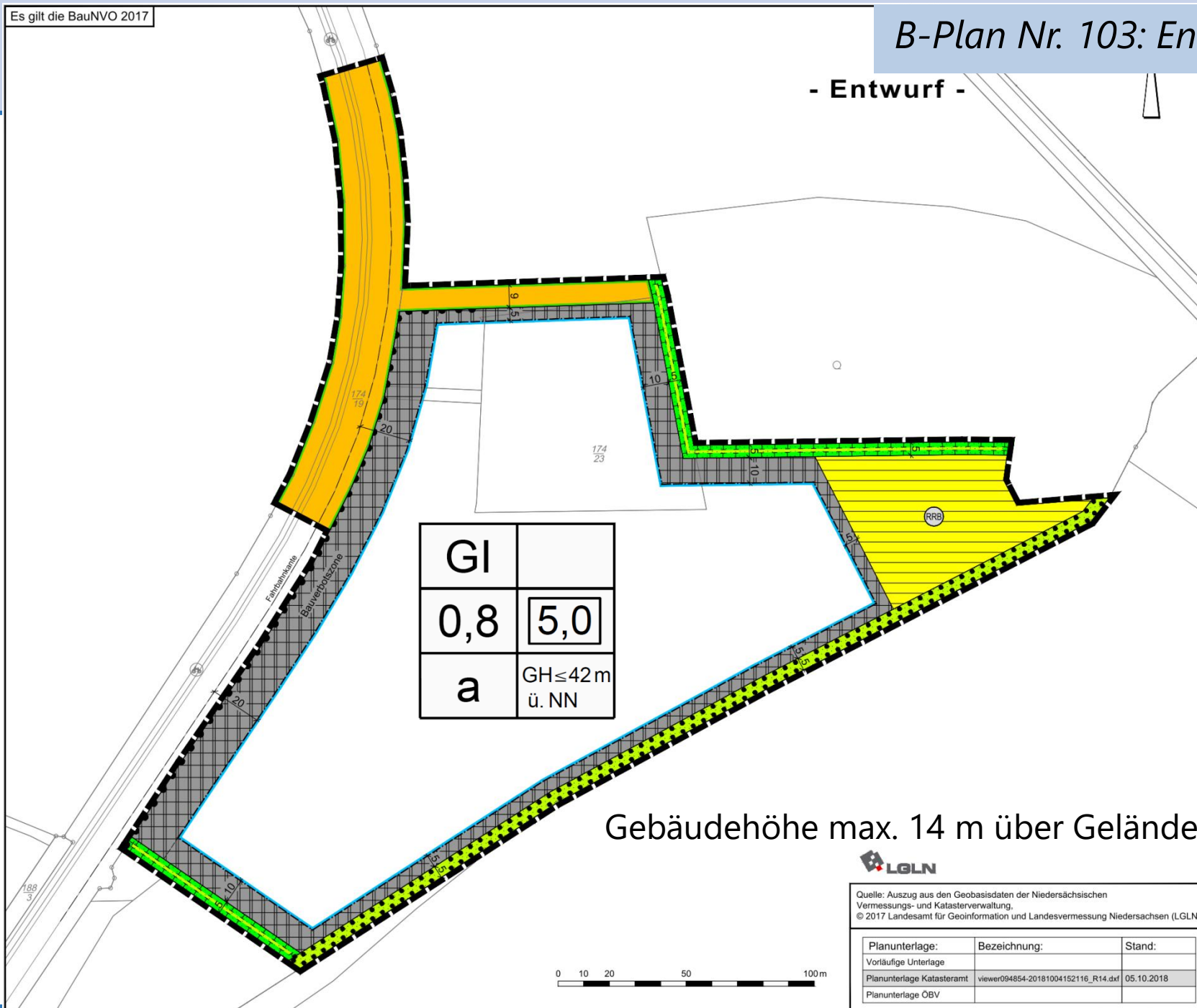


Geländeaufhöhung
von ca. 27,3 -27,9 m ü NN auf 28,0 m ü. NN

37. FNP-Änderung: Entwurf



- Entwurf -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	viewer094854-20181004152116_R14.dxf	05.10.2018
Planunterlage ÖBV		

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landkreis Vechta – Umwelt	
<i>Erhalt von Waldbestand oberstes Ziel, Nachweis über zwingende Notwendigkeit der Überplanung</i>	Lt. Standortprüfung keine anderen, ausreichend großen Flächen verfügbar Anwendung von Zwangsinstrumenten (Enteignung) nicht gewollt
<i>Betrachtung der Restriktionen von Natur und Umwelt aus der Standortprüfung von 2013 fehlen</i>	Die Restriktionen werden ergänzt
<i>Untersuchung Eremit erforderlich</i>	Die Untersuchung wurde eingeleitet (Laufzeit bis ca. Ende Juni)

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
OOWV & Hase Wasseracht	
<i>Hinweise auf angrenzende Leitungen / Anlagen und Anforderungen, Anschlussmöglichkeiten</i>	Die Stellungnahmen wurden beachtet
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	
<i>Keine Erdfallgefährdung</i> <i>Setzungsempfindlicher Baugrund</i>	zur Kenntnis genommen
TenneT TSO GmbH	
<i>Raumordnungsverfahren zur Trassenfindung 380-kV (Conneforde – Cloppenburg – Merzen): Alternativkorridor D3 zwischen Merzen und Cloppenburg schneidet das Plangebiet</i>	Die Stadt Dinklage geht davon aus, dass der Alternativkorridor D3 nicht gewählt wird Das Plangebiet befindet sich am Rand des Alternativkorridors D3, dieser ist auch mit der Planung umsetzbar

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landkreis Vechta – Umwelt	
<i>Gewerbliche Nutzungen müssen 30m Abstand zum Wald einhalten (bisher 15,0 m), alternativ Abwertung einer 10 m Beeinträchtigungszone im verbleibenden Wald</i>	Beeinträchtigungszone von 10,0 m wird in Eingriffsregelung berücksichtigt
<i>Bodenauftrag, Bodenabgrabungen und Flächenversiegelungen in den Pufferzonen ausschließen</i>	Der Anregung wird gefolgt redaktionelle Ergänzung der Festsetzungen zu privaten Grünflächen
<i>Garagen und Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen ausschließen</i>	Der Anregung wird nicht gefolgt. Wg. Beeinträchtigungszone im Wald für nicht nötig angesehen
<i>10,0 m Schutzzone vor der östlich gelegenen Feldhecke festsetzen</i>	Der Anregung wird nicht gefolgt. 5,0 m wg. zwischenliegender Mulde (Barriere für Wurzelwerk) ausreichend

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<i>Ausgleichsmaßnahmen nicht auf privaten Grünflächen vorsehen, sondern öffentliche Grünflächen hierfür festsetzen.</i>	Der Anregung wird nicht gefolgt wg. Erreichbarkeit und Pflegeaufwand für Stadt Reduzierung von Wertfaktor 1,5 auf 1,2
<i>Freiflächen im Industriegebiet mit Wertfaktor 0,8 statt 1,0 berechnen</i>	Eingriffsbilanzierung wird angepasst.
<i>Bilanzierung der Ersatzwaldfläche korrigieren (6400 m² statt 6000 m²)</i>	Eingriffsbilanzierung wird angepasst.
<i>Verlust von potenziellen Fledermausquartieren an Bäumen, Schaffung von Ausweichquartieren</i>	Anbringung von 10 Fledermauskästen in den umliegenden Waldflächen

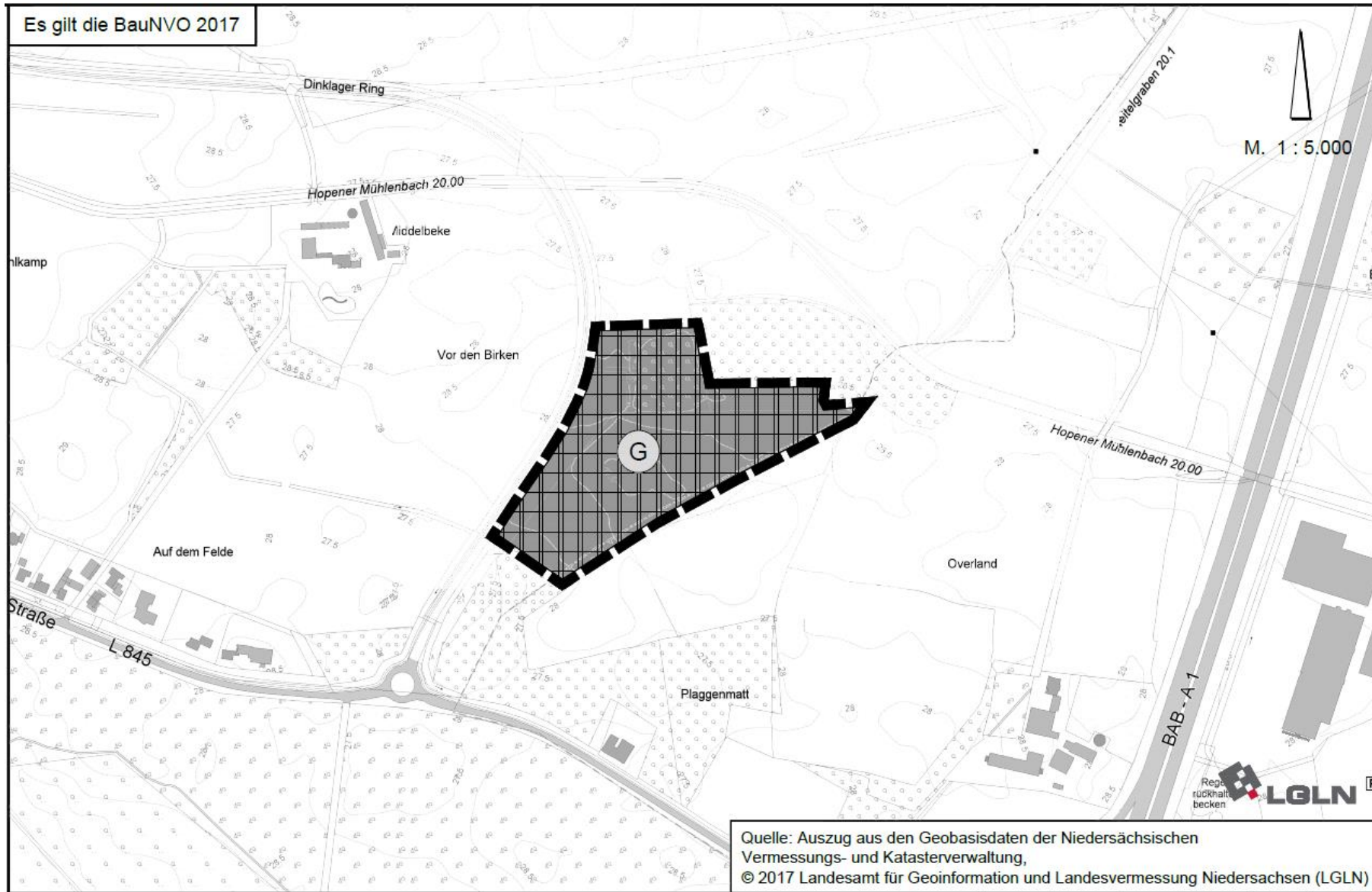
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<i>Brutplatz des Buntspechts betroffen, Darlegung von Maßnahmen</i>	Erhalt von Hohlbäumen in Umgebung, Erhaltung und Entwicklung von sonnigen Lichtungen, Waldrändern, lichten Waldstrukturen, Extensivgrünland, Säumen, Kleinstrukturen (Stubben, Totholz) in der Umgebung Konkretisierung der Maßnahmen im weiteren Verfahren
<i>Allgemeine Hinweise zum Artenschutzrecht</i>	Die Hinweise werden in den Plan aufgenommen
<i>Hinweise zu Artenschutzmaßnahmen und zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen</i>	Wird berücksichtigt

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<i>Oberflächenentwässerungskonzept mit dem Landkreis abstimmen</i>	Das Oberflächenentwässerungskonzept wird derzeit mit dem Landkreis abgestimmt
<i>Umgang mit bestehenden Grabenabschnitten im Plangebiet klären</i>	Die Grabenabschnitte haben keine erkennbare verbindende Funktion und werden daher überplant
<i>Redaktionelle Hinweise</i>	Anpassung der Begründung und textliche Hinweise

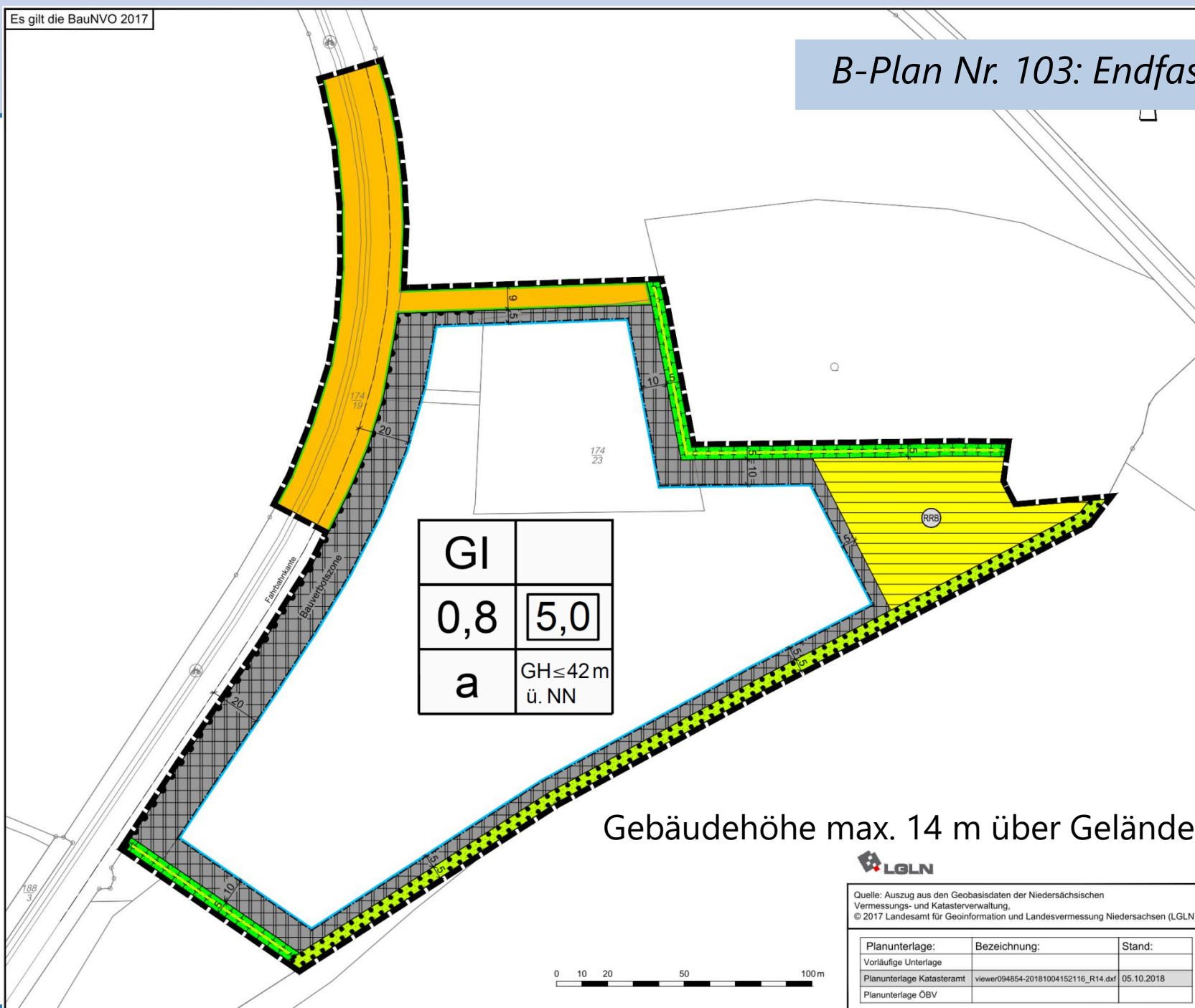
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	
<i>Hinweis auf einen Hotelbetrieb an der Lohner Straße 17 (ca. 300 m vom Plangebiet entfernt) und Beachtung im Sinne des Störfallrechtes</i>	Ergänzung der Begründung um Hinweis auf Hotel. Die störfallrechtliche Verträglichkeit gewerblicher Vorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen
Deutsche Telekom Technik GmbH und vodafone GmbH	
<i>Hinweis zu Netzanschlusspunkten</i>	Der Hinweis wird in die Planung aufgenommen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landwirtschaftskammer Nds.	
<i>Ausgleich lt. Waldgutachten</i> <i>Empfehlung zur neuen Waldrandgestaltung</i> <i>Wg. Verkehrssicherung Abstand der Bebauung zum Wald: eine Baumlänge (30 m)</i>	Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1,4 Wird berücksichtigt Hinweis in Planzeichnung, Klärung der Verantwortung bei Schäden zwischen Eigentümern der Waldflächen und Baugrundstück

Private Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1 von 1 • <i>Hoher Grundwasserstand – daher für Gewerbe ungeeignet</i> • <i>Angrenzendes Überschwemmungsgebiet</i> • <i>Bestandsgraben im Plangebiet</i> • <i>Hochwertiger Eichenbestand sollte erhalten bleiben</i> • <i>Tierarten sind vorhanden:</i> • <i>Fischreiher</i> • <i>Reh</i> • <i>Fuchs</i> • <i>Greifvögel</i>	Das Oberflächenentwässerungskonzept bestätigt die Nutzbarkeit der Fläche Das Überschwemmungsgebiet befindet sich nördlich des Plangebietes Die Gräben haben keine Verbindungsfunktion Die Standortprüfung hat ergeben, dass keine anderen Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen Die genannten Arten kommen im Plangebiet als Nahrungssucher vor. Brutvorkommen sind nicht bekannt



B-Plan Nr. 103: Endfassung



B-Plan Nr. 103: Endfassung, Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- § 1 Innerhalb des Industriegebietes GI sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO)
- nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

- § 2 Gemäß § 22 (4) BauNVO gilt in dem Industriegebiet eine abweichende Bauweise (a). Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
- § 3 Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sind Höchstgrenzen über NN. Diese Höchstgrenze gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Schornsteine und Antennen.

Private Grünflächen

- § 4 In den privaten Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und am Standort zu ersetzen. Bodenauftrag und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art sind unzulässig.
- § 5 Die privaten Grünflächen mit Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB werden der Sukzession überlassen. Bodenauftrag und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art sind unzulässig.

Grundstückseinfriedungen

- § 6 Baugrundstücke sind entlang der Straßeneigentumsgrenze zur Umgehungsstraße „Dinklager Ring“ mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Geländehöhe

- § 7 Die Grundstücke im Industriegebiet sind auf eine Höhe der Geländeoberkante von mindestens 28,00 m ü. NHN aufzuhöhen.

- Feststellungsbeschluss für FNP-Änderung und Genehmigungsverfahren beim Landkreis Vechta
- Einarbeitung der Eremiten-Untersuchung (ggf. Entwicklung von Artenschutzmaßnahmen)
- Satzungsbeschluss für Bebauungsplan

Anhang

B-Plan Nr. 103: Entwurf, Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- § 1 Innerhalb des Industriegebietes GI sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO)
- nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

- § 2 Gemäß § 22 (4) BauNVO gilt in dem Industriegebiet eine abweichende Bauweise (a). Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
- § 3 Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sind Höchstgrenzen über NN. Diese Höchstgrenze gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Schornsteine und Antennen.

Private Grünflächen

- § 4 In den privaten Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und am Standort zu ersetzen.
- § 5 Die privaten Grünflächen mit Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB werden der Sukzession überlassen.

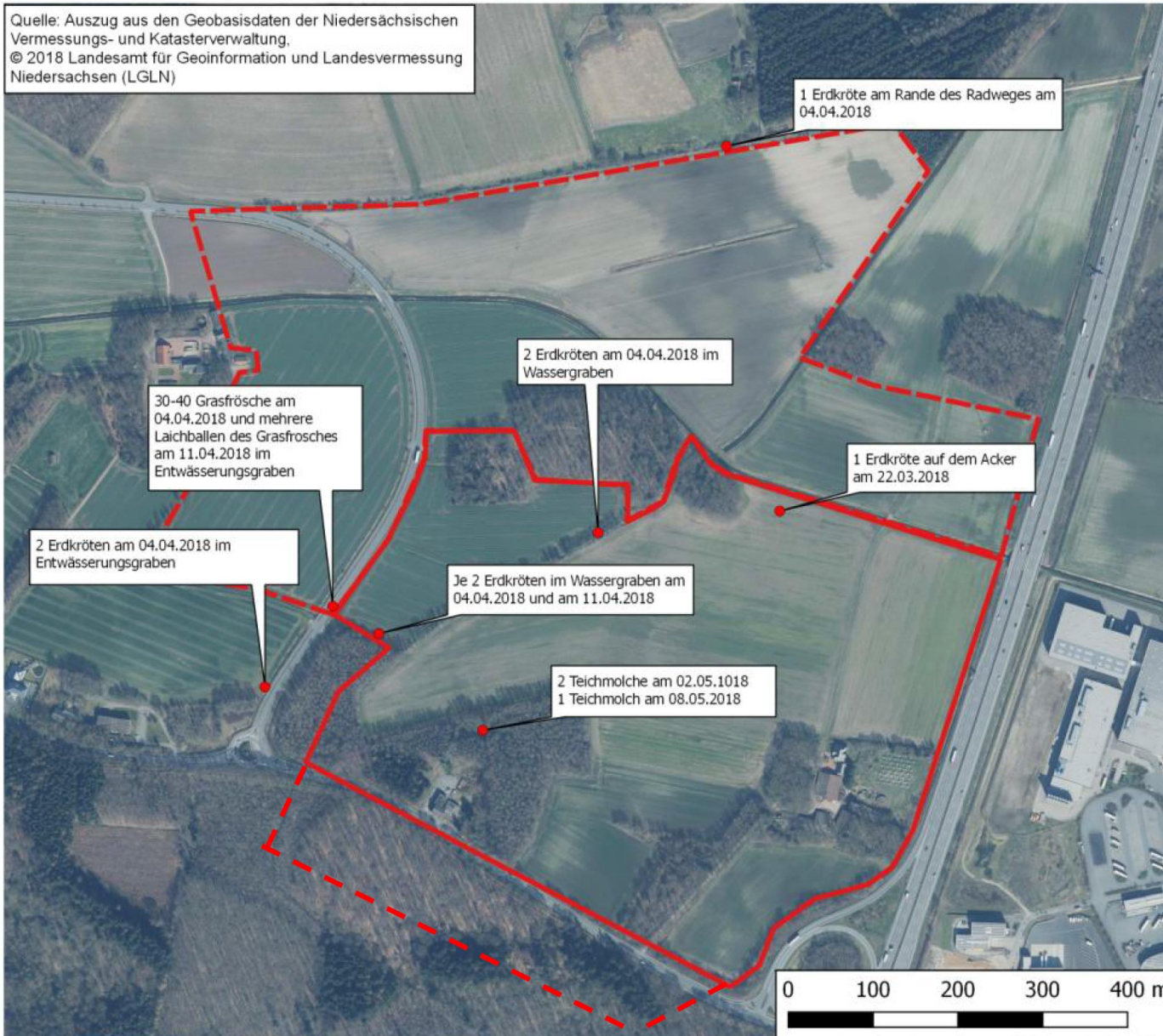
Grundstückseinfriedungen

- § 6 Baugrundstücke sind entlang der Straßeneigentumsgrenze zur Umgehungsstraße „Dinklager Ring“ mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Geländehöhe

- § 7 Die Grundstücke im Industriegebiet sind auf eine Höhe der Geländeoberkante von mindestens 28,00 m ü. NHN aufzuhöhen.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Lohne/Dinklage Amphibien

- vorläufige Abgrenzung Bauleitplanung
- Pufferbereich Kartierungen



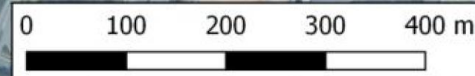
Landkreis Vechta

Faunistisches Gutachten

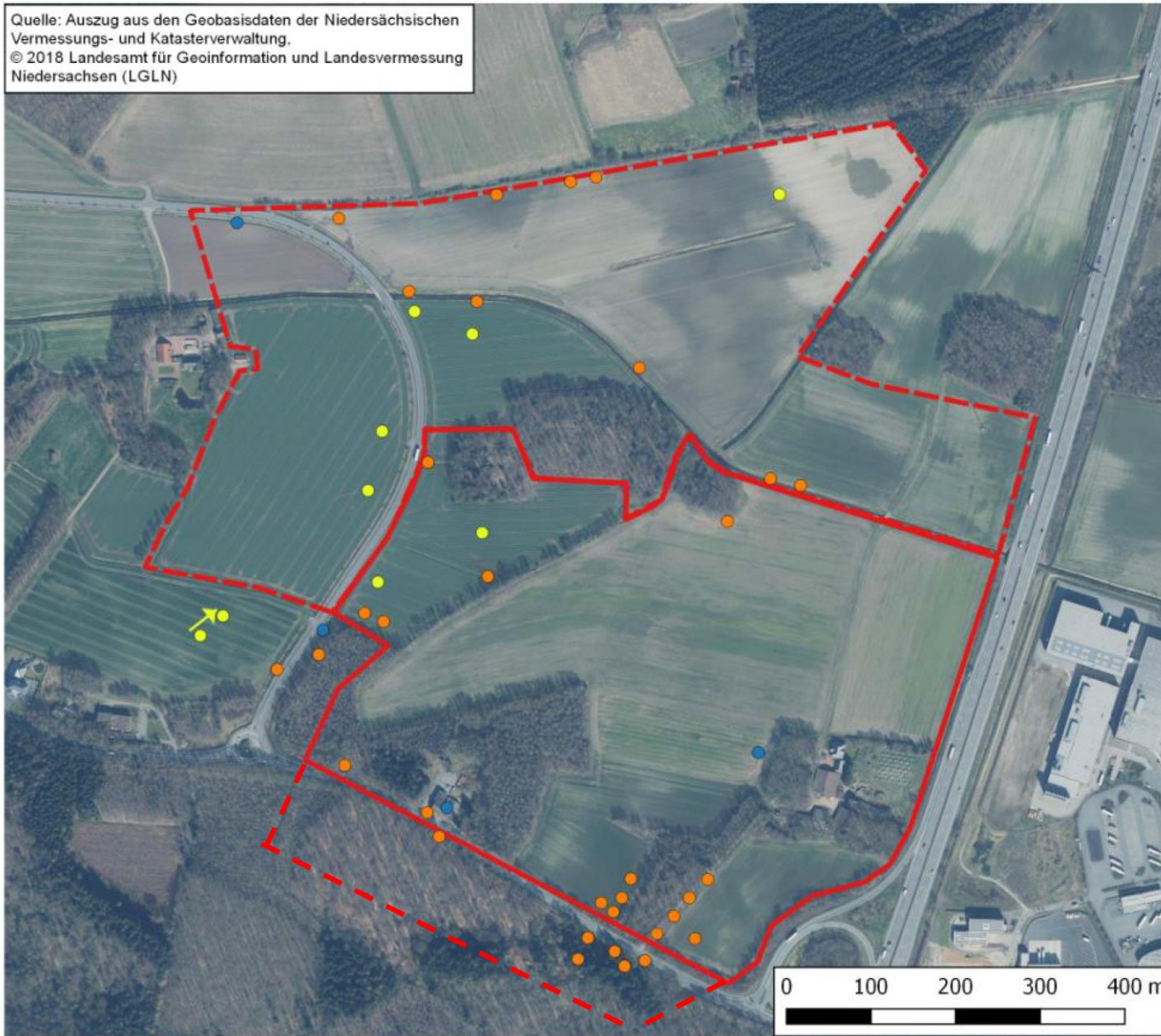
Bauleitplanung für einen
Gewerbestandort in
Lohne/Dinklage

M. 1 : 6.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Lohne/Dinklage

Fledermäuse

- vorläufige Abgrenzung Bauleitplanung
- Pufferbereich Kartierungen

Fledermauskontakte

- Großes Abendsegler
- Breitflügelfledermaus
- Zwergfledermaus



Landkreis Vechta

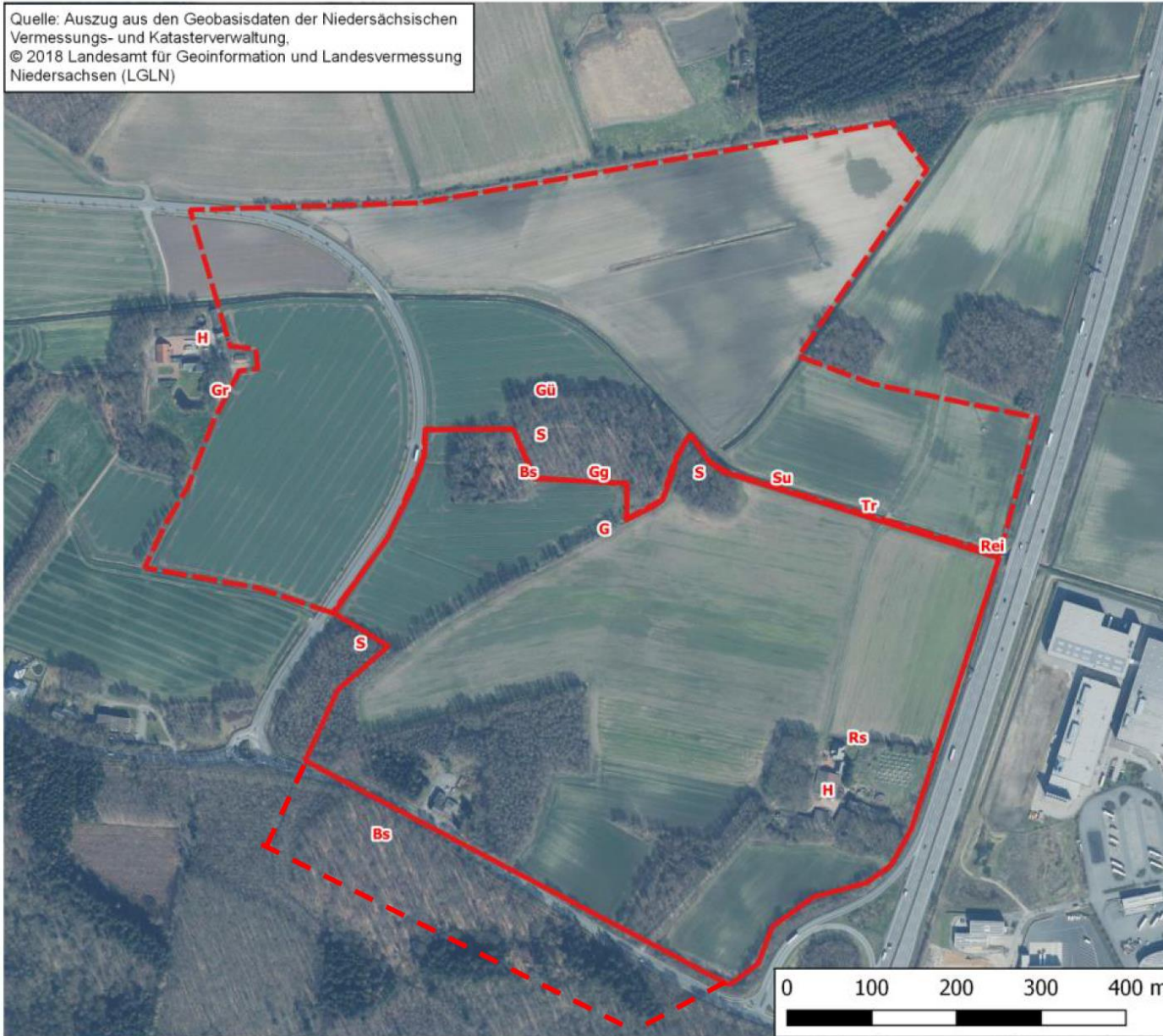
Faunistisches Gutachten

Bauleitplanung für einen
Gewerbestandort in
Lohne/Dinklage

M. 1 : 6.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN)



Lohne/Dinklage Brutvögel

- vorläufige Abgrenzung Bauleitplanung
- Pufferbereich Kartierungen

Revierzentren

Bs	Buntspecht
H	Haussperling
Gg	Gartengrasmücke
Gr	Gartenrotschwanz
G	Goldammer
Gü	Grünspecht
Rs	Rauchschwalbe
Rei	Reiherente
S	Star
Su	Sumpfrohrsänger
Tr	Teichhuhn

Brutstatus

rot Brutverdacht



Landkreis Vechta

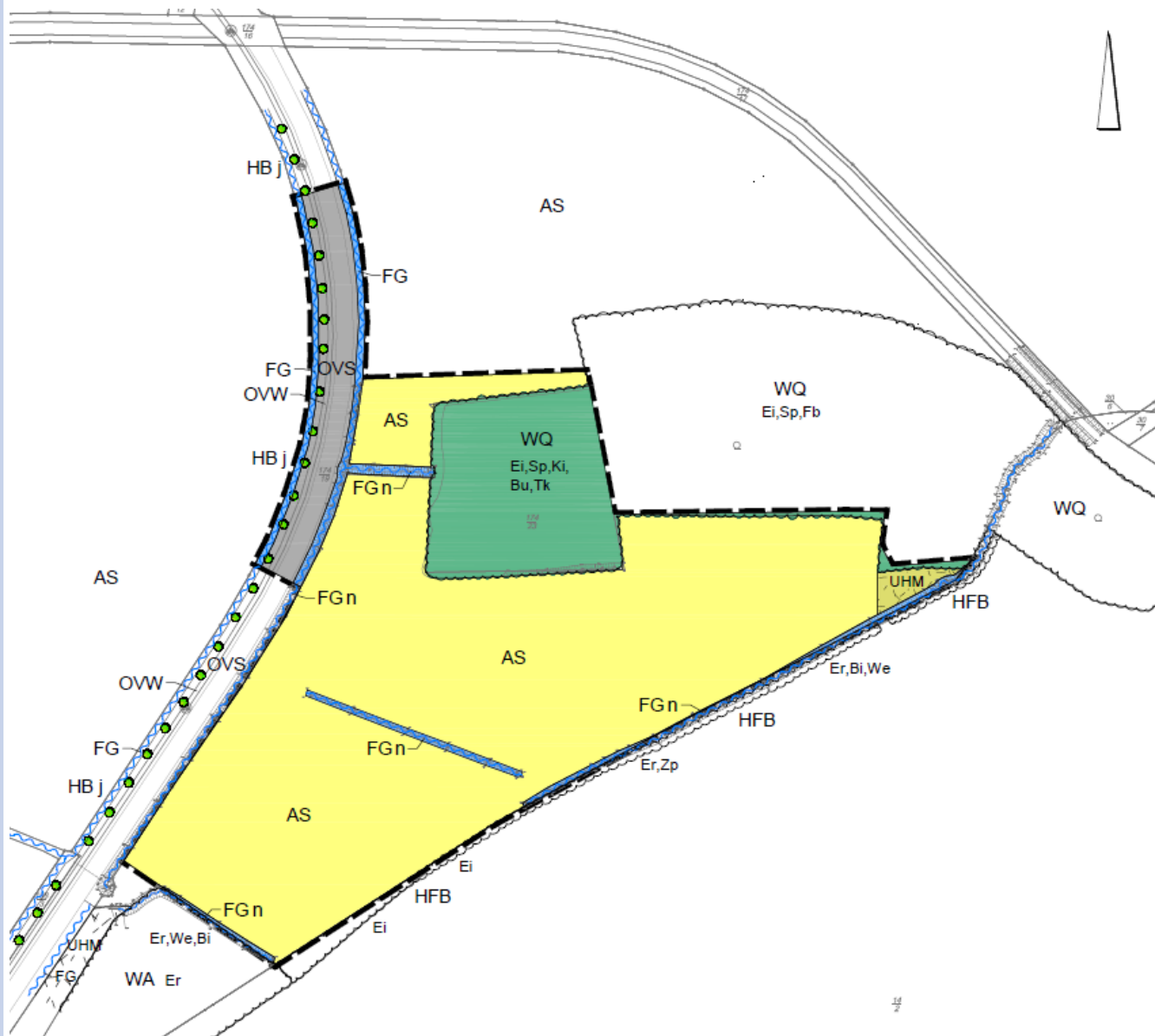
Faunistisches Gutachten

Bauleitplanung für einen
Gewerbestandort in
Lohne/Dinklage

M. 1 : 6.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





LEGENDE

Wälder

WQ Bodensaure Eichenmischwald

WA Erlen-Bruchwald

Gebüsch und Gehölzbestände

HFB Baumhecke

HB Einzelbaum/Baumbestand
j - Jungpflanzung

Gewässer

FG Graben

n - unbeständig / zeitweise trockenfallend

Trockene bis feuchte Stauden- und Ruderalfluren

UHM Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Landwirtschaftliche Flächen

AS Sandacker

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

OVS Straße

OVW Weg

Sonstiges

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

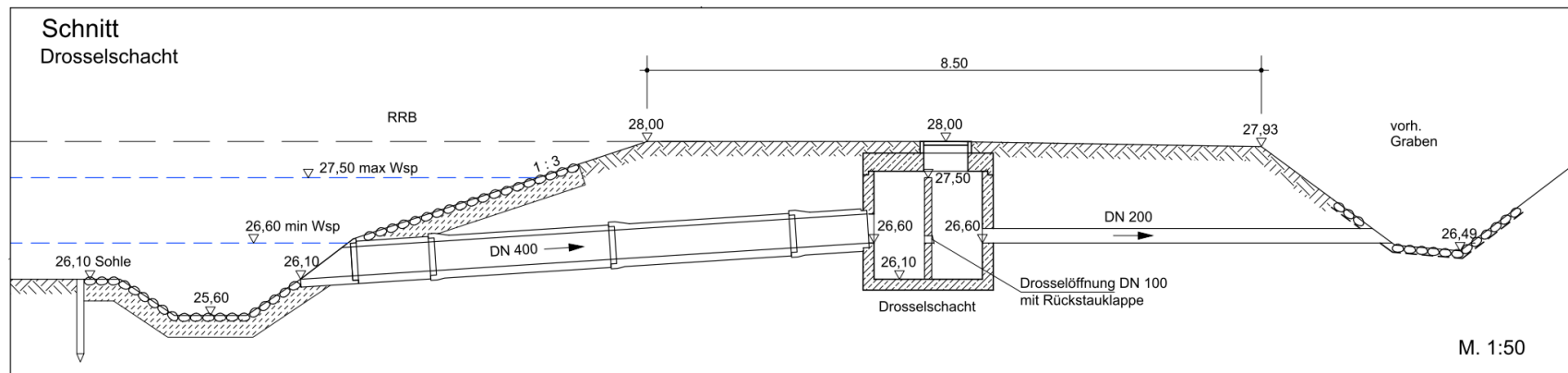
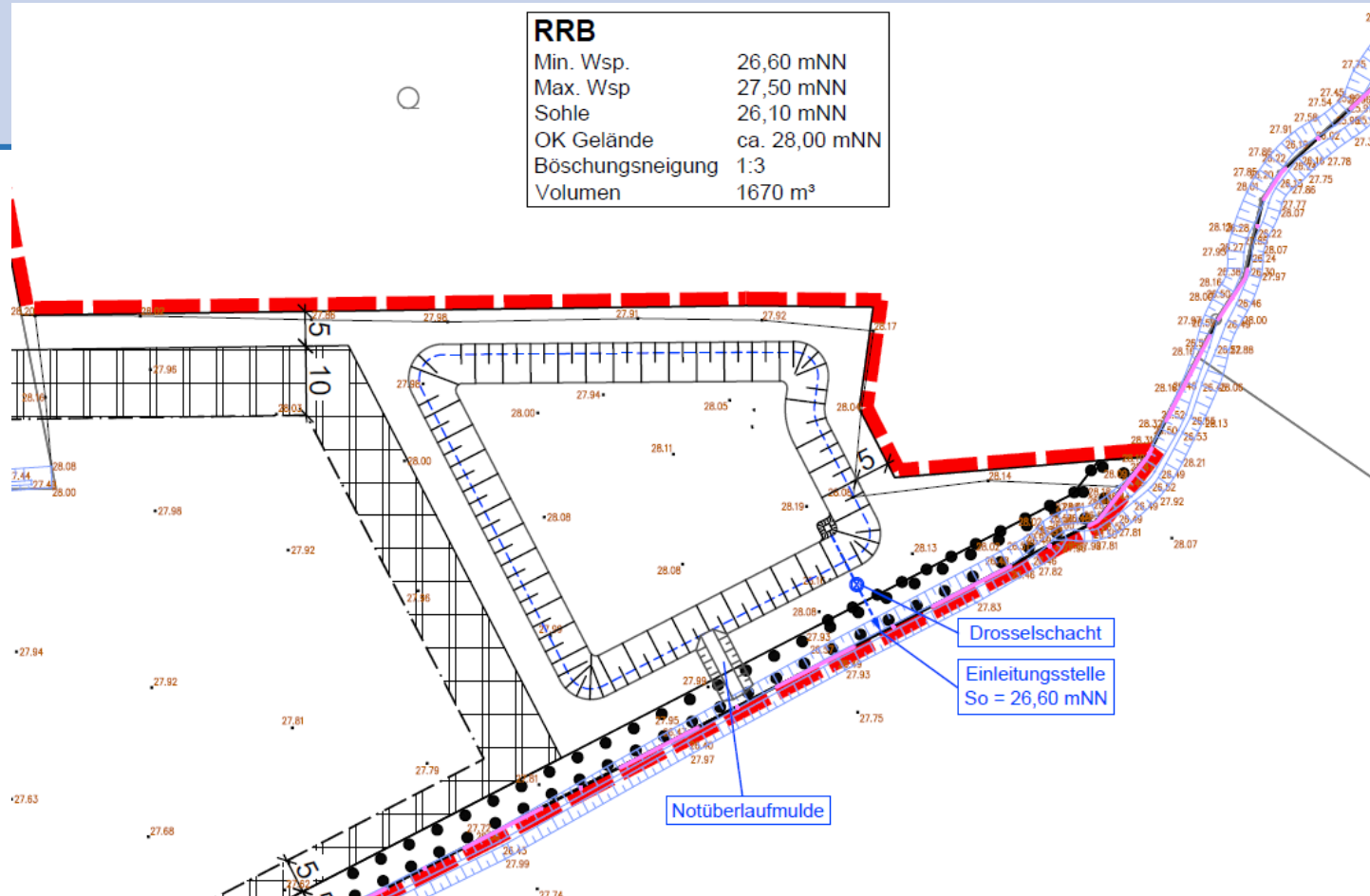
Gehölzarten

Bi	Birke	Ki	Kirsche
Bu	Buche	Sp	Stechpalme
Ei	Eiche	Tk	Tollkirsche
Er	Erl	We	Weide
Fb	Faulbaum	Zp	Zitterpappel

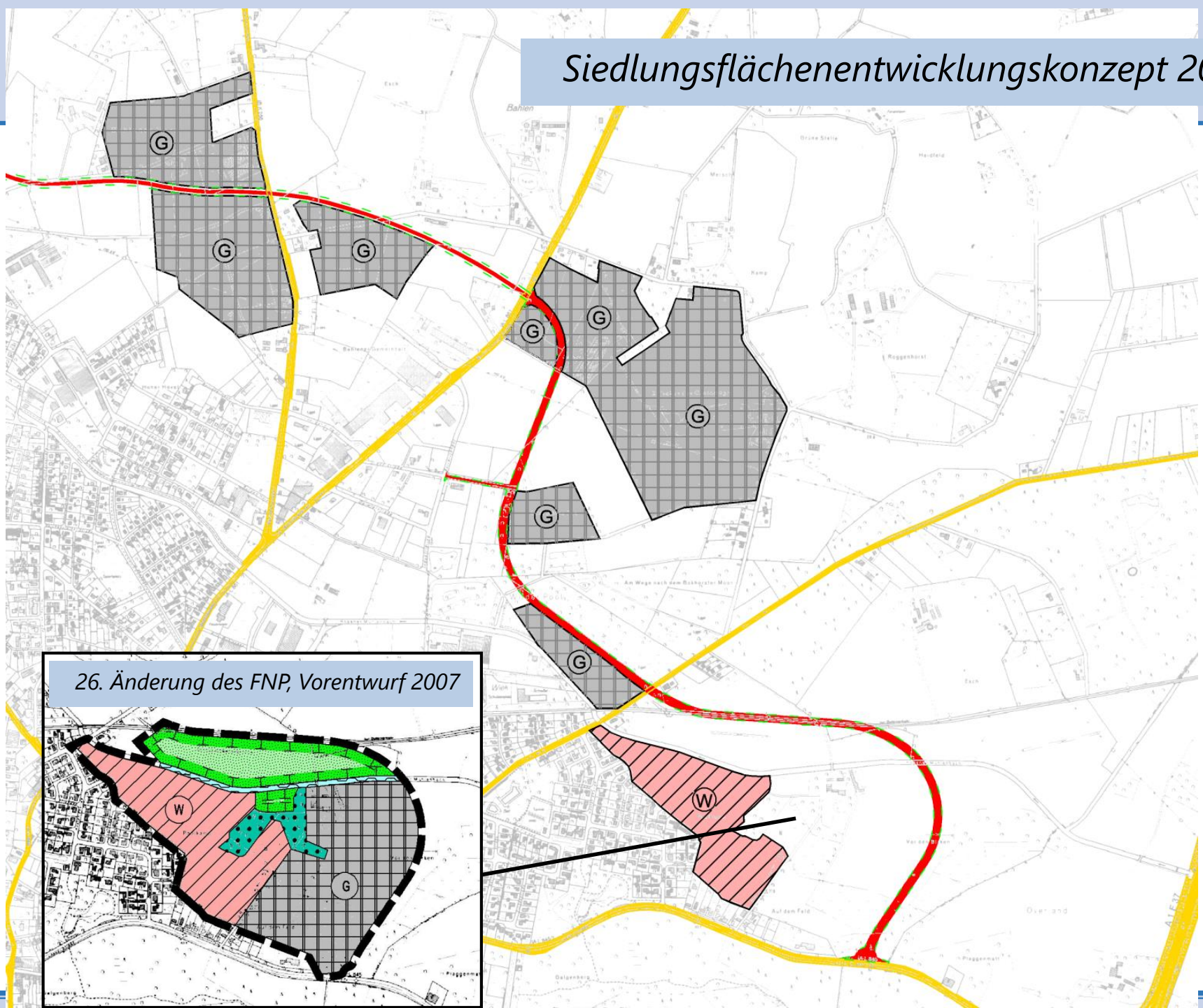
Stadt Dinklage
Landkreis Vechta

RRB	
Min. Wsp.	26,60 mNN
Max. Wsp	27,50 mNN
Sohle	26,10 mNN
OK Gelände	ca. 28,00 mNN
Böschungsneigung	1:3
Volumen	1670 m³

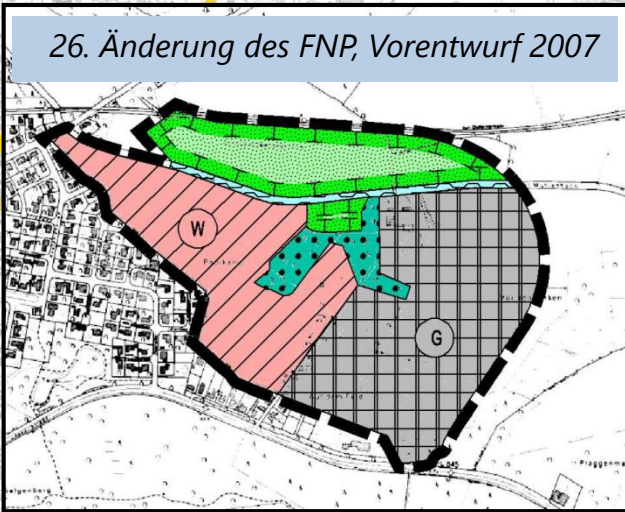
ckhaltebecken

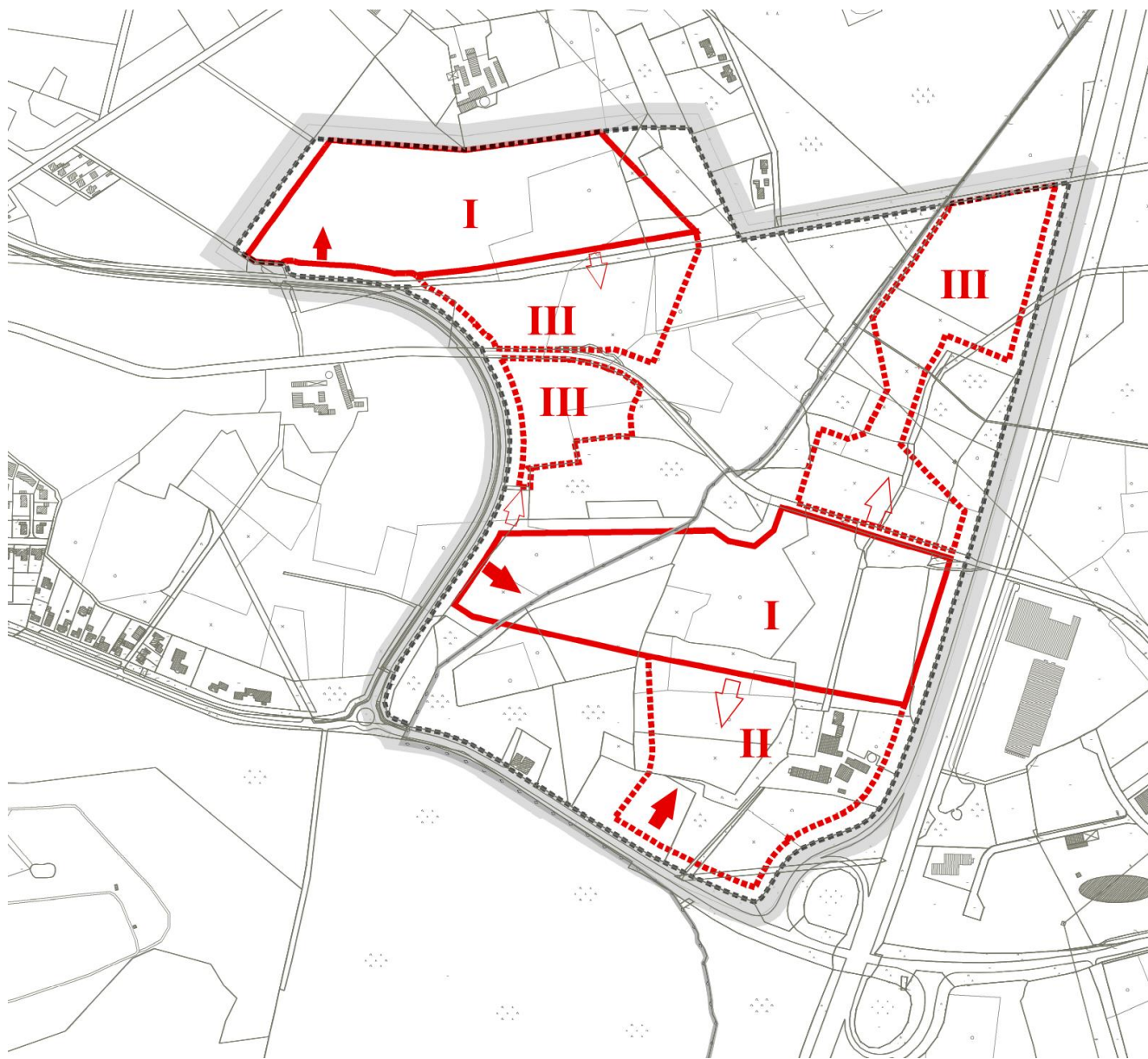


Siedlungsflächenentwicklungskonzept 2004

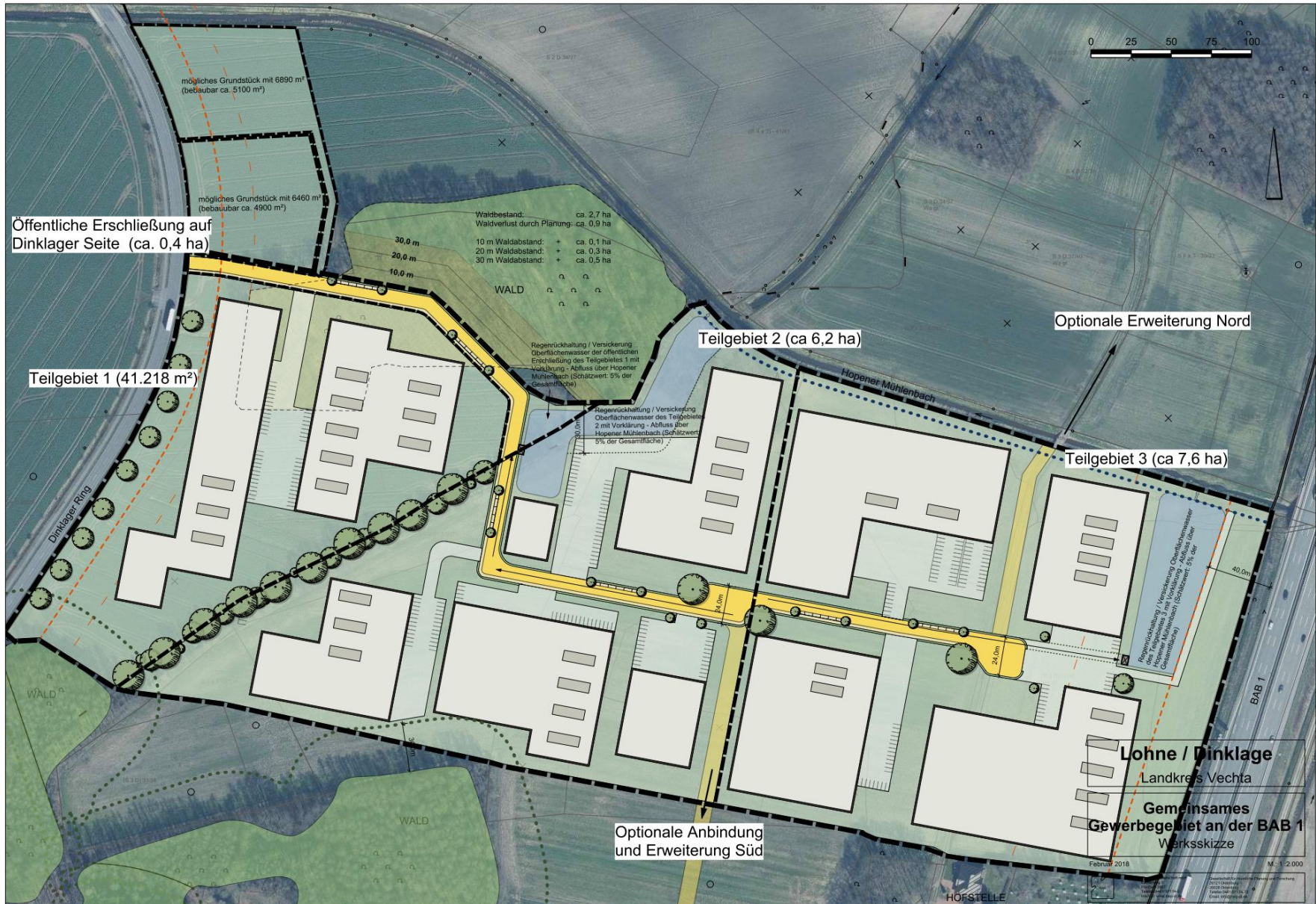


26. Änderung des FNP, Vorentwurf 2007

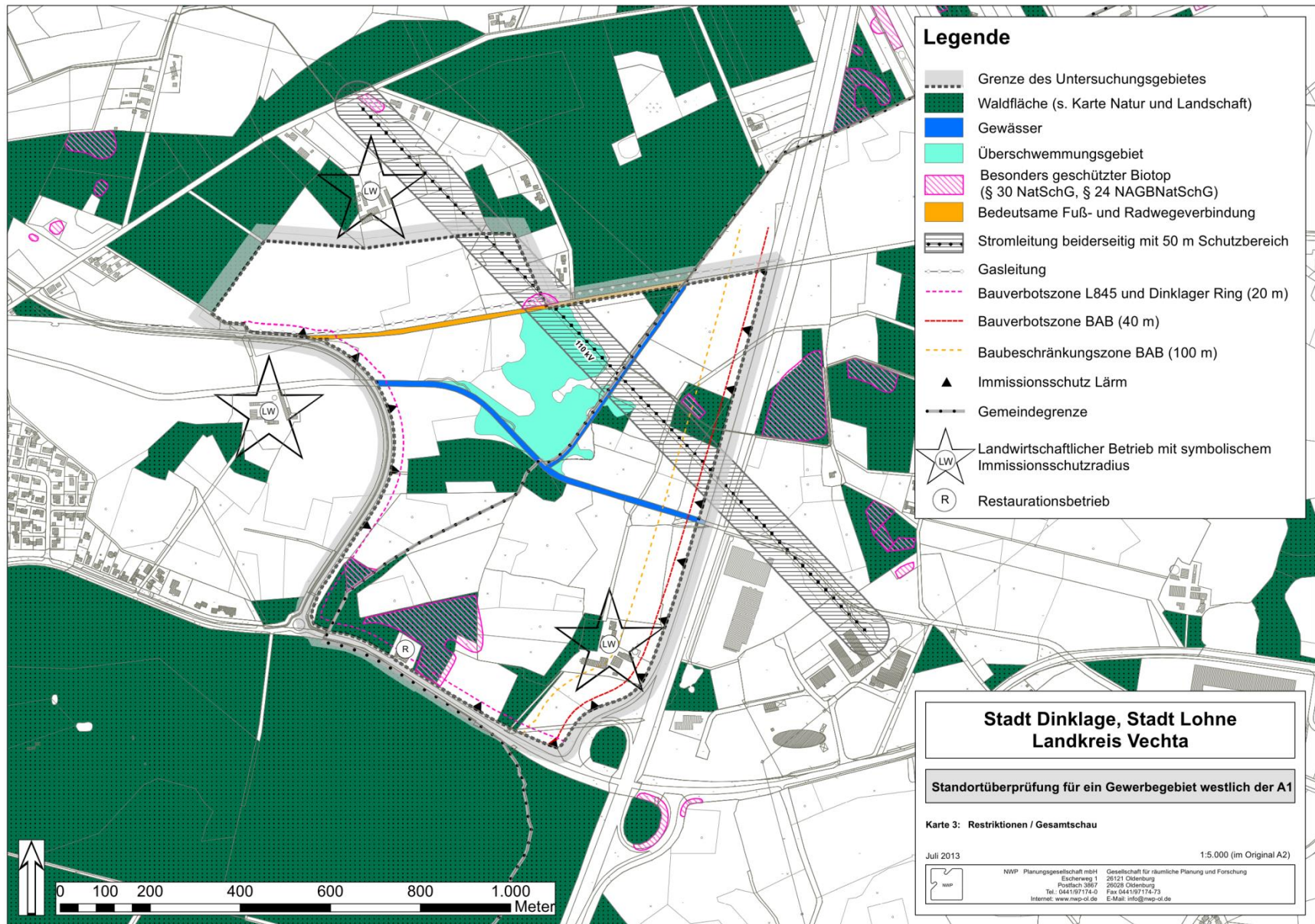


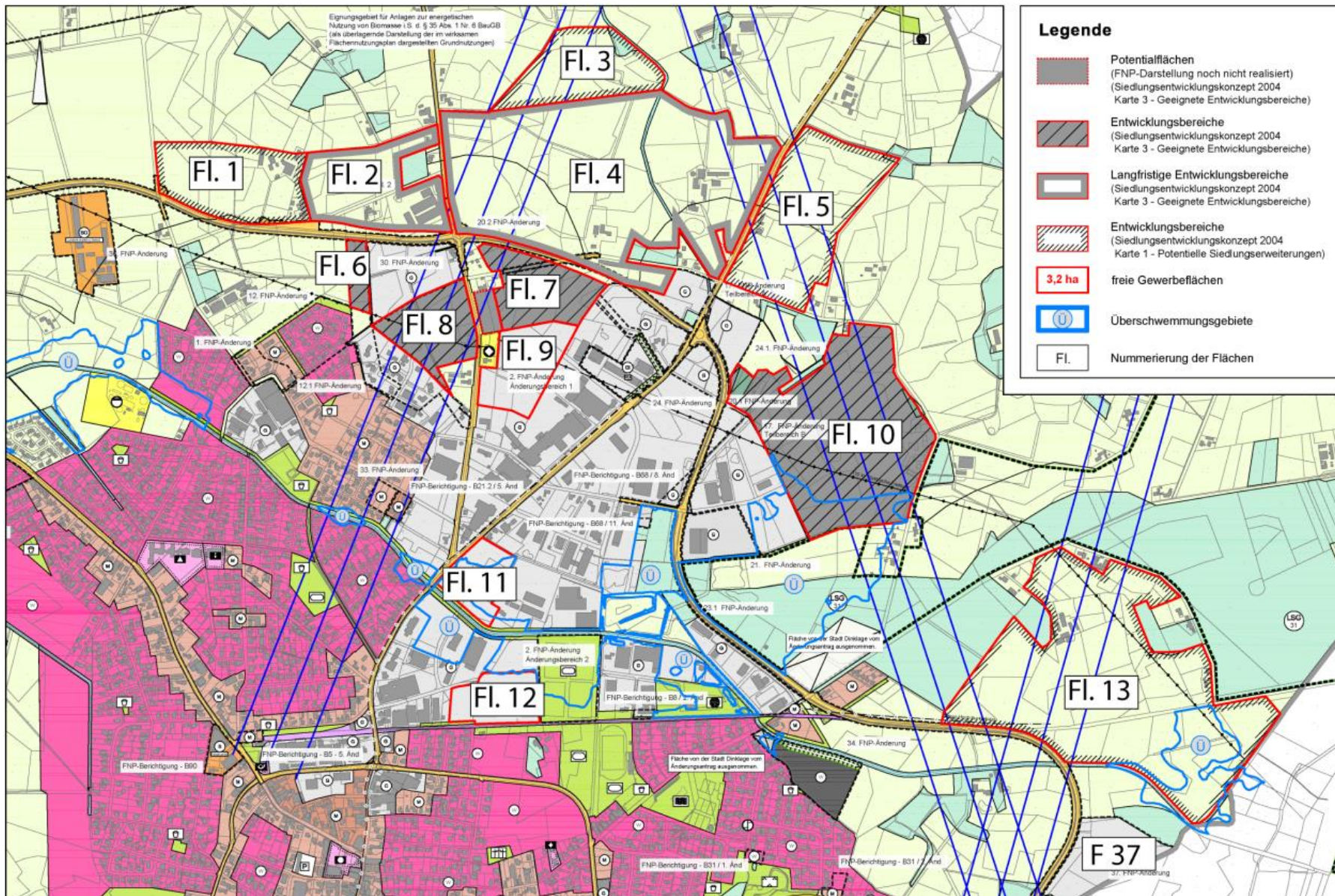


GI Dinklage/Lohne: städtebaulicher Entwurf



GI Dinklage/Lohne: Machbarkeitsstudie





Fläche Nr.	Keine Emissionsrechtliche Einschränkungen	Flächenverfügbarkeit	Erschließung gesichert	Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten	Kein Überschwemmungsgebiet / Hochspannungsleitung
1		Nein		Nein	
2		Nein		Nein	
3		Nein	Nein		
4		Nein			
5	Nein	Nein			
6	Nein	Nein			
7	Nein	Nein			
8	Nein	Nein			Nein
9		Nein			Nein
10		Nein			Nein
11	Nein	Nein			Nein
12	Nein	Nein			
13		Nein			Nein
FNP 37	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Raumordnungsverfahren 380 kV Trassen



