

**Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ – 1. Änderung;  
Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

- a) **Beratung und Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken**
- b) **Satzungsbeschluss**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ – 1. Änderung - (Satzung und Begründung) hat in der Zeit vom 03.04.2023 bis 04.05.2023 (einschl.) öffentlich ausgelegen. Parallel dazu sind die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten worden.

**Von privater Seite ist keine Stellungnahme abgegeben worden.**

**Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich dahingehend geäußert, dass sie keine Bedenken gegen die Planung vorbringen:**

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Oldenburg
- Hase-Wasseracht, Essen
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover

**Im Folgenden sind die eingegangen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die entsprechenden Abwägungsempfehlungen der Verwaltung aufgeführt:**

**1. EWE Netz GmbH, Oldenburg (18.04.2023)**

Die EWE Netz GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE Netz GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen und Standorten grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik, sowie Planungsgrundsätze der EWE Netz GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die ggfs. notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch die EWE Netz. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind vom Vorhabenträger vollständig zu tragen.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise der EWE werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

**2. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Brake (11.04.2023)**

Der OOWV weist auf seine Ver- und Entsorgungsleitungen im angrenzenden Bereich des Plangebietes hin. Es sei sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem sei eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Der OOWV bittet darum, bezüglich der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen-trasse von den

Entsorgungsleitungen (je 2,50 m links und rechts parallel zur Leitung) dürfe weder überbaut noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden. Weiter wird darum gebeten, sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen. Sie sind vom Grundstückseigentümer zu beachten.

**3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (04.04.2023)**

„Zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Das von hier zu bereuende Straßennetz ist nicht direkt betroffen.

Möchte die Stadt Dinklage die Umgehungsstraße „Dinklager Ring“ in naher Zukunft evtl. zu einer Landesstraße aufstufen lassen, sind einige Dinge zu berücksichtigen.

Die Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG ist zu beachten. Ich weise auch darauf hin, dass Erdbewegungen größeren Umfangs (Abgrabungen und Aufschüttungen) ebenfalls unter die Verbote des § 24 NStrG fallen. Damit sind auch Regenrückhaltebecken in der Bauverbotszone nicht zulässig. Für Parkflächen kann unter best. Umständen eine Ausnahme erteilt werden.

Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.“

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone entlang des Dinklager Rings ist im wirksamen Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Hieran wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nichts geändert. Die entsprechende Festsetzung wurde im seinerzeitigen Aufstellungsverfahren mit der Straßenbaubehörde abgestimmt.

Die Stadt Dinklage nimmt zur Kenntnis, dass für Parkflächen eine Ausnahme vom Bauverbot erteilt werden kann. Daraus ergibt sich, dass die Straßenbaubehörde keine Einwände gegen die neu aufgenommene textliche Festsetzung zur Ermöglichung von Stellplätzen hat. Die Zustimmung der Straßenbaubehörde zu einer Ausnahme ist bei Vorliegen eines entsprechenden Bauantrags einzuholen.

**4. Landkreis Vechta ( 09.05.2023)**

„Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

Umweltschützende Belange:

In der durchgeführten Bilanzierung wurde als Bestandwert Sandacker eingestellt. Hier ist jedoch der Planwert von 1,2 WE für das Regenrückhaltebecken aus dem Ursprungsplan anzunehmen. Als Ausgleich für die Stellplatzanlagen ist eine Einzelbaumbepflanzung geplant. Die Wertstufe eines zu pflanzenden Einzelbaumes ist mit 1,6 WE aus naturschutzfachlicher Sicht zu hoch angesetzt worden. Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzfläche handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht eher um eine städtebauliche Gestaltungsfestsetzung als um eine ökologische Aufwertungs-/Kompensationsmaßnahme. Die Einzelbaumbepflanzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht mit 1,0 WE einzustellen. Die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend anzupassen.

In der durchgeführten Bilanzierung wird für fünf anzulegende Stellplatzflächen ein Flächenwert von 62,5 m<sup>2</sup> angenommen (Vgl. Begründung Nr. 6). Die Fläche eines zu

pflanzenden Einzelbaumes ist jedoch mit 10 m<sup>2</sup> in die Bilanzierung eingestellt. Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Maßnahme komplett ausgeglichen werden soll.

#### Planentwurf

Die Textliche Festsetzung Nr. 2 enthält beschreibende und begründende Formulierungen. Sie ist lediglich auf den Regelinhalt zu beschränken. Die Ausführungen befinden sich bereits in der Begründung

#### Abwägungsempfehlung:

Die Anregungen des Landkreises werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Bilanzierung wird entsprechend dieser Ausführungen angepasst.

Die Textliche Festsetzung Nr. 2 wird geändert.