

# STADT DINKLAGE



Landkreis Vechta

---

## Bebauungsplan Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“

### Begründung

Entwurf

11.04.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.5	Öffentliche Belange	6
3.5.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	6
3.5.2	Belange des Immissionsschutzes	7
3.5.3	Gewerbelärm	7
3.5.4	Geruchsimmissionen	8
3.6	Belange der Wasserwirtschaft	9
3.7	Belange des Denkmalschutzes	10
3.8	Belang Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	10
3.9	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	10
3.10	Belang Kampfmittel	11
<b>4.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Emissionskontingente (LEK)	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung	13
4.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
4.5	Verkehrsflächen: Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	14
4.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung	14
4.7	Öffentliche Grünflächen i.V.m. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4.8	Private Grünflächen i.V.m. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	14
4.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
4.10	Fläche für Versorgungsanlagen	15
<b>5.0</b>	<b>VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>15</b>
<b>6.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>16</b>
6.1	Rechtsgrundlagen	16
6.2	Planverfasser	16

**Anlage I:** Stadt Dinklage, Bebauungsplan Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“, Fachbeitrag Schallschutz (Geräuschkontingentierung), RP Schalltechnik, 12.01.2025

**Anlage II:** Immissions – Gutachten zur Einwirkung von Geruchsmissionen auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 „Dinklager Ring/Märschendorfer Straße II“ in Dinklage, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 07.03.2025

**Anlage III:** Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer im Zuge der Erschließung des B-Plans Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ in der Stadt Dinklage; Landkreis Vechta, Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung, April 2025

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Eine in der Stadt Dinklage ansässige Großbäckerei, ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, für den bestehenden Betrieb planungsrechtlich Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ aufgestellt.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Großbäckerei sind an dem Betriebsstandort an der Märschendorfer Straße 45 (L 861), trotz der Erweiterung im Jahre 2021, erschöpft. Die Bäckerei möchte an dem heutigen Standort gerne verbleiben und sich zukünftig erweitern können. Konkret geht es dabei um eine Vergrößerung der Produktion sowie einer Optimierung der betrieblichen Abläufe, vor allem im Hinblick auf den hohen Wettbewerbsdruck.

Die bauliche Entwicklung soll in Form einer großen Lager- und Logistikhall im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgen. Stellplätze, Verkehrsanlagen und Büroräume sollen auch entstehen. Da diese Erweiterung über die bestehenden überbaubaren Bereiche des vorhandenen Bebauungsplanes sowie dessen Geltungsbereich hinausgehen, ist zur planungsrechtlichen Absicherung ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ umfasst ein etwa 2,8 ha großes Gebiet.

Die Stadt Dinklage möchte durch den vorliegenden Bebauungsplan dem Erweiterungswunsch entsprechen und setzt daher ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, einem ortsansässigen, expansionswilligen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang zu schaffen und somit Arbeitsplätze im Bestand zu sichern. Das Plangebiet bietet sich für diesen Zweck an, da der Standort bereits durch umliegende gewerbliche Bebauung vorprägt ist und sich das Plangebiet zudem durch seine verkehrsgünstige Lage an der Landesstraße 861 Märschendorfer Straße sowie der Umgehungsstraße Dinklager Ring auszeichnet.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“. Im Rahmen des Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGB-NatSchG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird im Umweltbericht festgelegt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Vechta im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ befindet sich nordöstlich vom Siedlungsbereich der Stadt Dinklage in der Bauernschaft Bahlen und umfasst eine ca. 2,8 ha große Fläche, westlich der

Märschendorfer Straße (L 861) und in geringer Entfernung südlich des Dinklager Rings (Umgehungsstraße). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Innerhalb des südlichen Teils des Plangebietes befinden sich derzeit der eingangs angesprochene und expansionswillige Gewerbebetrieb sowie einige dazugehörige, versiegelte Flächen für Stellplätze sowie für die An und Ablieferung und ein Regenrückhaltebecken. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich einige Gehölzstrukturen und eine kleine Hofstelle mit Freiflächen. Ebenfalls von Norden kommend, verläuft ein kleiner Graben in südöstliche Richtung zur Märschendorfer Straße, welcher im geringen Umfang Wasser führt und ebenso einige Gehölzstrukturen aufweist. Bei diesem Graben handelt es sich jedoch der Klassifizierung nach nicht um einen Graben II. oder III. Ordnung.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits einige bauliche Strukturen, die überwiegend der gewerblichen Nutzung zugeordnet werden können. Vor allem der südliche Bereich ist durch industrielle und gewerbliche Betriebe geprägt. Eine Ausnahme bildet die kleine, nicht mehr bewohnte Hofstelle mit den dazugehörigen ehemals landwirtschaftlichen oder für die Tierhaltung genutzten Flächen im Norden. Die dazugehörige Hofzufahrt ist überdies durch eine Baumallee geprägt. Im nordwestlichen Bereich sowie im weiträumigeren Umfeld in nördliche und östliche Richtung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der vorliegende Bebauungsplan Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 mit seiner letzten Änderung aus dem Jahre 2022 werden keine konkreten Aussagen für das Plangebiet getroffen. Die Stadt Dinklage ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich sollen die ländlichen Regionen mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Weiter heißt es, dass die Entwicklung der ländlichen Regionen darüber hinaus gefördert werden sollen, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

Die vorliegende Planung zur behutsamen planerischen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Folglich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

### 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 2021 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Die Stadt Dinklage wird als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen, dessen wesentliche Funktion darin besteht, zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfes zu sichern und zu fördern. „Darüber hinaus sollen vorrangig die bestehenden Gewerbestandorte am Dinklager Ring in der Stadt Dinklage [...] als regionalbedeutsame Gewerbestandorte entwickelt werden.“ (vgl. Beschreibende Darstellung, S. 3).

Es gilt die vorhandenen Betriebe der gewerblichen Wirtschaft zu erhalten und auszubauen, um die Wirtschaftskraft zu stärken und Arbeitsplätze zu erhalten. Dies gilt besonders für die Bereiche der Kunststoffverarbeitung und des Ernährungsgewerbes. Demnach hat die Stadt Dinklage die Aufgabe, vorhandene Standorte für die gewerbliche Wirtschaft zu sichern bzw. Bauflächen in einem ausreichenden Umfang vorzuhalten sowie bei den sich ständig verändernden und erweiterten Ansprüchen vorhandener und ansiedlungswilliger Unternehmen die Gewerbegebiete sowie die Infrastruktureinrichtungen entsprechend anzupassen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Landkreis Vechta werden für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes keine besonderen Aussagen getroffen. Das Plangebiet wird als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt, an welches eine Hauptverkehrsstraße als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung angrenzt, welche die heutigen Umgehungsstraße Dinklager Ring abbildet. Außerhalb des Plangebietes wird südlich eine 110 kV Stromleitung ausgewiesen. In weiterer nördlicher Entfernung schließen Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft an.

Städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung ist die verträgliche Ausweitung der Gewerbenutzung im Anschluss an die vorhandenen Betriebe im Bereich des Dinklager Rings (Umgehungsstraße) sowie der Märschendorfer Straße (L 861). Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und der bereits vorhandenen Infrastruktur stellt der Bereich für den vorgesehenen Nutzungszweck einen besonders günstigen Raum dar, da die Gewerbegebietserweiterung hier mit einer vergleichsweise geringen Flächeninanspruchnahme möglich ist. Die vorgenannten regionalplanerischen Grundsätze stehen dem Planungsvorhaben nicht entgegen.

### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dinklage wird der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ als Industriegebiet gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO und der Teil im Norden des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Darüber hinaus wird am östlichen Rand des Plangebietes eine unterirdische Hauptwasserleitung gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB abgebildet. Innerhalb des Plangebietes wird außerdem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt, welche das Plangebiet von Nordwest nach Südost im Norden durchläuft und sich bis in den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches erstreckt. Diese Maßnahmenfläche ist auf den Bebauungsplan Nr. 19 „Industriegebiet“ aus dem Jahr 1984 zurückzuführen und galt dem Zweck einer Ortsrandeingrünung, da zu diesem Zeitpunkt nördlich der dargestellten Maßnahmenflächen die Errichtung einer Umgehungsstraße geplant war, welche gegenwärtig an anderer Stelle realisiert wurde (Dinklager Ring).

Die vorbereitende Bauleitplanung sieht damit bereits eine Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich der Märschendorfer Straße (L 861) bzw. südlich des Dinklager Ringes (Umgehungsstraße) vor. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ ist demnach gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den südlichen und zentralen Teil des Plangebietes galten damals die Bestimmungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Industriegebiet“ aus dem Jahr 1992, der ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 sowie einer maximalen Firsthöhe von 46,00 m über NN festsetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße“ wurde der südliche Bereich erstmals durch einen verbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt.

Es werden Gewerbegebiete festgesetzt, welche eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 0,5 und einer abweichenden Bauweise aufweisen. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches werden zudem private und öffentliche Grünflächen festgesetzt, die den Grünbestand sichern sollen.

Zudem findet für den nordwestlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 108 „Gewerbegebiet Bahlen-Süd“ Anwendung, welcher im überlappenden Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festsetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ treten die für das Plangebiet derzeit teilweise geltenden Festsetzungen entsprechend dem Ursprungsplan außer Kraft.

### **3.5 Öffentliche Belange**

#### **3.5.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ den Planunterlagen beigelegt.

Der Kompensationsflächenpool "Gut Lage" dient der Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

### 3.5.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

### 3.5.3 Gewerbelärm

Aufgrund der Großbäckerei sowie den damit verbundenen Immissionen, die während der normalen Arbeitsabläufe oder bei der An- und Ablieferung auftreten, können sich Konflikte mit den umliegenden Nutzungen ergeben. Dabei handelt es sich um verschiedene Wohn- und Bürogebäude im Nahbereich des Plangebietes. Diese sind im Rahmen der geplanten gewerblichen Entwicklung immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen, sodass ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind die vorhandenen Vorbelastungen der angrenzenden Gewerbebetriebe zu beachten. Die Anforderungen der TA Lärm sind hierbei zu berücksichtigen. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Zur diesbezüglichen Beurteilung und um weitergehende, detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz zu erhalten, wurde zum Entwurf des Bebauungsplans das Ingenieurbüro RP Schalltechnik aus Osnabrück mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

Im Rahmen des Gutachtens, dem Fachbeitrag Schallschutz (Geräuschkontingentierung) wurde festgestellt, dass mit der Durchführung einer Geräuschkontingentierung und geeigneten Festsetzungen im Bebauungsplan der Belang des Schallschutzes abzusichern ist.

Innerhalb des Bebauungsplan Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ erfolgt die Festsetzung von Gewerbegebieten. Schutzbedürftige Nutzungen, an denen es zu Konflikten bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen kommen könnte, befinden sich insbesondere in nordöstlicher und östlicher Richtung außerhalb des Plangebietes an der Bokhorster Straße sowie der Märschendorferstraße. Gleichwohl liegen für einige Immissionsorte im näheren Umfeld bereits Bebauungspläne vor, die beispielsweise Betriebsleiterwohnungen ausschließen, sodass in diesen Bereichen kein Wohnen zulässig ist und demnach der nächtliche Wert nicht relevant ist. Die vorhandene Bebauung an der Bokhorster Straße hingegen sowie das benachbarte Wohngebäude an der Märschendorfer Straße 10 befindet sich gem. § 35 im Außenbereich und sind daher schalltechnisch als Mischgebiet einzustufen.

Der Inhalt des Gutachtens berücksichtigt zudem die Vorbelastung des bereits bestehenden gewerblichen Betriebes und dessen betriebliche Anlagen. Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass zur Vermeidung von eventuell auftretenden Konflikten in der Bauleitplanung Regelungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen.

Für den Bebauungsplan werden im Gutachten folgende Festsetzungsinhalte vorgeschlagen und in die Planzeichnung übernommen:

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:



Fläche TF 1: LEK = 63 dB(A) / 48 dB(A) pro qm tags/nachts

Fläche TF 2: LEK = 65 dB(A) / 50 dB(A) pro qm tags/nachts

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

Unter diesen Voraussetzungen kann eine verträgliche Gebietsentwicklung gewährleistet werden, sodass den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen wird.

### 3.5.4 Geruchsmissionen

Da das Plangebiet, nordöstlich des Siedlungsbereiches der Stadt Dinklage in der Bauerschaft Bahlen, dem ländlichen Raum zuzuordnen ist, befinden sich im weiteren Umfeld unterschiedliche landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftliche Produktionsflächen, die im Rahmen der Planung betrachtet werden müssen. In diesem Kontext wurde zum Entwurf hin ein Immissions-Gutachten von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt um eine Beurteilung des Plangebietes vorzunehmen (siehe Anlage). Bei der Quantifizierung der Immissionen wurden sämtliche Emittenten berücksichtigt, die sich relevant auf das jeweilige Geruchsmissionsgeschehen im Beurteilungsgebiet auswirken.

Insbesondere bei der Nutztierhaltung, in bestimmten Bereichen der chemischen Industrie, aber auch bei der Verarbeitung von Nahrungs- und Genussmitteln und in Bereichen der Siedlungsabfallwirtschaft werden geruchsstoffhaltige Gase freigesetzt, die sich über den Luftweg ausbreiten und von Personen, die sich in der näheren Umgebung solcher Anlagen aufhalten, wahrgenommen und dann u. U. als erhebliche Störung oder Belästigung empfunden werden können.

Die verwaltungsrechtlichen Grundlagen für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsbelastungen finden sich in den Bestimmungen der seit dem 01.12.2021 anzuwendenden Neufassung der TA Luft. In Anhang 7 der TA Luft ist geregelt, wie Geruchsmissionen zu ermitteln und zu beurteilen sind. Inhaltlich handelt es sich hier um eine Fortentwicklung der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL), die u. a. vom Bundesland Niedersachsen im Jahr 2009 erlassen worden war und nun im Zuge der Novellierung der TA Luft in eine bundesweit anzuwendende Verwaltungsvorschrift überführt worden ist. In Nr. 4.3.2 der TA Luft wird ausgeführt, dass bei allen Anlagen, von denen erfahrungsgemäß relevante Geruchsemissionen ausgehen, zu prüfen ist, ob der Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen gewährleistet ist.

Im vorliegenden Fall befinden sich außerhalb des Beurteilungsgebietes mehrere Tierhaltungsanlagen, von denen relevante Geruchsemissionen ausgehen. Hieraus ergibt sich die immissionsschutzrechtliche Notwendigkeit, anhand des in Anhang 7 der TA Luft beschriebenen Verfahrens zu klären, ob im Bereich der im Beurteilungsgebietes gelegenen Immissionsorte überhöhte Geruchsbelastungen zu erwarten sind.

Für die Beurteilung der Immissionen der bestehenden Wohnnutzungen sind nach Maßgaben der Tabelle 22 des Anhang 7 der TA Luft heranzuziehen. Demnach sind für verschiedene Nutzungsarten folgende Immissionswerte heranzuziehen.

**Tabelle 22 TA Luft: Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete**

Wohn-/ Mischgebiete	Gewerbe-/ Industriegebiete	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

In der TA Luft, Anhang 7 heißt es weiter *„Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.“*

Der zu beurteilende Bereich soll als ein Gewerbegebiet mit Wohnnutzung klassifiziert werden. Hier liegt der Immissionsrichtwert bei 15 % Geruchsstundenhäufigkeiten. Die Ergebnisse zeigen, dass die Geruchsstundenhäufigkeiten im östlichen Bereich bei 16 % liegen. Danach liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten bei 13 - 15 %. Folglich werden die Immissionsrichtwerte im südlich, westlich und nördlich eingehalten.

### **3.6 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden.

Um bei der vorhergehenden Bauleitplanung die Belange der Wasserwirtschaft hinreichend zu berücksichtigen, wurde damals ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung GmbH aus Garrel erstellt.

Im Zuge des aktuellen Bauleitplanverfahrens wurde ein erneuertes Entwässerungskonzept für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer von Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung erstellt, welches der Begründung als Anlage beiliegt.

Im Rahmen der geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebiets ist die Errichtung einer Regenwasserkanalisation vorgesehen. Zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers sollen zwei Erdbecken hergestellt werden. Die gedrosselte Einleitung der zurückgehaltenen Wassermengen erfolgt anschließend in den nächstgelegenen Graben entlang der Dinklager Ringstraße sowie der Märschendorfer Straße. Das gesamte Einzugsgebiet umfasst eine Fläche von rund 2,81 Hektar. Die für die Herstellung der Regenrückhaltebecken vorgesehene Fläche beträgt etwa 0,26 Hektar einschließlich der zugehörigen Grünflächen.

Zusätzlich zur Bemessung für das 10-jährliche Regenereignis wurde eine Überflutungsprüfung für ein 30-jährliches Regenereignis durchgeführt. Die Prüfung dient dem Nachweis, dass das Entwässerungssystem auch bei seltenen, intensiveren Niederschlagsereignissen ausreichende Rückhaltekapazitäten bietet. Dabei kann bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zusätzlich das Speicherpotenzial oberhalb des maximalen Einstaus bis zum Notüberlauf sowie das verfügbare Volumen im Leitungsnetz als zusätzliche Rückhaltereserve herangezogen werden.

Ergänzend zu den Inhalten des Entwässerungskonzeptes ist im Zuge der Entwässerung des Gebietes auch die Umverlegung des durch das Gebiet fließenden Grabens angedacht. Dieser soll entlang des Dinklager Rings und der Märschendorfer geführt werden und dann seinen Anschluss an den Bestand wieder finden.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge werden frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta vorgelegt.

### **3.7 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

### **3.8 Belang Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet.

Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

### **3.9 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder –erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp sehr tiefer Podsol-Gley.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

### **3.10 Belang Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

## **4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Flächen für die bauliche Weiterentwicklung der ansässigen Grobbäckerei in der Stadt Dinklage bereitzustellen. Zu diesem Zweck werden die nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes liegenden Flächen als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Koordinierung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Deshalb sind innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Zusätzlich sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 & 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der oben genannten Zielsetzung der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe. In Anbetracht

der dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Lage des Plangebietes und der wenigen Siedlungsstrukturen im Umfeld, ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, sodass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist.

## 4.2 Emissionskontingente (LEK)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Beurteilung der Schalltechnischen Situation wurde zum Entwurf des Bebauungsplans das Ingenieurbüro RP Schalltechnik aus Osnabrück mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

Im Rahmen des Gutachtens, dem Fachbeitrag Schallschutz (Geräuschkontingentierung) wurde festgestellt, dass mit der Durchführung einer Geräuschkontingentierung und geeigneten Festsetzungen im Bebauungsplan der Belang des Schallschutzes abzusichern ist.

Für den Bebauungsplan werden im Gutachten folgende Festsetzungsinhalte vorgeschlagen und sinngemäß in die Planzeichnung übernommen:

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche / Festsetzung im Bebauungsplan	Emissionskontingente $L_{EK}$	
	tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
GE1, GE 4	$L_{EK} = 63 \text{ dB (A) / m}^2$	$L_{EK} = 48 \text{ dB (A) / m}^2$
GE 2, GE 3	$L_{EK} = 65 \text{ dB (A) / m}^2$	$L_{EK} = 50 \text{ dB (A) / m}^2$

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 durchgeführt worden.

Bei der Emissionskontingentierung wird die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07. 12.2017- 4 CN7116 berücksichtigt. In diesem Kontext ist es erforderlich, dass innerhalb der zu gliedernden Gewerbeflächen kein einheitliches Emissionskontingent festgesetzt wird und mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung existiert oder ein Teilgebiet, das mit relativ hohen, bzw. niedrigen Emissionskontingenten belegt ist, die praktisch jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Mit der Festsetzung der genannten Emissionskontingente macht die Stadt Dinklage von der Möglichkeit der planexternen Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch. Im Gebiet der Stadt Dinklage sind Gewerbegebetsflächen ausgewiesen, die ohne Einschränkungen durch Emissionskontingente nutzbar sind. Es handelt sich hierbei um Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1.

Änderung des Bebauungsplans 19 „Industriegebiet“, welcher direkt an die hier vorliegende Bauleitplanung anknüpft. Dieser setzt in seiner geltenden Fassung Flächen als Gewerbegebiet sowie Industriegebiete fest, die mit keiner Geräuschkontingentierung belegt sind. Den Belangen des Immissionsschutzes im Hinblick auf den Gewerbelärm wird somit Rechnung getragen.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Baumassenzahl (BMZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO bestimmt. In Anlehnung an die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 82, 92 u. 97 im direkten Umfeld sowie zur Ermöglichung einer nutzungsgerechten Flächenbeanspruchung wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) auf 5,0 festgesetzt. Aufgrund der Vorprägung durch die angrenzenden Gewerbegebiete wird aus städtebaulichen Gründen, zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte, auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten (GE) in Bezug auf die Baumassenzahl (BMZ) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die Definition der Bauhöhen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) wird, zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen, eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 42,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist die oberste Gebäudekante. Durch die getroffene Höhenfestsetzung fügen sich die zukünftigen Gebäude in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für im Sinne des Bauordnungsrechtes untergeordnete, technische Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. ä.), für sonstige technische Anlagen, wie Sendemasten etc., die den Gebäuden und deren Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

### **4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbetypische Gebäudestruktur wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch können Gebäude die Länge von 50 m überschreiten. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Gewerbegebieten (GE) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Im Westen sowie im Süden schließt der Bebauungsplan nahtlos an die überbaubaren Flächen des dort bestehenden Bebauungsplan Nr. 19 „Industriegebiet“ sowie dessen 1. Änderung an. In nördlicher, nordöstlicher und nordwestlicher Richtung halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,00 m zu der privaten Grünfläche sowie zur Versorgungsfläche und nachbarschaftlicher Bebauung.

Die in den vorhergegangenen Bauleitplanungen berücksichtigte Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG in einem Abstand von 20,0 m muss nicht mehr eingehalten werden, da sich das Plangebiet mittlerweile innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, weil die die Grenze der Ortsdurchfahrt nach Norden verschoben wurde.

#### **4.5 Verkehrsflächen: Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im direkten Nahbereich des Kreisverkehrs sowie entlang der „Märschendorfer Straße“ (L 861) dürfen durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes nicht beeinträchtigt werden. Daher erfolgen im südöstlichen Teil des Plangebietes die Festsetzungen von Einfahrtsbereichen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

#### **4.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung**

Die im südöstlichen Planungsraum vorhandene und in Nord-Süd Richtung verlaufende Trinkwasserleitung (DN 150) des OOWV wird als unterirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. Zur Berücksichtigung der Leitungstrasse ist beidseitig der Leitung ein Schutzstreifen von jeweils 2,00 m vorgesehen. Der betreffende Planbereich wird als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt. Der Bereich ist von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 (6) und 14 (1) BauNVO freizuhalten, um die Zugänglichkeit der Leitungen zu gewährleisten. Ausgenommen sind bauliche Anlagen, die im Falle von Reparatur- und Wartungsarbeiten kurzfristig entfernt werden können.

#### **4.7 Öffentliche Grünflächen i.V.m. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die öffentliche Grünfläche wird überlagernd als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB in Kombination mit Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind alle bestehenden Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten und heimische, standortgerechte Strauchpflanzungen anzulegen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind gleichwertig und gleichartig innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Festsetzung des Ursprungsplanes in Verbindung mit der Annahme, dass noch nicht alle damaligen Festsetzungen umgesetzt wurden, bzw. alles was vorhanden ist, erhalten bleiben soll.

#### **4.8 Private Grünflächen i.V.m. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Zur Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen wird im westlichen Teil des Geltungsbereiches eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die private Grünfläche wird zur Sicherung des Bestandes von Bepflanzungen mit Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

#### **4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Um im Bedarfsfall die Erschließung und einen freien Zugang zu der gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten unterirdischen Trinkwasserleitung (DN 150), die das Plangebiet östlich in Nord-Süd Richtung durchläuft, zu gewährleisten, wird die Leitungstrasse (in einer Breite von jeweils 2,00 m zur Leitungsmitte) als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers und Unterhaltungspflichtigen festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

#### **4.10 Fläche für Versorgungsanlagen**

Die festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen im Westen des Plangebietes, ergeben sich im Norden aus der Berechnung des Ingenieurbüros Wessels und Grünfeld für die ehemalige Planung und im Süden aus dem genehmigten Bestand für den südlichen Planbereich.

Auf den Flächen ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens nebst zugehörigen Sicherungs- und Wegstrukturen beabsichtigt.

### **5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich des Plangebietes verlaufende Märschendorfer Straße (L 861).

- **ÖPNV**

Das Plangebiet wird im Süden mit der Haltestelle „Dinklage Dieselstraße“ in etwa 500 m Entfernung an der Märschendorfer Straße und den dort verkehrenden Buslinien 630 Dinklage-Vechta, 633 Dinklage-Holdorf sowie der Buslinie 638 Dinklage-Quakenbrück erschlossen.

- **Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.



- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

### 6.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung von 2017),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung).

### 6.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Dinklager Ring / Märschendorfer Straße II“ erfolgte im Auftrag der Stadt Dinklage durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

---

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)