

**Landkreis Emsland, mit Schreiben vom 18.11.2021**

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**Brandschutz**

Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:

- Für sämtliche geplanten Maßnahmen ist die Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 zu beachten.
- Die Vorgaben der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind zu beachten und umzusetzen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung beachtet.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 24.11.2021**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)).

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Die Hinweise bezüglich der konkreten Bauarbeiten werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Bauarbeiten zu berücksichtigen.

**EWE NETZ GmbH, mit Schreiben vom 25.10.2021**

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich gere-

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden, welche erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Die vorhandenen Leitungen und Anlagen werden weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt.

Soweit eine Neuherstellung oder Änderungen bzw. Anpassungen der Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich werden, wird zur Kenntnis genommen, dass diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden müssen.

Bei einer erforderlichen Neuerschließung werden die erforderlichen Versorgungstreifen bzw. -korridore sowie notwendige Stationsstellplätze eingeplant.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Kosten für Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten grundsätzlich vollständig vom Vorhabenträger zu tragen sind, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kosten-

**Stellungnahme der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB):**

**Abwägungsvorschlag:**

gelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch die EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitungen und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.

tragung vertraglich geregelt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen vorgebracht werden.

Die EWE NETZ GmbH wird in die weiteren Planungen einbezogen und rechtzeitig beteiligt.

Der Hinweis auf die aktuelle Anlagenauskunft wird zur Kenntnis genommen.

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, mit Schreiben vom 23.11.2021**

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

**Boden**

Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte "Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung" auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt

Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits festgesetztes Gewerbegebiet überplant. Dem genannten Grundsatz ist damit entsprochen.

Der Hinweis zum Boden wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf den § 202 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Umgang mit dem Boden im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Diese sind im Rahmen der konkreten Bauarbeiten zu berücksichtigen.

## Stellungnahme der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB):

## Abwägungsvorschlag:

werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 "Bodenschutz beim Bauen" des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

**Hinweise**

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Daten-

Der Hinweis auf den NIBIS-Kartenserver wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Informationen zu den Baugrundverhältnissen nicht eine geotechnische Erkundung oder Untersuchung des Baugrundes ersetzen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Hinweise oder Anregungen nicht vorgetragen werden.

Die Hinweise zur vorliegenden Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB):**

**Abwägungsvorschlag:**

grundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, mit Schreiben vom 26.11.2021**

Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim um Stellungnahme zu folgender Planänderung: Ausweisung von Mischbauflächen durch Umwandlung von bisher gewerblich ausgewiesenen Flächen.

Die IHK trägt bezüglich des o.g. Planänderungsentwurfs keine grundsätzlichen Bedenken vor.

Allerdings rückt durch die vorgelegte Planänderung Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen heran. Es ist sicherzustellen, dass sich durch die Wohnbebauung für die Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben.

Dazu im Einzelnen wie folgt: Für den Bau eines, von dem Eigentümer der ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle, geplanten Wohnhauses sollen teilweise Gewerbegebietsflächen in Mischgebietsflächen umgewandelt werden. Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere bestehende Gewerbebetriebe und ausgewiesene Gewerbegebietsflächen.

Die Unternehmen genießen an den vorhandenen Stellen Bestandsschutz.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist bereits berücksichtigt, dass durch die Planung Wohnbebauung innerhalb eines Mischgebietes an bestehende gewerbliche Nutzungen herandrücken kann. Durch die Gliederung des geplanten Mischgebietes und den Ausschluss von schutzwürdigen Räumen wie z.B. Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen, Unterrichtsräume sowie Büroräume u. ä. im nördlichen und östlichen Teilbereich des Plangebietes wird sichergestellt, dass sich durch die Planung für die angrenzend bestehenden Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben.

Der Bestandsschutz der bestehenden Gewerbegebiete und Gewerbegebietsflächen ist aufgrund der vorliegenden Planung weiterhin gewährleistet.



**Stellungnahme der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB):**

**Abwägungsvorschlag:**

Durch die Planung rückt Wohngebietsfläche an die bestehenden Unternehmen und ausgewiesenen Flächen heran. Ein Nebeneinander von Wohnbauflächen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. So wird in der schalltechnischen Beurteilung (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen (Ems);

18.03.2021; Projekt-Nr. LL15935.1/02) für einen Teil des Plangebietes eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte durch die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen am Tag und in der Nacht prognostiziert. Die Mischgebietsflächen werden daher nochmals unterteilt, indem in dem mit MI-1 gekennzeichneten Bereich schützenswerte Wohnnutzungen (z.B. Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen, Unterrichtsräume sowie Büroräume u.ä.) nicht zulässig sind.

Wir begrüßen, dass im Rahmen der Planänderung eine lärmtechnische Untersuchung erstellt wurde. Gewerbliche Nutzungen sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Belastungen für die ansässigen Betriebe lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung grundsätzlich ab. Durch unmittelbar aneinander grenzende unverträgliche Nutzungen kommt es im ländlichen Raum erfahrungsgemäß vermehrt zu Beschwerden aufgrund von Lärmbelästigung.

Dies kann schlussendlich zur Aufgabe der Unternehmen führen. Dies gilt es zu vermeiden.

Mit den in der Begründung aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen sollen die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Beeinträchtigungen der bestehenden Gewerbebetriebe und Nutzungskonflikte hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen zwischen Wohn-

Das Plangebiet wird als Mischgebiet und nicht als Wohngebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den im Ursprungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP). Aufgrund der vorliegenden Planung ergibt sich daher keine Einschränkung der angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebe, da diese bereits vor der vorliegenden Plangebietsänderung durch diese FSP eingeschränkt waren und diese Situation durch die vorliegende Planung nicht geändert wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB):**

**Abwägungsvorschlag:**

und Gewerbenutzung sind zu vermeiden.  
Sollte sich im weiteren Verlauf der Planungen zeigen, dass sich für die Bestandsbetriebe Einschränkungen ergeben, ist die Planung anzupassen bzw. sind weitere Maßnahmen zu Lasten der im Bebauungsplan genannten Nutzungen festzulegen.  
Die Umsetzung der Planänderung sollte nur im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen erfolgen.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück- Emsland- Grafenschaft Bentheim trägt gegen die Gebietsumwandlung keine Bedenken vor, wenn sichergestellt ist, dass die bestehenden Unternehmen nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Reduzierung von potentieller, gewerblicher Baufläche sprechen wir uns im Sinne einer weiteren, qualifizierten Gewerbe- und Industrieentwicklung dafür aus, geeignete Flächen im Gemeindegebiet zu identifizieren, um diese für Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben von Gewerbe-/Industriebetrieben planungsrechtlich zu sichern.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Anmerkungen und ggf. der der Unternehmen sowie um Zusendung der Ergebnisse der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den im Ursprungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP). Aufgrund der vorliegenden Planung ergibt sich daher keine Einschränkung der angrenzend bestehenden Gewerbebetriebe, da diese bereits vor der vorliegenden Plangebietsänderung durch diese FSP eingeschränkt waren und diese Situation durch die vorliegende Planung nicht geändert wird.

Aufgrund des vorliegenden schalltechnischen Berichtes und der im Plangebiet getroffenen Festsetzungen bzw. Nutzungsbeschränkungen ist sichergestellt, dass bestehende Unternehmen nicht beeinträchtigt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkungen der in der Nähe gelegenen Betriebe liegen nicht vor.