Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

BEZEICHNUNG DER MAßNAHME: **Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Neusustrum – Erweiterung“ (Gewerbegebiet), Gemeinde Niederlangen**

VERFAHRENSGANG: **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

1. Ericsson Service GmbH, Düsseldorf, Schreiben vom 23.01.2024
2. Zentrale Polizeidirektion Niedersachsen, Dezernat 43, Hannover, Schreiben vom 21.12.2023
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Lingen (Ems), Schreiben vom 12.12.2023
4. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Ems-Nordsee, Meppen, Schreiben vom 15.01.2024
5. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Schreiben vom 08.12.2023
6. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Meppen, Schreiben vom 15.12.2023
7. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Dezernat 3.2 - Katasteramt Meppen, Schreiben vom 13.12.2023
8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden, Schreiben vom 15.01.2024
9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Schreiben vom 08.12.2023
10. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland- Grafschaft Bentheim, Osnabrück vom 08.01.2024
11. TenneT TSO GmbH, Lehrte, Schreiben vom 11.12.2023
12. avacon (für Avacon Netz GmbH / Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.), Lüneburg, Schreiben vom 11.12.2023
13. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Hannover, Schreiben vom 11.12.2023
14. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Hannover, Schreiben vom 09.12.2023
15. Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 08.12.2023
16. WTD91, Wehrtechnische Dienststelle für Waffen und Munition, Meppen, Schreiben vom 07.12.2023

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Bedenken
oder Anregungen/Hinweise zur Planung vorgetragen:

1. Stellungnahme: Landkreis Emsland, Meppen **Datum: 23.01.2024** Inhalt Zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: **Raumordnung** Einzelhandel: Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nicht integrierten Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Samtgemeinde Lathen. Insofern besteht bei solchen verkehrlich gut angebundenen Standorten die Gefahr, dass sich dort Einzelhandel ansiedelt, der sich nicht nur negativ auf die Entwicklung innerhalb der Gemeinde Niederlangen, sondern auch auf umliegende Ortszentren, insbesondere das Grundzentrum Lathen, negativ auswirken kann. Der vorliegende Planentwurf enthält aus raumordnerischer Sicht jedoch nur unzureichende textliche Festsetzungen zum Einzelhandel. Um einer raumordnerisch unzulässigen Entwicklung entgegenzuwirken, sind - differenziert und unter Berücksichtigung der Standortanalyse des Einzelhandels 2013 der Samtgemeinde Lathen – zum Schutz umliegender Ortszentren (zentrale Versorgungsbereiche) im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch ausnahmsweise als zu- und untergeordneter Teil eines im Gebiet ansässigen Betriebes oder als Versandhandel verbindlich über die Textlichen Festsetzungen auszuschließen. Gleichwohl können u.a. der nicht großflächige Einzelhandel mit Produkten aus eigener Herstellung (z.B. Handwerkerprivileg/Werksverkauf, begrenzte Verkaufsflächen überwiegend für die im Industriegebiet Tätigen sowie der KFZ-Handel) zulässig bleiben.	**Entscheidungsvorschlag:** **Raumordnung** Einzelhandel: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung wird wie folgt angepasst bzw. konkretisiert: *„Einzelhandelsbetriebe aller Art sind im Plangebiet nicht zulässig. An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtfläche von 100 m² nicht überschreiten.“*

Städtebau § 8 Satz 2 der textlichen Festsetzungen greift nicht weit genug, um den Zentralen Versorgungsbereich der Samtgemeinde Lathen zu schützen. Der Direktverkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist mit dieser Festsetzung allen ansässigen Betrieben erlaubt und benötigt keinen Bezug zur Art des Betriebes. In der Markt- und Standortanalyse der Samtgemeinde Lathen aus dem Jahr 2013 wird in Kapitel 5 "Einzelhandelsentwicklungskonzept" festgehalten, dass Neuansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig im Zentralen Versorgungsbereich möglich sein sollen. Als unproblematisch schätzt die CIMA grundsätzlich Verkaufseinrichtungen in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb ein, solange diese gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche (max. 100 m² Verkaufsfläche) eingerichtet sind. Dazu zählen auch Tankstellen und Hofläden.	**Städtebau** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung wird wie folgt angepasst bzw. konkretisiert: *„Einzelhandelsbetriebe aller Art sind im Plangebiet nicht zulässig. An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb steht, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein und darf eine Gesamtfläche von 100 m² nicht überschreiten.“*
Die textliche Festsetzung § 8 ist darüber hinaus zu begründen. Ausschließlich städtebauliche Gründe, die sich so auch auf andere Gewerbegebiete der Gemeinde Niederlangen übertragen lassen, sind hier maßgeblich.	Die Begründung zur textlichen Festsetzung § 8 wird im weiteren Verfahren bzw. zur öffentlichen Auslegung wie folgt in der Unterlage ergänzt. *„Die vorangestellte Festsetzung erfolgt zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches der Samtgemeinde Lathen im Zusammenhang mit den Festlegungen des „Einzelhandelskonzept“ der Samtgemeinde. Dort wird in der Markt- und Standortanalyse aus dem Jahr 2013 im Kapitel 5 beschrieben, dass Neuansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig im Zentralen Versorgungsbereich möglich sein sollen. Die Ausnahmen wurden definiert, da die CIMA grundsätzlich Verkaufseinrichtungen in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb als unproblematisch einschätzt, solange diese gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche (max. 100 m² Verkaufsfläche) eingerichtet sind.“*
Die in der Begründung unter Ziffer 1.6.1 genannte Anzahl der Vollgeschosse findet sich in der Planzeichnung nicht wieder.	Die in der Begründung unter Ziffer 1.6.1 genannte Anzahl der Vollgeschosse werden in der Planzeichnung ergänzt.

Naturschutz und Forsten Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche: Durch das geplante Vorhaben sind naturschutzrechtlich geschützte Bereiche gemäß §§ 23, 26, 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 1 Nieders. Naturschutzgesetz (NNatSchG) und § 32 BNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. §24 Abs.2 NNatSchG nicht betroffen. Arten und Lebensraume: a) Arten: Hinsichtlich des Artenschutzes ist zu gewährleisten, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden. Aufgrund der Lage, Ausrichtung und naturräumlichen Ausstattung des geplanten Gewerbegebietes ist durch eine ausreichende Anzahl an Begehungen das Artenspektrum der Offenland- bzw. Bodenbrüter, der Gehölzbrüter, der Spechte, der Fledermäuse und der Amphibien abzudecken. Hierzu kann gerne eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erfolgen. Die in der Kurzerläuterung zur frühzeitigen Beteiligung (Ing.-Büro W. Grote GmbH) auf den Seiten 21 und 22 aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu befolgen. b) Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie: Durch das geplante Vorhaben sind empfindliche Pflanzen und Ökosysteme, Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie außerhalb von FFH-Gebieten oder gern. § 30 BNatSchG geschützte Biotope nicht betroffen. Wald und sonstige Gehölzstrukturen: Durch das geplante Vorhaben ist Wald betroffen. Wallhecken gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG sind nicht betroffen. Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 37 der Gemeinde Niederlangen wird Wald in einem Umfang von 5.536 m² überplant Der Waldersatz hierfür ist im Verhältnis 1 : 1,4 zu erbringen, was einem Flächenbedarf von 7.750 m² entspricht. In der Kurzerläuterung zur frühzeitigen Beteiligung ist eine fehlerhafte Berechnung der erforderlichen Waldersatzfläche erfolgt (s. Seite 20, 6.048 m² anstatt 7.750 m²). Ich bitte, im Zuge des weiteren Verfahrens für den Wal-	**Naturschutz und Forsten** Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche: Die Ausführungen zu den naturschutzrechtlich geschützten Bereichen werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung wird geteilt. Arten und Lebensräume: a) Arten: Der Beurteilung zum Artenschutz liegt eine saP (regionalplan & uvp 2023) auf der Basis methodischer faunistischer Erfassungen mit 8 Begehungen im Jahr 2022 zu den Brutvögeln und zwei Detektorbegehungen zum Themenbereich der Fledermäuse zugrunde, die im Rahmen der Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen erstellt wurde. Neue bzw. zusätzliche Erfassungen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung daher nicht für notwendig erachtet, da die Datenbasis noch nicht älter als fünf Jahre ist. Die in der Kurzerläuterung enthaltenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen stammen aus der vorgenannten saP. Diese werden befolgt. b) Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie: Die Ausführungen zu empfindlichen Pflanzen und Ökosysteme, Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie außerhalb von FFH-Gebieten oder gern. § 30 BNatSchG geschützte Bio-tope werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung wird geteilt. Wald und sonstige Gehölzstrukturen: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Berechnung wurde geprüft und wie folgt angepasst. So war in der Kurzerläuterung zum Bebauungsplan versehentlich noch der Gesamtwert der überplanten Forstbereiche aus der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen enthalten. Der überplante Anteil der Forstbereiche dieser Bauleitplanung, die nur einen Teilbereich der vorgenannten Flächennutzungsplanänderung in Anspruch nimmt, umfassen

dersatz im Umfang von 7.750 m² geeignete Ersatzflächen nachzuweisen. Die im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes befindlichen linienartigen Gehölzstrukturen (Baum-Strauchhecke) sind vor ihrer Entnahme durch geeignetes Fachpersonal auf mögliche Nester von Gehölzbrütern und Fledermaushöhlen zu untersuchen.	4.686 m², so dass an den bereitgestellten 6.048 m² als Waldersatz festgehalten werden kann. Die zugehörige Berechnung wird im Umweltbericht noch einmal detailliert aufgeführt.
Eingriffsregelung: Der in der Kurzerläuterung zur frühzeitigen Beteiligung (Ing.-Büro W. Grote GmbH) dargelegten Eingriffsbilanzierung, der Ermittlung des Eingriffsdefizits von 14.234 WE sowie der aufgezeigten Kompensation dieses Defizits durch die Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 12/4, Flur 31, Gemarkung Sustrum kann seitens der UNB gefolgt werden.	Eingriffsregelung: Die Ausführungen zur Eingriffsregelung werden zur Kenntnis genommen. Somit kann an der Bewertung festgehalten werden.
Die konkreten weiteren Maßnahmen für den Besonderen Artenschutz sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Zuge des weiteren Verfahrens benannt.	Die konkreten weiteren Maßnahmen für den Besonderen Artenschutz sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bereits in der Kurzerläuterung benannt. Hieran wird festgehalten. Im Weiteren Verfahren bzw. zur öffentlichen Auslegung werden ergänzend die zugehörigen Fachgutachten, aus denen sich die Bewertungen ergeben haben, mit offengelegt.
Brandschutz	**Brandschutz**
Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. (96 m²/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage. • Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen. • Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß	Die vorgetragenen Ausführungen sind bereits im Hinweis e) Brandschutz enthalten. Somit wird der Stellungnahme zum Brandschutz entsprochen.

§§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen. • Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.	
2. Stellungnahme: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover **Datum: 18.12.2023** <u>Inhalt</u> In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Hinweise**	**Entscheidungsvorschlag:**
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.	Die Gemeinde wird die Vorhabenträger bezüglich der Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verweisen. In den Bauleitplanunterlagen ist ein Hinweis auf die Erstellung entsprechender Baugrundgutachten, unter Verwendung und Beachtung der nebengenannten Normen, enthalten.
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Zur Kenntnisnahme.
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 Datengrundlage 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.	Zur Kenntnisnahme.

3. Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück **Datum: 11.01.2024**	**Entscheidungsvorschlag:**
Inhalt Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 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:	Zur Kenntnisnahme.
Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.	Zur Kenntnisnahme.
Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Bau beginn, schriftlich anzuzeigen.	Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet werden der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich angezeigt.
4. Stellungnahme: Vodafone GmbH I Vodafone Deutschland GmbH, Hannover **Datum: 19.01.2024**	**Entscheidungsvorschlag:**
Inhalt Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH I Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Zur Kenntnisnahme.
Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau	Zur Kenntnisnahme.

und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation – Next Generation Access (NGA)- Netzen.	
In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzials und Kosten.	Zur Kenntnisnahme.
Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.).	Zur Kenntnisnahme.
In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikationsinfrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.	Zur Kenntnisnahme.
Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.	Zur Kenntnisnahme.
5. Stellungnahme: Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim Standortentwicklung, Innovation und Umwelt, Osnabrück **Datum: 19.01.2024**	**Entscheidungsvorschlag:**
<u>Inhalt</u> Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o.g. Planung (Ausweisung von Gewerbegebietsfläche) keine Bedenken vor. Das Verfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.	Zur Kenntnisnahme.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neuansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten von Industrie- und Gewerbebetrieben geschaffen. Die Planung ermöglicht eine Stärkung und Weiterentwicklung des interkommunalen Gewerbestandortes in der Gemeinde Niederlangen / Sustrum und somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Die neue Baufläche bewirkt eine sinnvolle Arrondierung bzw. Erweiterung der bereits vorhandenen Ansätze und ist daher auch aus städtebaulichen Gründen zu befürworten. Wir begrüßen die Planung im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbe- / Industrieentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt.	Zur Kenntnisnahme.
Bei der Besiedlung der gewerblichen Bauflächen muss mit erhöhtem Schwerverkehr gerechnet werden. Die Verkehrsführung ist an die entsprechenden lokalen Erfordernisse anzupassen.	Die Verkehrsanlagen werden auf die Nutzung mit erhöhtem Schwerverkehr bemessen und über bestehende und ausreichend dimensionierte Wegeachsen an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.
Im Hinblick auf Nutzungseinschränkungen auf Gewerbe- / Industriegebiete begrüßen wir die Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und den Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnliche Nutzungen.	Zur Kenntnisnahme.
Industrie- bzw. Gewerbegebieten können betriebsbedingte Wohnnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden und damit zu emissionsbedingten Restriktionen und Nutzungseinschränkungen der Gewerbegebietsflächen führen. Da gewerbliche Nutzungen unbedingt auf Standorte angewiesen sind, die keinen wesentlichen Restriktionen unterliegen, ist es im wirtschaftsfördernden Sinne von Bedeutung, dass Kommunen, die entsprechende Gebiete noch anbieten können, diese auch ausweisen. Daher unterstützen wir es generell, wenn betriebsbedingte Wohnnutzungen in Industrie- / Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Geschieht dies ausnahmsweise im Einvernehmen mit den Unternehmen, tragen wir vor diesem Hintergrund keine Bedenken vor.	Um der örtlichen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken nachzukommen, wird die Wohnnutzung in diesem Gewerbegebiet nicht ausgeschlossen.
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Im Verfahren zur 45. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Lathen wurden mögliche Nutzungskonflikte zwischen angrenzenden schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen durch Schallemissionen betrachtet und untersucht. Wir gehen davon aus, dass im Bereich des Immissionsschutzes Maßnahmen und Festsetzungen zur Bewältigung von eventuellen Konflikten durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen getroffen werden, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen.	Zur Einstellung immissionsrechtlicher Belange wurde bereits im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Fachgutachten erstellt, in dem zulässige Emissionskontingente ermittelt und festgelegt werden, welche die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen berücksichtigt. Das Fachgutachten wird im weiteren Verfahren den Unterlagen zur Bauleitplanung beigelegt.

Grundsätzlich sollten Gewerbe- / Industriebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne der gewerblichen Standortsicherung ab. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.	Zur Kenntnisnahme.
6. Stellungnahme: EWE Netz GmbH, Oldenburg **Datum: 13.12.2023** **Inhalt** Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet 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 einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o.Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6,0 m x 5,0 m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungsstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu be-	**Entscheidungsvorschlag:** Zur Kenntnisnahme. Die Versorgungsleitungen und -anlagen bleiben soweit möglich in ihrem Bestand erhalten und werden bei der Planung beachtet. Eventuelle Umlegungen von Leitungstrassen oder technischen Anlagen werden mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme abgestimmt. Die erschließende Straßenverkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, so dass der beschriebene Versorgungsstreifen bzw. -korridore untergebracht werden kann. Die EWE wird im Rahmen der Planungen zur Erschließung des Gewerbegebietes mit eingebunden.

rücksichtigen. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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 geregelt.	Die EWE NETZ GmbH wird darüber informiert, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll
	Zur Kenntnisnahme.
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Zur Kenntnisnahme.
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 EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:	Die EWE wird im Rahmen der Planungen zur Erschließung des Gewerbegebietes mit eingebunden.
https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung	
In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:	Zur Kenntnisnahme.
https://www .ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufe	
Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.	Zur Kenntnisnahme.

7. Stellungnahme: Wasserverband Hümmling, Werlte **Datum: 11.01.2024**	**Entscheidungsvorschlag:**
Inhalt Gegen die o.g. vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken.	Zur Kenntnisnahme.
Auf die im Plangebiet auf der Westseite des Sehnenweges verlegte Trinkwasserversorgungsleitung der Dimension DN100 sowie auf die im Bereich der südwestlichen Plangebietsgrenze entlang der Neusustrumer Straße - K156 verlegten Trinkwasserversorgungsleitungen der Dimension DN80 und DN200 wird hingewiesen. Erdarbeiten in Leitungsnähe sind nach Bestimmung der genauen Leitungslage von Hand und mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Mit der entlang der K156 geplanten festen Einfriedung (siehe Kap. 1.5.1 "Verkehrliche Erschießung" der Begründung zum Bebauungsplan) ist für spätere ggf. erforderliche Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten ein Mindestabstand von 2,0 m zur Rohrachse der vorhandenen Leitungen einzuhalten.	Die Ausführungen werden in die Begründung übernommen und im Rahmen der Planungen zur Erschließung des Baugebietes beachtet. Ergänzend wird im Kapitel zur "Verkehrliche Erschießung" auf den Sachverhalt hingewiesen.
Hinsichtlich des erforderlichen Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sind aus Sicht des Verbandes keine Anmerkungen zu machen.	Zur Kenntnisnahme.
Technische Hinweise für die trinkwasserseilige Ausbauplanung von Bau-, Gewerbe- und Industriegebieten Es ist zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes erforderlich, seitens des Maßnahmenträgers im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straßen des Plangebietes einseitig einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung gestellt zu bekommen, der frei von Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungsstreifens dennoch vorgesehen ist, ist ein wiederverwendbarer Platten- oder Pflasterbelag zu wählen (kein Asphalt).	Die Erläuterungen werden, soweit möglich, im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Hierzu wird der Wasserverband Hümmling in die Planung eingebunden.

VERFAHRENSGANG: **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Von der Öffentlichkeit wurden keine grundlegenden Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen.

Aufgestellt:
Papenburg, 29.01.2024
Ing.-Büro W. Grote GmbH