

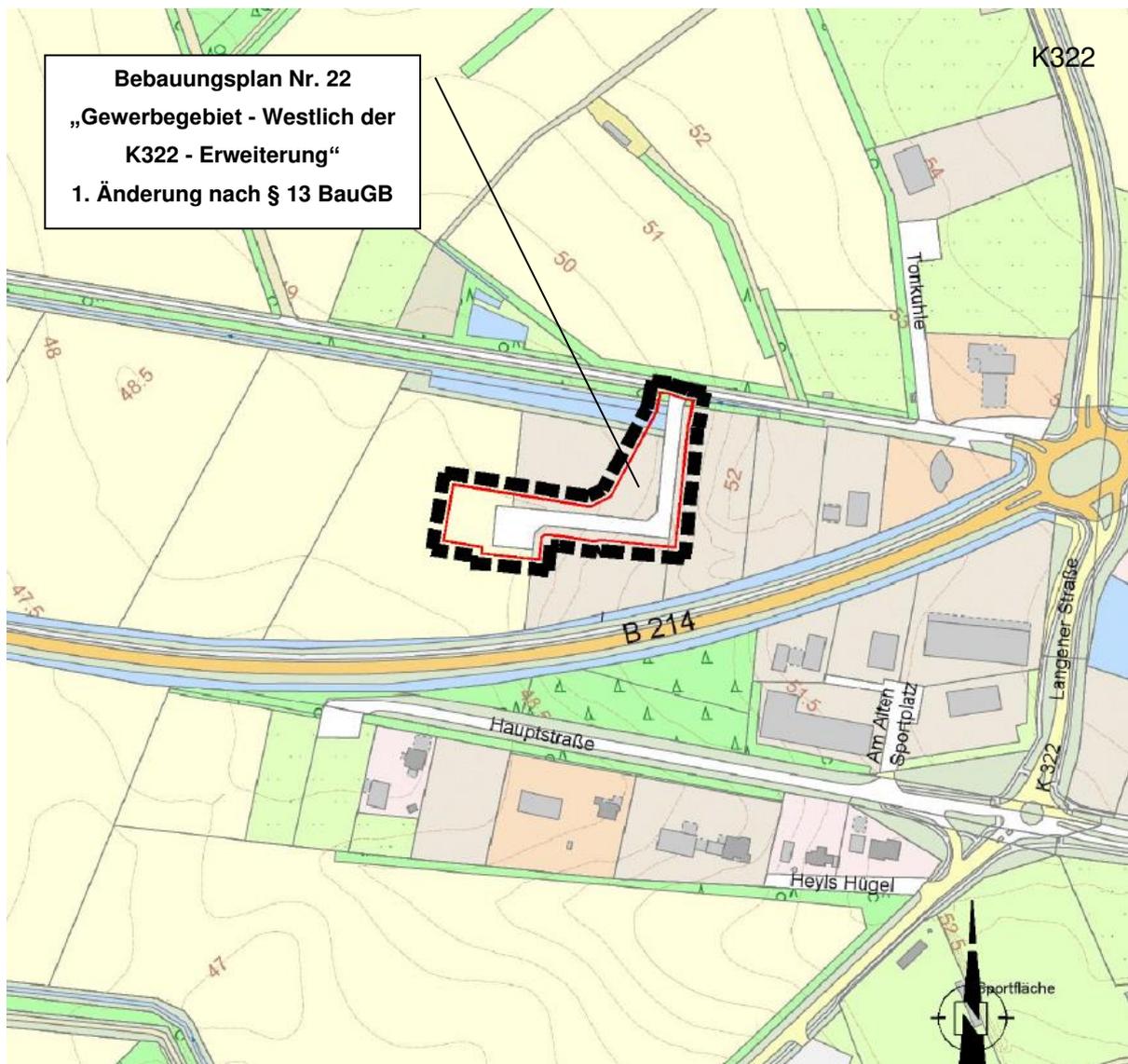
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „GEWERBEGEBIET - WESTLICH DER K322 - ERWEITERUNG“ 1. ÄNDERUNG

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

GEMEINDE THUINE
Samtgemeinde Freren
Landkreis Emsland



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ALLGEMEINES	4
2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
2.1. Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan.....	4
2.2. Textliche Festsetzungen (TF) des Ursprungsbebauungsplanes	5
2.3. Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes	6
2.4. Kennzeichnung im Ursprungsbebauungsplan	8
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	8
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm.....	8
3.2. Flächennutzungsplan.....	9
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	9
4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes.....	9
4.2. Planerfordernis / Planinhalt.....	9
5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	10
5.1. Belange des Immissionsschutzes.....	10
5.1.1. <i>Immissionen aus Gewerbe</i>	10
5.1.1. <i>Immissionen aus dem Straßenverkehr</i>	10
5.1.2. <i>Immissionen aus der Landwirtschaft</i>	11
5.2. Belange des Naturschutzes	11
5.3. Belange des Verkehrs.....	12
5.3.1. <i>Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen</i>	12
5.3.2. <i>Innere Erschließung</i>	12
5.4. Belange der Ver- und Entsorgung	12
5.4.1. <i>Trinkwasserversorgung</i>	12
5.4.1. <i>Elektrizitätsversorgung</i>	13
5.4.2. <i>Telekommunikation</i>	13
5.4.3. <i>Schmutzwasserbeseitigung</i>	13
5.4.4. <i>Oberflächenentwässerung</i>	13
5.4.5. <i>Abfallentsorgung</i>	13
5.4.6. <i>Löschwasserversorgung, Brandschutz</i>	13
5.5. Belange des Denkmalschutzes	14
6. FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 „GEWERBEGEBIET - WESTLICH DER K322 - ERWEITERUNG“	14
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	14
6.2. Überbaubare Grundstücksfläche	14
6.3. Straßenverkehrsfläche.....	14
6.4. Grünflächen.....	15
6.5. Wasserfläche	15
7. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)	15
8. HINWEISE	15
9. VERFAHREN	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Übersicht über die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet - Westlich der K322 - Erweiterung“ (unmaßstäblicher Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan) 5

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Thuine wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet - Westlich der K322 - Erweiterung“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Konkret soll die Erschließungsstraße, die derzeit entlang einer früheren Nutzungsgrenze verläuft, parallel zur östlich verlaufenden Grenze neu ausgerichtet werden. Alle weiteren Festsetzungen bleiben weitgehend bestehen. Die Planung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (vgl. Kapitel 4.2). Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 22b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete) und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan wird auf einer Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Lingen, zur Verfügung gestellt.

2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet - Westlich der K322 - Erweiterung“ liegt nordwestlich der Ortslage Thuine, nördlich der Bundesstraße 214 und südlich der Gemeindestraße „Zur Sunderinge“ und ist Bestandteil des Gewerbegebietes „Westlich der K322“. Diese Änderung gilt für das ursprüngliche Flurstück 96/2 (tlw.) der Flur 21 in der Gemarkung Thuine, Gemeinde Thuine, mit einer Größe von 5.669 m². Der Planbereich umfasst die geplante Erschließungsachse sowie die hieran angrenzenden Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet - Westlich der K322 - Erweiterung“ (Ursprungsbebauungsplan).

Die Lage des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Im Ursprungsbebauungsplan sind für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE), eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, Grünflächen mit einem Erhaltungsgebot, und ein Regenrückhaltegraben mit Räumstreifen (Wasserflächen mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben) festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist im Änderungsbereich noch nicht erschlossen.

2.1. Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan

Der Abbildung 1 kann entnommen werden, dass im Ursprungsbebauungsplan nachfolgende Festsetzungen definiert wurden:

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

- Grundflächenzahl = 0,8
- Geschossflächenzahl = 0,8
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II
- keine Bauweise
- maximale Höhe baulicher Anlagen (H) von 14,0 m
- Gewerbelärmkontingentierung (GE 1 bis 3)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche inkl. Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt parallel zur B214
- Öffentliche Grünflächen „Erhalt“
- Regenrückhaltegraben mit Räumstreifen (Wasserflächen mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben und Räumstreifen)
- Private Grünflächen als Flächen mit Pflanzgebot (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzungsbereiche unterschiedlicher Nutzungen
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur B214
- Lärmpegelbereich V

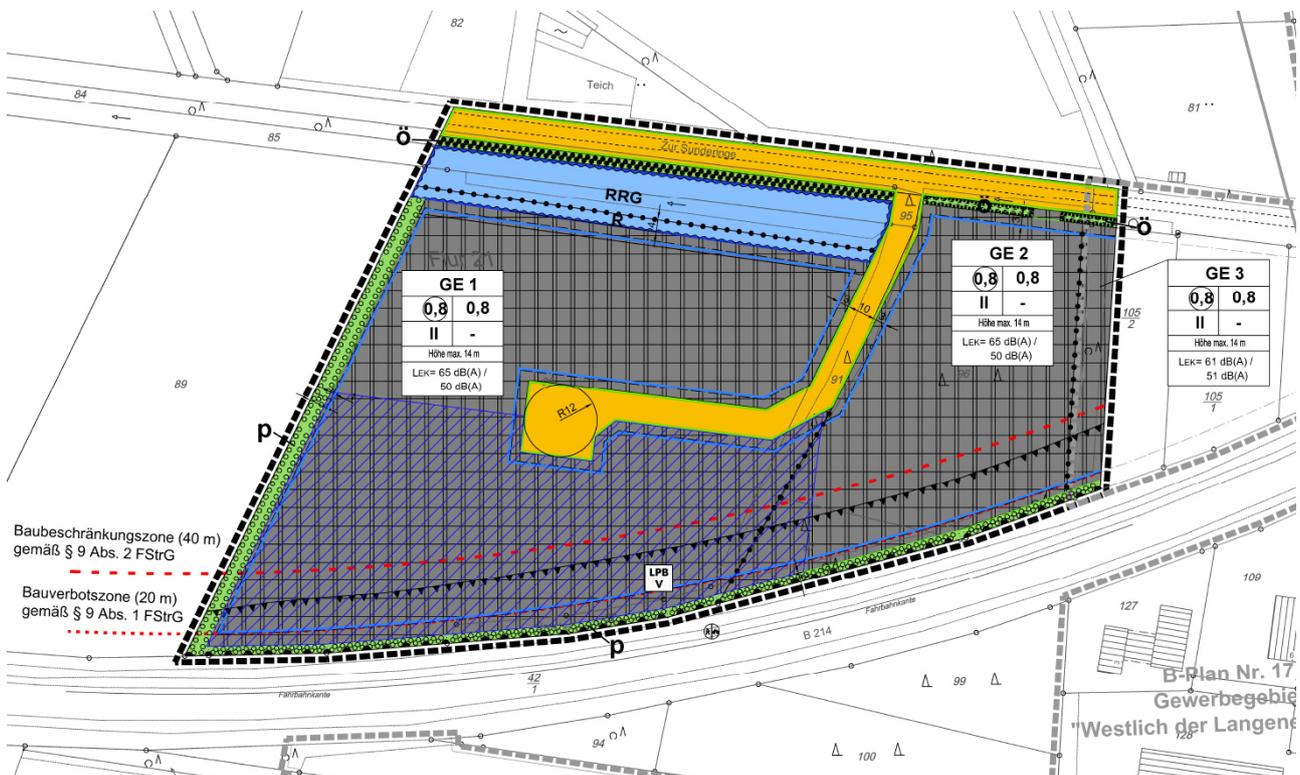


Abbildung 1: Übersicht über die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet - Westlich der K322 - Erweiterung“ (unmaßstäblicher Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan)

2.2. Textliche Festsetzungen (TF) des Ursprungsbebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan lauten wie folgt:

1. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße bis obere Kante des Gebäudes. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 14,0 m.

Ausnahmsweise sind für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Antennen und sonstige technische Anlagen gem. § 31 Abs. 1 BauGB Überschreitungen von bis zu 5,0 m zulässig.

2. Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Betriebsleiterwohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
3. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu versehen.
4. Festsetzungen zum Lärmschutz

4.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen, Unterrichtsräume sowie Büroräume

Im gekennzeichneten Lärmpegelbereichen V sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Aufenthalts-, Unterrichts- und Büroräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräumen, Unterrichtsräume u. ä.:	erf. erf. R'W,res = 45 dB
Büroräume u. ä.:	erf. erf. R'W,res = 40 dB

Die Gemeinde Thuine hält die DIN-Normen zur Verfügung und zur Einsicht bereit.

4.2 Gewerbelärmkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden 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:

GE 1:	LEK = 65 dB(A) / 50 dB(A) pro m ²	tags / nachts
GE 2:	LEK = 65 dB(A) / 50 dB(A) pro m ²	tags / nachts
GE 3:	LEK = 61 dB(A) / 51 dB(A) pro m ²	tags / nachts

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die technischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

Die Gemeinde Thuine hält die DIN-Normen zur Verfügung und zur Einsicht bereit.

Die textlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind, soweit sie den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen, entsprechend zu beachten.

2.3. Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes

Die Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan lauten wie folgt:

1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und

müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Altlasten

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet und im Einwirkungsbereich nicht bekannt.

Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Emsland unverzüglich zu informieren.

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen vorgenommen.

Allgemeine Maßnahmen:

- Durch die Bauleitplanung wird eine im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufende Forstfläche verbraucht. Die in Niederthuine gelegenen Grundstücke der NLG, Gemarkung Thuine, Flur 26, Flurstücke 3/1 und 13 werden für den Waldersatz zur Verfügung gestellt. Die Waldersatzmaßnahme ist geeignet die durch den Verlust des Forstes entstehenden Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell betroffenen sowie nachgewiesenen Arten auszugleichen (Baumpieper, Heidelerche, Waldohreule, Waldkauz, Waldschnepfe und Trauerschnäpper, einige Fledermausarten, Amphibien).
- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell vorkommenden Vogelarten (Zeitraum: 15. März bis 15. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.
- Die Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Populationen gehölzbrütender Vogelarten und potenziell vorkommender Fledermäuse. Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind auch bei einer Fällung außerhalb dieses Zeitraumes unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).

Fledermäuse:

- Weitgehender Erhalt und Festsetzung der vorhandenen Baumreihen und Gehölze als Jagdhabitats und Leitlinien für die vorkommenden Fledermausarten.

Brutvögel:

- Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz: Für diese Arten sind geeignete Nisthilfen an Gebäuden, die sich in der Umgebung des Planbereiches befinden (Umkreis von ca. 500 m), oder Bäumen anzubringen. (1x geeignete Nisthilfe für den Trauerschnäpper, 1x geeignete Nisthilfe für den Gartenrotschwanz).
- Weitgehender Erhalt und Festsetzung der vorhandenen Baumreihen und Gehölze als Brutplatz für häufige Singvogelarten.

Amphibien:

- Im Frühjahr, vor Beginn der Wanderung der Amphibien (insbesondere der Erdkröten) in das benachbarte Laichgewässer (nördlich des Geltungsbereichs) wird der Forstbereich mit Hilfe eines Amphibienzaunes umschlossen. Alle Amphibien werden abgefangen und in das entsprechende Gewässer ausgesetzt. Ggf. ist auch eine Umsiedlung in andere geeignete Gewässer möglich. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Großteil der Amphibien in den Gewässern fortpflanzt.
- Der Amphibienzaun um den Forstbestand verbleibt zunächst, um eine Rückwanderung der Amphibien im Herbst/Winter zu unterbinden. Die in Sammeleimern gefangenen Tiere

werden in nördlich angrenzende Gehölzbestände verbracht. Im ersten Winter ist somit die Fällung des Forstes, ohne ein erhöhtes Tötungsrisiko von Amphibien, möglich.

- In den Folgejahren werden am Plangebiet Krötenzäune aufgestellt, um die zurückwandernden Amphibien abzufangen und umzusiedeln. In wenigen Jahren (ca. 2 Jahre) dürfte eine Amphibienwanderung in Richtung des ehemaligen Winterlebensraumes nicht mehr zu beobachten sein.

Zauneidechse:

- Am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind zur Stützung der Population der Zauneidechse mindestens 4 Lesehaufen anzulegen. Diese können wahlweise aus Steinen oder Baumstubben bestehen. Sie sollten so angelegt werden, dass sie durch die Sonneneinstrahlung während der Sommermonate erwärmt werden können.

4. Emissionen Bundesstraße 214

Von der Bundesstraße 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, und bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen (§ 9 Abs. 6 FStrG).

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen -freistehend oder an Gebäuden- innerhalb der 40 m – Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der B214 erforderlich.

Die Hinweise behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind zu berücksichtigen.

2.4. Kennzeichnung im Ursprungsbebauungsplan

Grundstücke in diesem Bereich müssen über eine Versickerungsmulde, die im Bereich der Bauverbotszone angelegt werden muss, oberflächennah entwässern. Es erfolgt kein Anschluss dieser Grundstücke an den Regenrückhaltegraben.

Die Kennzeichnung wird übernommen und behält weiterhin ihre Gültigkeit.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1. Regionales Raumordnungsprogramm

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland wird der Geltungsbereich als weiße Fläche und als „Vorbehaltsgebiet für Wald“ dargestellt.

Die Darstellung „Vorbehaltsgebiet für Wald“ ist mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes nicht mehr gegeben. Dieser Bereich wurde durch die Ursprungsplanung bereits für die künftige gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Freren als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Freren wird mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten dargestellt.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind gem. dem RROP zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

3.2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Freren wird der Änderungsbereich durch die 44. Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Damit entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Thuine (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

4.2. Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden / Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Die Optimierung der Ausnutzbarkeit der Flächen des Gewerbegebietes und die Anpassung der Erschließungsachse an die gewünschte Grundstücksaufteilung sind die kennzeichnenden Elemente dieser 1. Änderung. Es können den aktuellen Anfragen ansiedlungswilliger Unternehmen entsprechend deren Ansprüchen attraktiv zugeschnittene Baugrundstücke für die angestrebte gewerbliche Nutzung angeboten werden. Hierdurch kann auch vermieden werden, auf der „grünen Wiese“ neu zu bauen, um auch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch in § 1a fordert, Rechnung tragen zu können.

Mit Hilfe dieser Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Thuine die auch aus städtebaulicher Sicht gewünschte optimalere Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglichen. Hierzu wurde das Flurstück 96/2 neu parzelliert. Die hierbei definierte Abgrenzung der Erschließungsachse wird entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und somit maßvoll zur ursprünglichen Festsetzung angepasst. Die angrenzenden Nutzungen werden entsprechend angepasst (z.B. geringe Vergrößerung des Regenrückhaltegrabens). Es kann herausgestellt werden, dass durch diese Anpassungen kein Ausgleichs-Defizit entsteht bzw. sich keine erhebliche Veränderung mit Blick auf die ursprüngliche Eingriffsbilanzierung ergibt (vgl. hierzu auch die Bilanzierung im Kapitel 5.2).

5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzu-beziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1. Belange des Immissionsschutzes

5.1.1. Immissionen aus Gewerbe

Die Gutachten und Aussagen der Ursprungsplanung behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die hierzu getroffenen Festsetzungen können dem Kapitel 2.2 entnommen werden.

„Gewerbelärmsituation:

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Einwirkungsbereich des Plangebietes - unter Berücksichtigung einer pauschal zu Grunde gelegten plangegebenen Gewerbelärmvorbelastung - bei Einhaltung der festzusetzenden Emissionskontingente L_{EK} im Bereich der umliegenden Nachbarschaft insgesamt keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind dann die Emissionskontingente L_{EK} im Bebauungsplan mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen anzugeben. Dadurch wird gewährleistet, dass das Plangebiet nicht zu unzulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft beitragen kann.

Die Emissionskontingente entsprechen tendenziell einer Einstufung im Sinne eines typischen Gewerbegebietes. Lediglich in einem schmalen Grenzbereich zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 19 (TF 3) ist ein geringeres Emissionskontingent tags festzusetzen, da hier die Zulässigkeit von potenziell schützenswerten Nutzungen während der Tageszeit (Büros) an den möglichen Baugrenzen zu einer Einschränkung von geräuschemittierenden Anlagen und Betrieben in diesem Bereich führt.“

5.1.1. Immissionen aus dem Straßenverkehr

Die Gutachten und Aussagen der Ursprungsplanung behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die hierzu getroffenen Festsetzungen können dem Kapitel 2.2 entnommen werden.

„Verkehrslärmsituation:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zusätzlich die Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet - bezogen auf schützenswerte Nutzungen wie Wohn- und Aufenthaltsräume oder Büros - notwendig. Im vorliegenden Fall sollen nach Vorgabe der Samtgemeinde Freren [16] Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden. Demzufolge ist nur die Verkehrslärmsituation tags für Büros o.ä. beurteilungsrelevant.

Die Ergebnisse zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) während der Tageszeit in einem Randbereich entlang der B214 überschritten wird. In diesem Bereich sind dann keine schützenswerten Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (wie Büros o.ä.) ausgleichende passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.“

5.1.2. Immissionen aus der Landwirtschaft**Geruchsimmissionen Tierhaltung**

Im direkten Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine größeren landwirtschaftlichen Betriebe (hier insbesondere größere Tierhaltungsbetriebe). Unter Berücksichtigung der vorhandenen Abstände sind Konflikte nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen Gülleausbringung

An den Planbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

5.2. Belange des Naturschutzes

Durch die nachfolgende Gegenüberstellung der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan mit den Festsetzungen aus dieser 1. Änderung wird dokumentiert, dass durch diese Änderung kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Ist - Bestand Plangebiet (Flächenanteil der Änderung im Ursprungsbebauungsplan)

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/m²	Flächenwert (WE)
Gewerbegebiet (GE) (80 % versiegelt)	2.857,6	0	0,0
Gewerbegebiet (GE) (20 % Grün- und Freifläche)	714,4	1	714,4
Verkehrsflächen	1.928,0	0	0,0
Grünflächen öffentlich (Erhalt u. Schutz)	34,0	2	68,0
Wasserflächen/Regenrückhaltegraben Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	135,0	2	270,0
Summe	5.669,0	Summe	1.052,4

Soll - Bestand Plangebiet (1. Änderung)

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/m²	Flächenwert (WE)
Gewerbegebiet (GE) (80 % versiegelt)	2.786,4	0	0,0
Gewerbegebiet (GE) (20 % Grün- und Freifläche)	696,6	1	696,6
Verkehrsflächen	1.998,0	0	0,0
Grünflächen öffentlich (Erhalt u. Schutz)	37,0	2	74,0
Wasserflächen/Regenrückhaltegraben Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	151,0	2	302,0
Summe	5.669,0	Summe	1.072,6

Kompensationsdefizit (ein negativer Wert stellt eine „Verbesserung“ dar)	-20,2
---	--------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes auf der Basis der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan von 1.052,4 WE und des Planungswertes von 1.072,6 WE geht ein geringfügiger Überschuss von 20,2 WE hervor. Die Bewertung (WE/m²) wurde aus dem Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan übernommen. Der ermittelte Überschuss beruht darauf, dass sich die Flächen des Regenrückhaltegrabens und der Grünflächen durch die Anpassung an die neue Erschließungsführung ändern.

Im Zusammenhang mit dem speziellen Artenschutz sind die definierten Maßnahmen (vgl. Kapitel 2.3 „Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes“) weiterhin zu beachten.

5.3. Belange des Verkehrs

5.3.1. Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit der Änderung des Ursprungsbebauungsplanes nicht vorgesehen. Der Geltungsbereich wird weiterhin über die Gemeindestraße „Zur Sunderinge“ nördlich des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Negative Auswirkungen auf das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

5.3.2. Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird die Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan in der Lage an einer östlich neu gesetzten Flurstücksgrenze ausgerichtet festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche endet wie bisher in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 24,0 m. Die Straßenverkehrsfläche wird weiterhin mit einer Breite von 9,0 m festgesetzt, die entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 eine Unterteilung in eine 6,5 m breite Fahrbahn mit angrenzenden Seitenstreifen zulässt.

5.4. Belange der Ver- und Entsorgung

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Die Erschließungsträger sollen frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt werden. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen unterschiedlicher Leitungsträger. 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. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" verwiesen.

5.4.1. Trinkwasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Lingener Land (WVLL) angeschlossen. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen. Bei

der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW- Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

5.4.2. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW- Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

5.4.3. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

5.4.4. Schmutzwasserbeseitigung

Es wird ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz in Thuine angestrebt. Es sind ausreichend Kapazitäten verfügbar, um den Bedarf des Plangebietes abzudecken. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW- Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

5.4.5. Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet befindet sich ein Staugraben. Der Graben dient als Rückhalteraum für die bereits angeschlossenen Gewerbegebiete. Dieser wurde für dieses Gewerbegebiet entsprechend erweitert. Im Rahmen dieser Änderung wird der Staugraben geringfügig vergrößert, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Einschätzung der Ursprungsplanung zugrunde liegenden wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung ergeben.

5.4.6. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

5.4.7. Löschwasserversorgung, Brandschutz

Für das geplante Gebiet wird ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden notwendig. Mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige

Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen. Die unabhängige Löschwasserversorgung kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt.

Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

5.5. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes). (siehe auch Kapitel 2.3 Hinweis Nr. 1)

6. FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 „GEWERBE- GEBIET - WESTLICH DER K322 - ERWEITERUNG“

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise richten sich nach den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan und werden daher entsprechend dem Ursprungsplan auch für den Änderungsbereich übernommen (u.a. Grundflächenzahl von 0,8, Geschossflächenzahl von 0,8, max. zwei Vollgeschosse unter Berücksichtigung einer maximalen Gebäudehöhe von 14,0 m – vgl. Kapitel 2.2, jedoch mit einer Überschreitungsmöglichkeit von bis zu weiteren 5,0 m gem. der textlichen Festsetzung Nr. 1).

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Im Kern wird an dem bisher festgesetzten Abstand der Baugrenze mit 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche festgehalten.

6.3. Straßenverkehrsfläche

Der Verlauf bzw. die Lage der Straßenverkehrsfläche inkl. der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie wurden anhand der neuen Parzellierung ausgerichtet.

6.4. Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan (hier überlagert mit einer Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) werden ebenfalls wieder festgesetzt. Lediglich im Mündungsbereich zur Gemeindestraße „Zur Sunderringe“ wurde die Abgrenzung geringfügig angepasst.

6.5. Wasserfläche

An der festgesetzten Wasserfläche (Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltegraben) wird weiterhin festgehalten. Die Lage wurde entsprechend der neu vorgesehenen Flurstücksgrenzen geringfügig angepasst und der Regenrückhaltegraben leicht vergrößert.

7. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Als textliche Festsetzung Nr. 1 wird in die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 aufgenommen, dass die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (vgl. Kapitel 2.2) auch weiterhin für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gelten.

8. HINWEISE

Als Hinweis Nr. 1 wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgenommen, dass die Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes (vgl. Kapitel 2.3) weiterhin auch für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gelten.

9. VERFAHREN

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet - Westlich der K322 - Erweiterung“ wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 14.04.2021 (Siegel) i.A. ...gez. Thiemann.....
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Thuine.

Thuine, den 14.04.2021 (Siegel)gez. Gebbe.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2021 bis zum 18.03.2021 öffentlich ausgelegen.

Thuine, den 19.03.2021 (Siegel)gez. Gebbe.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Thuine hat diese Begründung am 14.04.2021 beschlossen.

Thuine, den 14.04.2021

(Siegel)

.....gez. Gebbe.....
Bürgermeister

Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.02.2021 bis zum 18.03.2021 sind weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden.

Mit Schreiben vom 09.02.2021 hat die Gemeinde Thuine die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

lfd. Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
1	Amprion GmbH	17.02.2021
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	10.02.2021
3	Deutsche Telekom Technik GmbH (PTI 12)	12.02.2021
4	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	19.02.2021
5	DSF Deutsche Flugsicherung GmbH	12.02.2021
6	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	26.02.2021
7	Ericsson Services GmbH	15.02.2021
8	Gemeinde Hopsten	18.02.2021
9	Handwerkskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim	02.03.2021
10	Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim	18.03.2021
11	Kirchengemeinde St. Georg Thuine	01.03.2021
12	Landkreis Emsland	11.03.2021
13	Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Außenstelle Lingen und Forstamt Weser-Ems)	23.02.2021
14	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum	09.02.2021
15	Samtgemeinde Lengerich	15.02.2021
16	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	01.03.2021
17	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	04.03.2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
1. EWE NETZ GmbH: Schreiben vom 15.02.2021	
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>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, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitungen und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigten den Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung</p>	<p>Die Ausführungen zum Schutz bestehender Leitungen wurden ergänzend in die Begründung (Kapitel 5.4) aufgenommen.</p> <p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes berücksichtigt.</p>

Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veraltetem 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.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Tönies unter der folgenden Rufnummer: 04471/7011 295.</p>	
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 12.03.2021	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>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.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Schreiben vom 26.02.2021	
<p>In straßenbau- und -verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgendem Hinweis:</p> <p>„Von der Bundesstraße 214 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten und behält für diese Änderung weiterhin seine Gültigkeit.</p>
4. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“: Schreiben vom 11.02.2021	
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa“ keine Bedenken, da kein Gewässer zweiter Ordnung direkt berührt wird.</p> <p>Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>In dem beplanten Bereich verläuft ein Gewässer dritter Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes "Reit- und Bilderbach", hierzu wenden Sie sich bitte an den Landkreis Emsland, Herrn Burkhard Wagner.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes beachtet.</p>
5. Vodafone GmbH (Richtfunk): Schreiben vom 17.02.2021	
<p>Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden. Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Richtfunktrasse verläuft mehrere hundert Meter östlich des Gewerbegebietes. Somit sind Beeinträchtigungen durch diese Planung bereits aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Planung ist daher nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
6. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH: Schreiben vom 15.03.2021	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind. nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau 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. 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.). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p>	<p>Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zum Schutz bestehender Leitungen wurden ergänzend in die Begründung (Kapitel 5.4) aufgenommen.</p> <p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes berücksichtigt.</p>
7. Westnetz GmbH: Schreiben vom 16.02.2021	
<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 09.02.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes berücksichtigt.</p>

Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Zur Versorgung des Baugebietes mit Gas elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zzt. noch nicht zu übersehen, dieser hängt von der Erschließungsart sowie der Anzahl der Grundstücke ab. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.</p> <p>Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.</p> <p>Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.</p> <p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle".</p>	<p>Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend breite Trassen für Versorgungsleitungen vorhanden.</p> <p>Die Ausführungen zum Schutz bestehender Leitungen wurde ergänzend in die Begründung (Kapitel 5.4 und 5.4.2) aufgenommen.</p>

Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Zum Schutz vor eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren abgestimmt werden.</p> <p>Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung, ob im Bereich des Plangebietes Kampfmittelfreiheit vorliegt und ob mit Altlasten zu rechnen ist. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen hinsichtlich Kampfmittel und Altlasten vorliegen.</p>	<p>Kampfmittel und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.</p>