

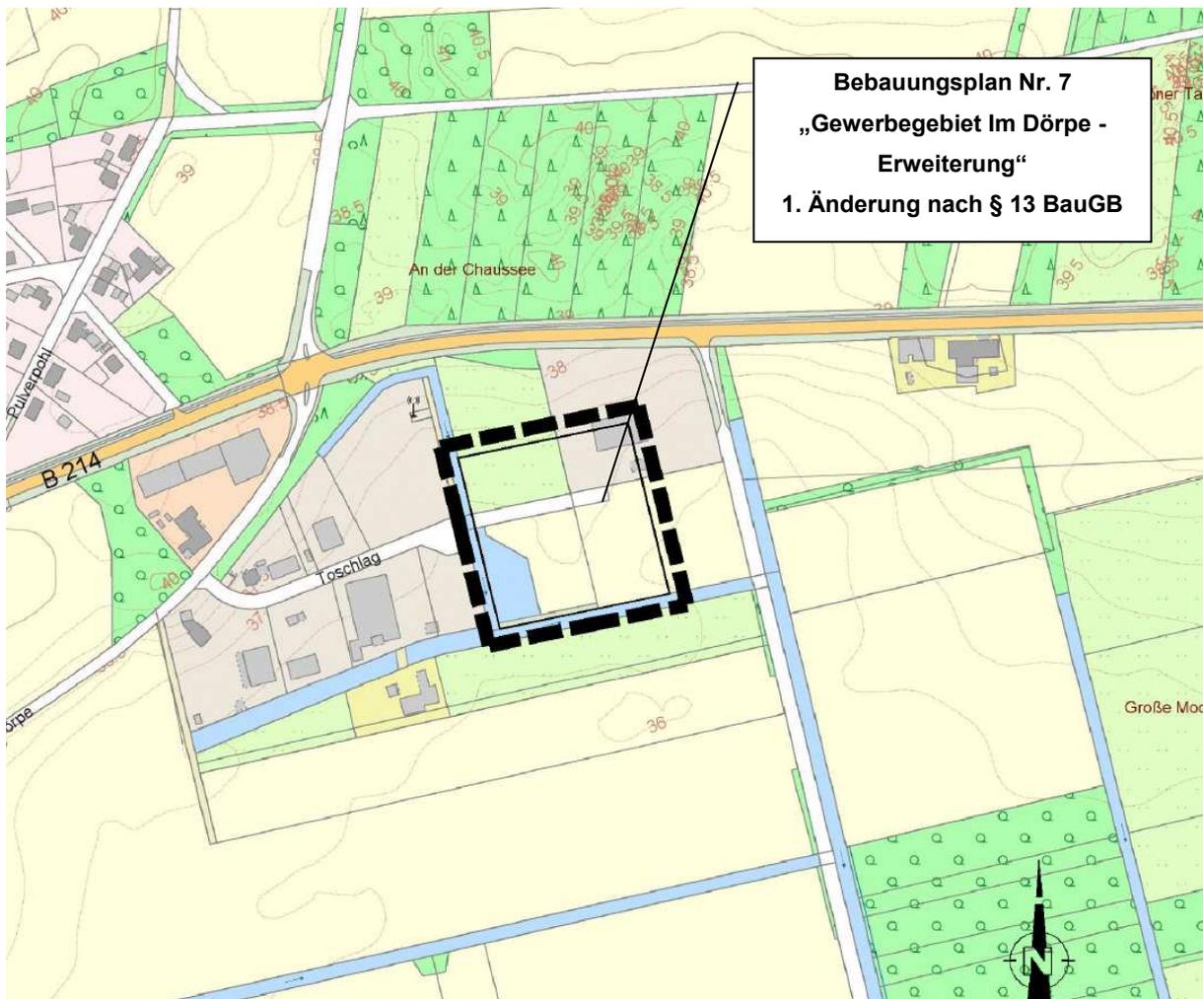
# BEGRÜNDUNG

ZUM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „GEWERBEBEBIET IM DÖRPE - ERWEITERUNG“ 1. ÄNDERUNG

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

GEMEINDE ANDERVENNE  
Samtgemeinde Freren  
Landkreis Emsland



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
<b>2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b> .....	<b>3</b>
2.1. Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan.....	3
2.2. Textliche Festsetzungen (TF) des Ursprungsbebauungsplanes .....	4
2.3. Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes .....	5
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm.....	6
3.2. Flächennutzungsplan.....	6
<b>4. ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
4.1. Aufgaben des Bebauungsplanes.....	6
4.2. Planerfordernis / Planinhalt.....	6
<b>5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b> .....	<b>7</b>
5.1. Belange des Immissionsschutzes.....	8
5.1.1. <i>Immissionen aus Gewerbe</i> .....	8
5.1.2. <i>Immissionen aus der Landwirtschaft</i> .....	8
5.1.3. <i>Immissionen aus dem Straßenverkehr</i> .....	8
5.2. Belange des Naturschutzes .....	8
5.3. Belange der Ver- und Entsorgung .....	10
5.3.1. <i>Oberflächenentwässerung</i> .....	10
5.3.2. <i>Abfallentsorgung</i> .....	11
5.3.3. <i>Löschwasserversorgung, Brandschutz</i> .....	11
5.4. Belange des Denkmalschutzes .....	11
<b>6. FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 „GEWERBEGEBIET IM DÖRPE - ERWEITERUNG“</b> .....	<b>11</b>
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	11
6.2. Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
6.3. Verkehrsfläche .....	12
6.4. Grünflächen.....	12
6.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	12
6.6. Wasserfläche .....	12
<b>7. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)</b> .....	<b>12</b>
<b>8. HINWEISE</b> .....	<b>13</b>
<b>9. VERFAHREN</b> .....	<b>13</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Übersicht über die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Im Dörpe - Erweiterung“ (unmaßstäblicher Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan).....	4
--	---

# **ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

## **1. ALLGEMEINES**

In der Gemeinde Anderverenne wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Im Dörpe - Erweiterung“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. 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. 7b 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).

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 des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Im Dörpe - Erweiterung“ liegt nordöstlich der Ortslage Anderverenne, südlich der Bundesstraße 214 (Fürstenauer Straße) und ist Bestandteil des Gewerbegebietes „Im Dörpe“. Diese Änderung gilt für die Flurstücke 102/1, 102/2, 102/3, 102/4 (tlw.), 103/1 (tlw.) und 103/2 (tlw.) der Flur 32 in der Gemarkung Anderverenne, Gemeinde Anderverenne, zur Größe von ca. 14.557 m<sup>2</sup>. Der Planbereich umfasst die Haupteerschließung (hier die Gemeindestraße „Toschlag“) sowie die hieran angrenzenden Flurstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Im Dörpe - Erweiterung“ (Ursprungsbebauungsplan). Westlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Dörpe“ an.

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, Flächen mit Pflanzgebot (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) und ein Regenrückhaltebecken (Wasserflächen mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken) festgesetzt.

Das Gewerbegebiet ist bereits erschlossen und anteilig bebaut. Zudem wurde das Regenrückhaltebecken bereits realisiert (Erlaubnis- und Plangenehmigungsbescheid mit dem Aktenzeichen 681/657-20-09/71 vom 24.03.1998).

### **2.1. Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan**

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

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

- Grundflächenzahl = 0,8
- Geschossflächenzahl = 1,6
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II
- keine Bauweise
- maximale Höhe baulicher Anlagen (H) von 15,0 m
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche inkl. Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt parallel zur B 214
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Räumstreifen (R)
- Regenrückhaltebecken (Wasserflächen mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken)
- 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)
- Baumerhalt (zwei Einzelbäume am südlichen Rand des Geltungsbereiches)



Abbildung 1: Übersicht über die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Im Dörpe - Erweiterung“ (unmaßstäblicher Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan)

## 2.2. Textliche Festsetzungen (TF) des Ursprungsbebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan lauten wie folgt:

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um Gebäude (§ 2 Abs. 2 NBauO) und/oder Garagen handelt, nicht zulässig.
2. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:  
Der untere Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15,0 m ist die Fahrbahnachse der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.  
Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).  
Ausnahmsweise sind für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Antennen und sonstige technische Anlagen gem. § 31 Abs. 1 BauGB Überschreitungen von bis zu 15 m zulässig.
4. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
5. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen müssen einen Mindestabstand von 50 m zur Fahrbahn der Bundesstraße 214 (B 214) einhalten.
6. Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
7. Grünordnerische Festsetzungen:  
7.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die im Umweltbericht unter Ziff. 2.1.2 dargelegten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die textlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind, soweit sie den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen, entsprechend zu beachten. Ausnahme bildet die textliche Festsetzung Nr. 2 zum Ausschluss von Nutzungen. Sie wird gemäß den Ausführungen im Kapitel 4.2 geändert und kann dem Kapitel 7 entnommen werden.

### **2.3. Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes**

Die Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan lauten wie folgt:

1. Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.
2. 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 § 4 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, Hannover, als Obere Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.
3. Altlasten:  
Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.
4. Einfriedungen von Grundstücken (gem. § 15 NBauO):  
Die Gewerbegrundstücke sind entlang der Bundesstraße 214 (B 214) fest und lückenlos abzugrenzen (Zaun, Wall, Hecke, Anpflanzungen o.ä.).

Die Hinweise behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind zu berücksichtigen. Zudem wird gemäß den Ausführungen im Kapitel 5.1.3 ergänzend ein Hinweis zu erheblichen Emissionen, die von der Bundesstraße 214 ausgehen können, in den Bebauungsplan übernommen (siehe Kapitel 8).

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN**

#### **3.1. Regionales Raumordnungsprogramm**

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Emsland von 2010 (RROP 2010) ist der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung als überbaute / überplante Fläche (Siedlungsbereich) dargestellt. Ergänzend sind die B 214 als Hauptverkehrsstraße und die an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen als Vorbehaltsgebiet (G) für die Erholung gekennzeichnet.

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Freren als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Laut Textteil zum RROP sind in diesen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen Bedarfs bereitzuhalten.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind 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 als gewerbliche Baufläche (G; genauer bereits schon als Gewerbegebiet – GE) 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 Anderverne (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 zurückliegende Grundstücksaufteilung sind die kennzeichnenden Elemente dieser 1. Änderung. 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 Anderverne die auch aus städtebaulicher Sicht gewünschte optimalere Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglichen. Hierzu wird die Baugrenze parallel zum Regenrückhaltebecken bis auf die Flurstücksgrenze zum Regenrückhaltebecken verlegt, der Verlauf der Straßenverkehrsfläche an dem zugehörigen Flurstück ausgerichtet, der Wendehammer in Gänze nach Süden in das Flurstück 103/2 gedreht und das Regenrückhaltebecken gem. der genehmigten Grenzen bzw. innerhalb des Flurstücks 102/2 festgesetzt. Es kann herausgestellt werden, dass durch diese Anpassungen kein Ausgleichs-Defizit entsteht bzw. sich keine Veränderung mit Blick auf die ursprüngliche Eingriffsbilanzierung ergibt (vgl. hierzu auch die Bilanzierung im Kapitel 5.2).

Einzelhandelbetriebe (sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig sind) sind als Gewerbebetriebe aller Art in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Da der Einzelhandel als Teil der Daseinsvorsorge in Bezug auf seine räumlichen Wirkungen jedoch in den Regelungsbereich der Raumordnung fällt, soll diese 1. Änderung durch eine textliche Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels ergänzt werden. Konkret wird eine Festlegung getroffen, die der Agglomerationsregel in Kapitel 2.3 Ziffer 02 des LROP 2017 i.S.v. § 1 Abs.4 BauGB Rechnung trägt und die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration verhindert. Mit Blick auf das Plangebiet wird eine Festsetzung über den Ausschluss der Einzelhandelsnutzung auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO getroffen. Ausnahmsweise kann Einzelhandel in Verbindung mit der Produktionsstätte oder angesiedelten Dienstleistungen zugelassen werden. Die Möglichkeit auf die Bildung von und den Umgang mit Agglomerationen steuernd einzuwirken, ist durch die Rechtsprechung anerkannt (vgl. Urteil des OVG Lüneburg vom 10. Juli 2014 - 1 KN 121/11). Die Agglomerationsregel des LROP 2017 bewirkt, dass etwaige Ansammlungen von jeweils für sich betrachtet nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im raumordnerischen Sinne anzusehen sind und gleichermaßen den Zielen der Raumordnung unterfallen. Gemäß den Vorgaben des LROP 2017 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte ausschließlich in den Zentralen Orten unter Beachtung des Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations-, Abstimmungs- und Beeinträchtigungsverbotes zulässig. Die Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel mit Ausnahmen im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Im Dörpe – Erweiterung“ dient neben dem Ziel des Schutzes und der Stärkung der Ortsmitten und der Zentralen Versorgungsgebiete in der Samtgemeinde Freren im Besonderen dazu, das Gewerbegebiet primär für Handwerk und produzierendes sowie verarbeitendes Gewerbe vorzuhalten. Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit einer Produktionsstätte oder einem Dienstleister können ausnahmsweise zugelassen werden, um produzierenden / verarbeitenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte bzw. Produkte, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, dies umfasst somit nicht nur Produkte, welche selbst hergestellt werden, sondern auch solche, die dem jeweiligen Betriebstyp zugeordnet werden können, am Produktionsstandort zu verkaufen. Hierdurch bleibt eine zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente gewährleistet. Örtlichen Handwerkern und Dienstleistern bleiben somit gewünschte Entwicklungsperspektiven erhalten.

## **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 einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

## **5.1. Belange des Immissionsschutzes**

### **5.1.1. Immissionen aus Gewerbe**

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren, von der das vorliegende Plangebiet eine Teilfläche darstellt, ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung hat sich ergeben, dass lediglich für ein Teilstück des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Dörpe“ nördlich der Straße „Im Dörpe“ ein flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) von tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt werden musste. Diese Festsetzung dient dem Schutz der nordwestlich des Plangebietes gelegenen, nördlich der Bundesstraße 214 im Bereich der Gemeindestraßen „Pulverpohl“ und „Meißberg“ vorhandenen Wohnbebauung. Der FSP wurde erforderlich, um insgesamt die Gewerbeentwicklung „Im Dörpe“ im Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Freren durch die Bebauungspläne Nr. 4 und 7 zu ermöglichen. Die Aussagen aus dem Ursprungsbebauungsplan und die hieraus abgeleiteten Festsetzungen bleiben bestehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 bzw. für den aktuellen Änderungsbereich wurde demnach kein FSP festgesetzt.

### **5.1.2. Immissionen aus der Landwirtschaft**

#### Geruchsimmissionen - Tierhaltung

Die nächsten landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung halten zum Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung einen Anstand von mehr als 400 m ein. Insofern ist im Plangebiet mit keinen unzumutbaren Geruchsimmissionen zu rechnen.

#### Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind.

### **5.1.3. Immissionen aus dem Straßenverkehr**

Das Änderungsgebiet befindet sich ca. 60 m südlich der Bundesstraße 214 und östlich der Gemeindestraße „Toschlag“. Mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde eine Optimierung der Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen und die Anpassung der Erschließungsachse. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Toschlag“. Von der Bundesstraße 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. (siehe auch ergänzenden Hinweis, Kapitel 8)

## **5.2. Belange des Naturschutzes**

Nachfolgend wird nachrichtlich die Beschreibung der Pflanzmaßnahme aus dem Kapitel 2.1.2 des Umweltberichtes zum Ursprungsbebauungsplan aufgeführt:

*„Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:*

Auf den für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und die Freiflächen mit den in der Pflanzliste angegebenen Arten zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Es sind mindestens vier Arten der Pflanzliste zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen.

**Pflanzliste:**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Populus tremula</i>	(Zitterpappel)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

Die festgesetzten Pflanzstreifen sind von den jeweiligen Eigentümern nach der obenstehenden Pflanzliste anzulegen und zu erhalten.

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

**Ist - Bestand Plangebiet**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung/m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Gewerbegebiet (GE) (80 % versiegelt)	8.581	0	0
Gewerbegebiet (GE) (20 % Grün- und Freifläche)	2.145	1	2.145
Verkehrsflächen	1.392	0	0
Grünflächen öffentlich Zweckbestimmung Räumstreifen	477	2	954
Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, privat	449	3	1.347
Wasserflächen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	1.513	2	3.026
<b>Summe</b>	<b>14.557</b>	<b>Summe</b>	<b>7.472</b>

**Soll - Bestand Plangebiet**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bewertung/m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Gewerbegebiet (GE) (80 % versiegelt)	8.600	0	0
Gewerbegebiet (GE) (20 % Grün- und Freifläche)	2.150	1	2.150
Verkehrsflächen	1.279	0	0
Grünflächen öffentlich Zweckbestimmung Räumstreifen	477	2	954
Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, privat	449	3	1.347

Wasserflächen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	1.602	2	3.204
<b>Summe</b>	<b>14.557</b>	<b>Summe</b>	<b>7.655</b>

<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>-183</b>
-----------------------------	-------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes auf der Basis der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan von 7.472 WE und des Planungswertes von 7.655 WE geht ein geringfügiger Überschuss von 183 WE hervor. Die Bewertung (WE/m<sup>2</sup>) wurde aus dem Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan übernommen. Dieser Überschuss beruht darauf, dass zum einen die Verkehrsfläche um 123 m<sup>2</sup> kleiner und das Regenrückhaltebecken aufgrund der klaren Zuordnung zum Flurstück 102/2 um 89 m<sup>2</sup> vergrößert ist.

### **5.3. 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 Plangebietes benachrichtigt werden.

#### **5.3.1. Oberflächenentwässerung**

Ein Nachweis für die schadlose Oberflächenentwässerung wurde bereits im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Im Dörpe“ nachgewiesen. Hierfür hat das Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. Franz Kock - Ber.-Ing. VBI eine Bodenuntersuchung und kf-Wert-Ermittlung des anstehenden Bodens angefertigt. Diese Untersuchung wurde im Oktober 1997 durchgeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird wegen einer nicht möglichen Versickerung aufgrund des anstehenden Bodens (z.T. bindige Schluffschichten bzw. gering mächtige Torfschichten) und des hohen Grundwasserstandes abgeleitet. Diese Voraussetzungen bewirken laut Aussage der Bodenuntersuchung ein Aufstauen des versickernden Wassers.

Dazu wurde der westlich des Plangebietes verlaufende Graben aufgeweitet und als Regenrückhaltebecken gestaltet. Von dort wird das Oberflächenwasser dann zeitversetzt gedrosselt in den „Oberdorfer Graben“ abfließen. Die Gewässeraufweitung ist als offenes Regenrückhaltebecken, das als so genanntes „Trockenbecken“ konzipiert ist, geplant.

Ein Antrag auf die Erteilung einer Erlaubnis und Genehmigung gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) für die Einleitung von Niederschlagswasser aus der geplanten Regenwasserkanalisation des „Gewerbegebietes Im Dörpe“ in ein Gewässer und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens ist bereits gestellt worden. Der Erlaubnis- und Plangenehmigungsbescheid mit dem Aktenzeichen 681/657-20-09/71 wurde am 24.03.1998 erteilt. Die Aussagen aus dem Ursprungsbebauungsplan und die hieraus abgeleiteten Festsetzungen bleiben bestehen. Die tatsächliche Lage des Regenrückhaltebeckens wurde entsprechend der mittlerweile vorhandenen Flurstücksgrenzen geringfügig angepasst.

### **5.3.2. 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.

### **5.3.3. Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Die Versorgung des Plangebietes mit ausreichender Feuerlöschwassermenge ist durch den Wasserverband Lingener Land (WVLL) nicht gewährleistet. Gleichwohl sind aus betrieblichen Gründen durch den WVLL Hydranten eingebaut worden, die im Bedarfsfall von der zuständigen Feuerwehr genutzt werden können.

Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm). 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.

## **5.4. 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. 2)

## **6. FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 „GEWERBE- GEBIET IM DÖRPE - 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 1,6, max. zwei Vollgeschosse unter Berücksichtigung einer maximalen Gebäudehöhe von 15,0 m – vgl. Kapitel 2.1, jedoch mit einer Überschreitungsmöglichkeit von bis zu weiteren 15,0 m gem. der textlichen Festsetzung Nr. 3).

### **6.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Kern wird an der bisher festgesetzten Baugrenze mit 5,0 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche (Gemeindestraße „Toschlag“) sowie im Übrigen mit 3,0 m festgehalten. Lediglich im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird der Verlauf der Baugrenze auf die Flurstücksgrenze gelegt.

### **6.3. Verkehrsfläche**

Der Verlauf bzw. die Lage der Straßenverkehrsfläche inkl. der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie wurde zum Einen an dem zugehörigen Flurstück 102/3 ausgerichtet und im Weiteren wurde der Wendehammer in Gänze nach Süden in das Flurstück 103/2 gedreht.

### **6.4. Grünflächen**

Die Grünflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan (hier überwiegend mit der Zweckbestimmung Räumstreifen (R)) werden ebenfalls wieder festgesetzt. Lediglich im Bereich des Regenrückhaltebeckens wurde die dort festgesetzte Grünfläche entsprechend der mittlerweile definierten Flurstücksgrenzen geringfügig angepasst.

### **6.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Im Ursprungsbebauungsplan sind Flächen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches angeordnet. Diese befinden sich auf den privaten Bauflächen und wurden, wie zwei zu erhaltende Einzelbäume, in den Änderungsbereich übernommen. Es handelt sich für den Änderungsbereich bis auf den Erhalt von zwei Einzelbäumen um die Neuanlage von Gehölzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern, die im Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes (siehe dort Kapitel 2.1.2 bzw. Kapitel 5.5 dieser Begründung) beschrieben sind. Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

### **6.6. Wasserfläche**

An den festgesetzten Wasserflächen (Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken) wird weiterhin festgehalten. Die Lage wurde entsprechend der Flurstücksgrenzen geringfügig angepasst.

## **7. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)**

Als textliche Festsetzung Nr. 1 wird in die 1. Änderung des Bebauungsplan aufgenommen, dass die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (vgl. Kapitel 2.2) auch weiterhin für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gelten. Ausnahme bildet die textliche Festsetzung Nr. 2 zum Ausschluss von Nutzungen. Sie wird gemäß den Ausführungen im Kapitel 4.2 wie folgt geändert:

#### **2. Ausschluss von zulässigen Nutzungen:**

Einzelhandelbetriebe, die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann Einzelhandel in Verbindung mit der Produktionsstätte oder angesiedelten Dienstleistungen zugelassen werden.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

## **8. HINWEISE**

Als Hinweis Nr. 1 wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, dass die Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes (Nr. 1 bis 4, vgl. Kapitel 2.3) weiterhin auch für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gelten. Zudem wird gemäß den Ausführungen im Kapitel 5.1.3 ergänzend der nachfolgende Hinweis Nr. 2 in den Bebauungsplan übernommen:

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

## **9. VERFAHREN**

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Im Dörpe - Erweiterung“ wurde ausgearbeitet von der:

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

Freren, den 13.06.2019

i.A. gez. Thiemann

.....  
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Anderverenne.

Anderverenne, den 13.06.2019

(Siegel)

gez. Schröder

.....  
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 15.03.2019 bis zum 15.04.2019 öffentlich aus-  
gelegen.

Anderverenne, den 13.06.2019

(Siegel)

gez. Schröder

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Anderverenne hat diese Begründung am 13.06.2019 beschlossen.

Anderverenne, den 13.06.2019

(Siegel)

gez. Schröder

.....  
Bürgermeister

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 sind von privater Seite weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht worden. Mit Schreiben vom 28.02.2019 hat die Gemeinde Anderverenne die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

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

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
1.	Amprion GmbH	05.04.2019
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	08.03.2019
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	07.03.2019
4.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	04.04.2019
5.	Nowega GmbH (Erdgas Münster GmbH)	06.03.2019
6.	Ericsson Services GmbH	21.03.2019
7.	EWE NETZ GmbH	04.03.2019
8.	Gemeinde Hopsten	04.03.2019
9.	Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	11.03.2019
10.	Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	15.04.2019
11.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Katasteramt Lingen)	07.03.2019
12.	Landkreis Osnabrück	12.04.2019
13.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	15.05.2019
14.	Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Ankum	28.02.2019
15.	Samtgemeinde Spelle	13.03.2019
16.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	20.03.2019
17.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	05.04.2019
18.	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	10.04.2019
19.	Wasserverband Lingener Land	06.03.2019
20.	Westnetz GmbH	29.03.2019

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

<b>Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>Abwägung</b>
<b>1. Deutsche Telekom Technik GmbH (PTI 12): Schreiben vom 12.04.2019</b>	
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 Plan-	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH (PTI 12) wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben berücksichtigt. Auf die Beachtung der örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird in der Begründung hingewiesen. Im Rah-

Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>verfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> oder <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>men möglicher Änderungsverfahren wird die Deutsche Telekom Technik GmbH erneut beteiligt.</p>
<b>2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Schreiben vom 26.03.2019</b>	
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Wasserlösliche Gesteine liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.</p> <p>Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Bereich der Planungsfläche lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und/oder Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rah-</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben berücksichtigt.</p>

Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>men der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA :2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:201012 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a>) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	
<b>3. Landkreis Emsland: Schreiben vom 11.04.2019</b>	
<p>Zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Raumordnung und Städtebau:</u></b></p> <p>Da Einzelhandelbetriebe (sofern sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig sind) als Gewerbebetriebe aller Art in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, der Einzelhandel als Teil der Daseinsvorsorge in Bezug auf seine räumlichen Wirkungen jedoch in den Regelungsbereich der Raumordnung fällt, ist der B-Plan durch textliche Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels zu ergänzen.</p> <p>Konkret ist eine Festlegung zu treffen, die der Agglomerationsregel in Kapitel 2.3 Ziffer 02 des LROP 2017 i.S.v. § 1 Abs.4 BauGB Rechnung trägt und die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration verhindert. Mit Blick auf das Plangebiet ist aus Sicht der Raumordnung und des Städtebaus lediglich eine Festsetzung über den Ausschluss der Einzelhandelsnutzung auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sinnvoll und praktikabel.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Emsland wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:</p> <p><b><u>Zu Raumordnung und Städtebau:</u></b></p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2 des Ursprungsbebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Im Dörpe - Erweiterung“ zum Ausschluss von Nutzungen wird gemäß den Ausführungen des Landkreises zur Agglomeration um einen generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahmen ergänzt in die 1. Änderung des vorgenannten Bauleitplans aufgenommen.</p> <p>Neue Fassung der textlichen Festsetzung Nr. 2: <i>„Einzelhandelbetriebe, die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann Einzelhandel in Verbindung mit der Produktionsstätte oder angesiedelten Dienstleistungen zugelassen werden. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausge-</i></p>

Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Die Möglichkeit auf die Bildung von und den Umgang mit Agglomerations steuernd einzuwirken, ist durch die Rechtsprechung anerkannt (vgl. Urteil des OVG Lüneburg vom 10. Juli 2014 - 1 KN 121/11).</p> <p>Die Agglomerationsregel des LROP 2017 bewirkt, dass etwaige Ansammlungen von jeweils für sich betrachtet nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben als „Einzelhandelsgroßprojekt“ im raumordnerischen Sinne anzusehen sind und gleichermaßen den Zielen der Raumordnung unterfallen. Gemäß den Vorgaben des LROP 2017 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte ausschließlich in den Zentralen Orten unter Beachtung des Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations-, Abstimmungs- und Beeinträchtigungverbotes zulässig.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass der Ausschluss von Einzelhandel in Baugebieten einer städtebaulichen Begründung bedarf. Für Gewerbebetriebe kommt hiernach in Betracht, - unabhängig von oder neben dem Ziel des Schutzes und der Stärkung der Ortsmitte und des Zentralen Versorgungsbereiches – Einzelhandel generell auszuschließen, um das Gewerbegebiet primär für das produzierende und verarbeitenden Gewerbe vorzubehalten (vgl. Urteil des BVerwG vom 10. September 2005 - 4 CN 8/14). Feindifferenzierungen hinsichtlich der Zulässigkeit von bestimmten Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (z. B. Autohaus mit Reparaturwerkstatt) können auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO beim Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe erfolgen.</p>	<p><i>schlossen.“</i></p> <p>Das Kapitel 4.2 der Begründung wird um die nachfolgende städtebauliche Argumentation, warum die Gemeinde steuernd auf die beschriebenen Agglomerationen einwirkt, wie folgt ergänzt.</p> <p><i>„Die Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel mit Ausnahmen im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Im Dörpe – Erweiterung“ dient neben dem Ziel des Schutzes und der Stärkung der Ortsmitte und der Zentralen Versorgungsbereiche in der Samtgemeinde Freren im Besonderen dazu, das Gewerbegebiet primär für Handwerk und produzierendes sowie verarbeitendes Gewerbe vorzuhalten. Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit einer Produktionsstätte oder einem Dienstleister können ausnahmsweise zugelassen werden, um produzierenden / verarbeitenden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte bzw. Produkte, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, dies umfasst somit nicht nur Produkte, welche selbst hergestellt werden, sondern auch solche, die dem jeweiligen Betriebstyp zugeordnet werden können, am Produktionsstandort zu verkaufen. Hierdurch bleibt eine zentrenverträgliche Entwicklung der nicht zentrenrelevanten Sortimente gewährleistet. Örtlichen Handwerkern und Dienstleistern bleiben somit gewünschte Entwicklungsperspektiven erhalten.“</i></p>
<p><b>4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Lingen: Schreiben vom 20.03.2019</b></p>	
<p>Vorgesehen ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Im Dörpe - Erweiterung“ der Gemeinde Anderverenne. Das Änderungsgebiet befindet sich ca. 60 m südlich der Bundesstraße 214 und östlich der Gemeindestraße „Toschlag“. Mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde eine Optimierung der Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen und die Anpassung der Erschließungsachse. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Toschlag“.</p> <p>In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen vom Geschäftsbereich Lingen gegen die Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme des folgenden Hinweises:</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird in die Begründung und in den Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>

Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p>Hinweis: Von der Bundesstraße 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p>	
<b>5. Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 "Große Aa": Schreiben vom 12.03.2019</b>	
<p>Gegen den obigen Bebauungsplan bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa" keine Bedenken.</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>Der o.g. Bereich grenzt an das Gewässer zweiter Ordnung „Oberdorfer Graben“. Wir verweisen deshalb auf die bei baulichen Anlagen einzuhaltenden Abstände und Pflichten der Anlieger aus § 6 unserer Satzung.</p>	<p>Die Stellungnahme des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa" wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben berücksichtigt.</p>
<p><i>Auszug aus der Satzung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa"</i></p> <p><b>§ 6 Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Mitglieder</b></p> <p><i>(1) Ufergrundstücke dürfen nur so bewirtschaftet und angelegt werden, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt und das Ufer nicht beschädigt wird. Dabei gilt insbesondere:</i></p> <p><i>1. Die Besitzer der zum Verband gehörenden und als Weide genutzten Grundstücke sind verpflichtet, Einfriedigungen mindestens 1,00 m von der oberen Böschungskante des Gewässers entfernt und nicht höher als 1,20 m anzubringen und ordnungsgemäß (viehkehrend) zu unterhalten. Bäume, Hecken und Büsche dürfen nicht näher als 4,00 m an die obere Böschungskante des Gewässers heranwachsen.</i></p> <p><i>Die auf das Gewässer zulaufenden Einfriedigungen sind so herzustellen, dass sie eine von der Böschungsoberkante gemessene 4,00 m breite und</i></p>	

Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><i>nach oben freie Durchfahrt für Räumgeräte und -fahrzeuge haben. Ggf. sind geeignete Tore mit Schlössern nach dem HS-Schlüsselsystem des Unterhaltungsverbandes einzubauen. Ein Hauptschlüssel ist dem Verband kostenfrei zu übergeben.</i></p> <p><i>2. Die Viehtränken, Übergänge und ähnliche Anlagen sind nach Angabe des Verbandes so anzulegen und zu erhalten, dass sie das Verbandsunternehmen nicht hemmen. Eine Durchzäunung des Gewässers und offene Tränkestellen in und an den Gewässern sind nicht gestaltet.</i></p> <p><i>3. Längs der Verbandsgewässer muss bei Ackergrundstücken ein Schutzstreifen von 1,00 m Breite von der oberen Böschungskante an unbeackert bleiben und als Grünland liegen bleiben. Die Böschungen und ein Schutzstreifen von 4,00 m Breite längs der Verbandsgewässer muss von Anpflanzungen freigehalten werden.</i></p> <p><i>4. Die Anlieger haben nach Rücksprache zu dulden, dass der Verband die Ufer bepflanzt, soweit dies für die Unterhaltung nützlich ist. Die Erfordernisse des Uferschutzes sind bei der Nutzung zu beachten.</i></p> <p><i>5. Grundsätzlich dürfen Ufergrundstücke nicht näher als 5,00 m bis an die Gewässerböschungsoberkante heran bebaut werden. Einfriedigungen, Hecken, Abgrenzungen o.ä. dürfen nicht näher als 1,00 m von der Böschungsoberkante und nicht höher als 1,20 m angelegt werden. Sie sind so von den Anliegern zu unterhalten, dass ein Freiraum von mind. 1,00 m bis zur Böschungsoberkante erhalten bleibt. Die Errichtung von sonstigen Anlagen jeglicher Art, Einfriedigungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante dürfen nicht näher als 5,00 m bis an das Gewässer heran vorgenommen werden.</i></p> <p><i>6. Grundeigentümer sind verpflichtet, Holzaufwuchs und andere Gegenstände zu beseitigen, die den Wasserabfluss beeinträchtigen, die Standicherheit der Ufer gefährden oder die Unterhaltung erschweren.</i></p> <p><i>7. Soweit keine andere Regelung der Unterhaltungspflicht getroffen ist, hat der jeweilige Träger oder Nutznießer Brücken, Durchlässe und die dazugehörigen Stirnwände der Bauwerke und Böschungssicherungen zu unterhalten und zu erhalten. Sie dürfen nicht ohne Zustimmung des Ver-</i></p>	

Stellungnahme nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Abwägung
<p><i>bandes entfernt oder verändert werden.</i></p> <p><i>8. Bei der Gewässerunterhaltung anfallendes Räumgut, Sträucher, Wurzeln, Aushubboden usw. sind von den Gewässeranliegern entschädigungslos aufzunehmen, so dass sie nicht wieder in das Gewässer gelangen können und keine Uferaufhöhungen (Uferrehnen) entstehen. In unzumutbaren Fällen siehe § 6 Punkt 12.</i></p> <p><i>9. Dränausmündungen und Ausläufe von Rohrleitungen sind vom Eigentümer mit Ausmündungsstücken, die sich der Böschungsneigung anpassen, so herzustellen und ausreichend zu sichern, dass Absackungen und Ausspülungen vermieden werden und die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.</i></p> <p><i>10. In Gewässer einmündende neu angelegte Gräben und Grüppen sind von den Grundstückseigentümern bzw. dessen Maßnahmeträgern im Mündungsbereich mit Überfahrten auf einer Länge von 5,00 m ab Böschungsoberkante herzustellen. Die Gewässerböschungen sind entsprechend zu sichern. Diese Einmündungsbereiche und diese Überfahrten sind von den Eigentümern bzw. Maßnahmeträgern zu unterhalten und zu erhalten.</i></p> <p><i>11. Zu- und Abfahrten (Rampen o.ä.) zu den Gewässern bzw. Unterhaltungstreifen sind in einer Breite von mind. 4,00 m vom Anlieger oder Straßenbauträger anzulegen, zu unterhalten und freizuhalten.</i></p> <p><i>12. Ausnahmen von den Beschränkungen dieser Vorschrift kann der Vorstand in begründeten Fällen zulassen.</i></p>	