

**Landkreis Emsland, mit Schreiben vom 05.09.2019**

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

**Städtebau****Zweckbestimmung**

Vorliegend setzen Sie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fest.

Ein wesentlicher Unterschied eines Sondergebietes zu einem Gebiet nach §§ 2-10 BauNVO besteht darin, dass ein Festsetzungsgelbalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Im Beschluss vom 07.07.1997- BVerwG 4 BN 11.97 hat der Senat diesen Maßstab dahingehend konkretisiert, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes das entscheidende Kriterium dafür ist, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2-10 BauNVO unterscheidet. Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich und ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen. Dagegen scheidet die Festsetzung eines Sondergebietes aus, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde (hier ausgedrückt als „Einzelhandel“) durch Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2-10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO verwirklicht werden kann.

Die von Ihnen festgelegte Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist bei der beabsichtigten Großflächigkeit daher nicht ausreichend. Die

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird für das Plangebiet als Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Die im Sondergebiet zulässige Nutzung wird auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Lebens- und Genussmittelbranche mit angegliedertem Backshop und einer Verkaufsfläche von 1.800 qm begrenzt.

## Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

## Bewertungsvorschlag:

Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ wird jedoch regelmäßig als zulässig angesehen. Beim Bebauungsplan sind die textlichen Festsetzungen entsprechend zu ergänzen.

#### Art der baulichen Nutzung

Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ist für sonstige Sondergebiete neben der Zweckbestimmung auch die Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist bisher nicht erfolgt bzw. die textlichen Festsetzungen liegen den zugesandten Unterlagen nicht bei. Die Art der baulichen Nutzung ist daher noch festzusetzen.

Grundsätzlich wird aus städtebaulicher Sicht positiv bewertet, dass eine Regulierung der Verkaufsfläche erfolgen soll. So ist eine Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Das Sondergebiet, für das die Verkaufsfläche auf 1.800 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, bezieht sich auf mehrere Grundstücke: Gemarkung Bokel, Flur 8, Grundstücke 54/33, 54/29 und 54/30.

Mit dieser zeichnerischen Festsetzung wird nun eine **vorhabenunabhängige, gebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsoptionen** getroffen, welche der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd ist. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt (mehrere Grundstücke) bezogen ist, öffnet das Tor für ein sog. „**Windhundrennen**“ potentieller Investoren und Bauantragsteller. Im vorliegenden Falle könnte also ein Windhundrennen hinsichtlich der Ausnutzung der max. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen.

Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Bauge-

Die Art der baulichen Nutzung wird im weiteren Verfahren konkret festgesetzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Regulierung der Verkaufsfläche aus städtebaulicher Sicht positiv bewertet wird.

Es ist richtig, dass nach aktueller Rechtsprechung eine Festsetzung baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels nicht zulässig ist, um kein „Windhundrennen“ zu ermöglichen. Ebenfalls richtig ist, dass die - wandelbaren - Eigentumsverhältnisse im Plangebiet zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan keine Rolle spielen.

Eine Ausnahme bilden jedoch die Fälle, in denen der Bebauungsplan lediglich ein Vorhaben zulässt, da dann die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist.

Im vorliegenden Fall wird die Nutzung der Fläche auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Lebens- und Genussmittelbranche begrenzt, welcher mit zugeordnetem Backshop „unter einem Dach“ realisiert werden soll. Das Vorhaben wird unter einheitlicher Bewirtschaftung durch einen Träger reali-

## Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

## Bewertungsvorschlag:

bietsvorschrift zulässige Nutzung soll in Betracht kommen können (Vgl. BVerwG, Urteil v. 03.04.2008 - 4 CN 3/07).

Die Festsetzung wäre auch dann weiterhin unzulässig, wenn das Grundeigentum der v.g. zwei Grundstücke innerhalb des Plangebietes in der Hand nur eines Grundeigentümers liegt bzw. liegen würde. Das BVerwG (Beschluss v. 11.11.2009 - 4 BN 63/09) stellte fest, dass der Eigentümer zwar nicht mit sich selbst ein Windhundrennen veranstalten kann. Auf die - wandelbaren - Eigentumsverhältnisse komme es aber nicht an; denn der Bebauungsplan ist nicht eigentümerbezogen, sondern städtebaulich- bodenrechtlich zu betrachten. Insgesamt bleibt also festzustellen, dass für eine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze keine Ermächtigungsgrundlage vorhanden ist.

Da eine Steuerung der Verkaufsfläche aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht jedoch durchaus sinnvoll ist, sollte von einer Festsetzung der Verkaufsfläche nicht abgesehen werden. Es bestehen verschiedene Optionen, Verkaufsflächen festzusetzen (z.B. Festsetzung mehrerer Sondergebiete als S01, S02 etc., Verschiebung der Grundstücksgrenze, Vereinigungsbaulast).

### Naturschutz und Forsten

Die Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden entsprechend den rechtlichen Vorgaben berücksichtigt und behandelt.

Der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen entlang des „Scheideschlootes“ und der Moorstraße ist anzustreben.

Im Sinne einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, sind die zukünftigen Stellflächen durch das Schaffen von großzügigem Stadt- und Siedlungsgrün (heimische standortgerechte Einzelbäume, freiwachsende Heckenstrukturen, etc.) aufzulockern und

siert, der auch als Bauherr bei etwaigen Genehmigungsanträgen auftritt. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen werden konkret aufgeführt und die zulässige Verkaufsflächengröße wird jeweils betriebsbezogen festgesetzt.

Damit kann im Baugebiet nur ein Vorhaben realisiert werden, für das die Vorgaben durch Text konkret abgeleitet werden können. Zudem handelt es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem sich der Vorhabenträger vertraglich zur Durchführung des Vorhabens auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen verpflichtet.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist nicht beabsichtigt, von der Festsetzung der Verkaufsfläche abzusehen. Wie beschrieben, wird durch textliche Festsetzungen sichergestellt, dass im Plangebiet nur ein Vorhaben realisiert werden kann.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend den rechtlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

Der „Scheideschloot“ ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern verläuft südlich des Plangebietes. Er wird in Höhe des Plangebietes zudem nicht von Gehölzstrukturen begleitet. Die Freiflächen des Plangebietes sind fast vollständig als Stellplatz-/Lagerfläche oder Zufahrtsbereiche versiegelt. Auch entlang der Moorstraße sind daher nur geringe

## Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

## Bewertungsvorschlag:

anzureichern.

**Straßenbau**

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht keine Bedenken, wenn bei der weiteren Ausarbeitung die noch folgenden Punkte berücksichtigt bzw. beachtet werden:

- Von der Kreisstraße 158 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
  
- Es ist sicherzustellen, dass von der Gesamtanlage keine Einwirkungen durch Blendung, Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße 158 eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

Teilflächen mit Sträuchern und einzelnen, noch jüngeren Bäumen bestanden. Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche und des erforderlichen hohen Stellplatzbedarfs ist auch zukünftig von einer hohen Beanspruchung der Flächen im Plangebiet auszugehen.

Die Rheiderlandstraße (K 158) verläuft südwestlich des Plangebietes. Wie in den Grundzügen ausgeführt, soll das Gebiet, wie bisher, rein gewerblich genutzt werden. Wohnnutzungen werden im Sondergebiet, auch als Betriebswohnungen, nicht zugelassen. Die der geplanten Nutzung zugeordnete Büroräume oder sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind jedoch zu berücksichtigen. Für das Plangebiet wird die zu erwartende Verkehrslärmbelastung daher gutachterlich ermittelt. Bei Bedarf werden Festsetzungen getroffen, um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten. Daher hält die Stadt einen entsprechenden Hinweis in der Planzeichnung für entbehrlich. Damit soll auch eine Überfrachtung des Satzungstextes mit allgemeinen Hinweisen, die für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht zwingend erforderlich sind, vermieden werden.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Abfallwirtschaft**

In die Planungsunterlagen ist folgende textliche Formulierung zur Abfallentsorgung aufzunehmen:

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

Hinweis:

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Bereitstellungsorten der Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen ein vertret-

In die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechende Ausführungen zur Abfallentsorgung aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht zulässig ist und die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften anzulegen ist.

Das Plangebiet umfasst, die vorhandene Moorstraße ausgenommen, ausschließlich Privatflächen, welche bislang als Gewerbegebiet festgesetzt waren und mit der vorliegenden Planung in ein Sondergebiet umgezont werden sollen. Die RAST 06 behandelt den Entwurf und die Gestaltung von Erschließungsstraßen sowie angebaute Hauptverkehrsstraßen und anbaufreier Hauptverkehrsstraßen mit plangleichen Knotenpunkten. Die Anlage einer neuen Stadtstraße und die Ausweisung neuer Straßenverkehrsflächen sind im Plangebiet jedoch nicht vorgesehen. Sofern Abfallsammelfahrzeuge das Plangebiet befahren sollen, wird zur Kenntnis genommen, dass ausreichend bemessene Zuwegungen und geeignete Wendemöglichkeiten gegeben sein müssen. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) müssen solche Anlagen auch für die Lieferfahrzeuge vorgehalten werden. Im Gebiet kann damit grundsätzlich auch das Befahren für Entsorgungsfahrzeuge ohne Rückwärtsfahren gewährleistet werden. Da jedoch noch nicht klar ist, wo genau die Abfallbehälter

**Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

**Bewertungsvorschlag:**

bares Maß (i.d.R. 80 m) nicht überschreiten. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Stellflächen für Abfallbehälter festzusetzen.

bereitgestellt werden, wird von der Festsetzung einer Stellfläche für Abfallbehälter im Bebauungsplan abgesehen.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 26.08.2019**

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

Die Telekom hat bezüglich der o.g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass vor Bautätigkeiten Leitungsauskünfte einzuholen sind. Die Hinweise betreffen die konkrete Vorhabenplanung und können in diesem Rahmen berücksichtigt werden.

**EWE NETZ GmbH, mit Schreiben vom 03.09.2019**

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

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.

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

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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.

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

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Der Hinweis auf die vorhandenen Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Anlagen und Leitungen werden aufgrund der Planung weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Kosten für Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten vom Vorhabenträger vollständig zu tragen sind, es sei denn, es ist eine anderslautende Kostentragung vereinbart.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht werden.

Die EWE NETZ GmbH wird im weiteren Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.



**Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:****Bewertungsvorschlag:**

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach [info@ewe-netz.de](mailto:info@ewe-netz.de). Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Tönnies unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011 295.

Der Hinweis auf die aktuelle Anlagenauskunft wird zur Kenntnis genommen.

**Kreisverband Wasser- und Bodenverbände Aschendorf-Hümmling, mit Schreiben vom 23.08.2019**

Von dem geplanten o. a. Bebauungsplan werden Belange des Unterhaltungsverbandes 104 "Ems IV" direkt berührt. Seitens des Unterhaltungsverbandes bestehen aber keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgende Auflagen und Bedingungen eingehalten werden:

1. Im Bereich des Räumstreifens am Scheideschlot darf die gepflasterte Fläche allerdings nur für die tägliche Warenlieferung und für die Räumarbeiten des Unterhaltungsverbandes befahren werden. Die Nutzung des o.g. Pflasterstreifens für Container, Mülleimer und Mitarbeiter- bzw. Kundenplätze wird untersagt.
2. Der UV 104 "Ems IV" ist frühzeitig am wasserrechtlichen Verfahren zu beteiligen.

Um Übersendung einer Durchschrift der Genehmigung wird gebeten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Planung Belange des Unterhaltungsverbandes 104 berührt werden, grundsätzliche Bedenken jedoch nicht bestehen.

Die Pflasterfläche im Bereich des Räumstreifens am Scheideschlot wird nur für die tägliche Warenlieferung und für die Räumarbeiten des Unterhaltungsverbandes befahren. Die Untersagung für eine weitere Nutzung für Container, Stellplätze etc. wird beachtet.

Der „Scheideschlot“ ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern verläuft südlich des Plangebietes. Er bleibt von der vorliegenden Planung unberührt. Auch die Erreichbarkeit des Gewässers für Unterhaltungsarbeiten bleibt gewährleistet. Ein wasserrechtliches Verfahren ist daher nicht erforderlich.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, mit Schreiben vom 27.08.2019**

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

**Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.**

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragsertei-

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind  
Die weiteren Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

lung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:  
<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

#### **Fläche A**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

**Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Luftbildauswertung für das Plangebiet nicht durchgeführt wurde und für das Gebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde daher vom Vorhabenträger beauftragt, eine entsprechende Luftbildauswertung durchzuführen. Das Ergebnis fließt in die weitere Planung ein.

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,  
mit Schreiben vom 02.09.2019**

Vorgesehen ist im Parallelverfahren die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nahversorgungszentrum Moorstraße“ in der Stadt Papenburg.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Stadtstraße „Moorstraße“, östlich der Kreisstraße 158 (Rheiderlandstraße) sowie nördlich der Landesstraße 51 (Rheiderlandstraße) und der Bundesstraße 70 (Wittensander Straße). Die Zu- und Abfahrrampe der B 70 verläuft südwestlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt in Bezug zur B 70 und zur L 51 außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 5 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG).

Vorgesehen ist die Ausweisung von Stellplatzflächen sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

Die verkehrliche Erschließung soll wie bisher auch über die Stadtstraße „Moorstraße“ erfolgen.

Für Kreisstraßen ist meine Zuständigkeit nicht gegeben. Die hierfür zuständige Straßenbauabteilung des Landkreises Emsland in Meppen ist am Bauleitverfahren zu beteiligen.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes vom Geschäftsbereich Lingen grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme des folgenden Hinweises:

„Von der Bundesstraße 70 und der Landesstraße 51 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungs-

Der Landkreis wurde am vorliegenden Verfahren beteiligt, und hat aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.

Die Bundesstraße 70 verläuft in ca. 130 m Entfernung östlich des Plangebietes. Südwestlich des Plangebietes verläuft die Rheiderlandstraße (K 158) welche östlich der B 70 als Landesstraße 51 klassifiziert ist.

Wie in den Grundzügen ausgeführt, soll das Gebiet, wie bisher, rein gewerblich genutzt werden. Wohnnutzungen werden im Sondergebiet, auch als Betriebswohnungen, nicht zugelassen.

**Stellungnahmen der Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:****Bewertungsvorschlag:**

ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden."	Die der geplanten Nutzung zugeordneten Büroräume oder sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind jedoch zu berücksichtigen. Für das Plangebiet wird die zu erwartende Verkehrslärmbelastung daher gutachterlich ermittelt. Bei Bedarf werden Festsetzungen getroffen, um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten. Daher hält die Stadt einen entsprechenden Hinweis in der Planzeichnung für entbehrlich. Damit soll auch eine Überfrachtung des Satzungstextes mit allgemeinen Hinweisen, die für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht zwingend erforderlich sind, vermieden werden.
Der Geschäftsbereich Lingen ist am weiteren Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.	Der Geschäftsbereich Lingen wird zu gegebener Zeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der vorliegenden Planung beteiligt.

**Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie, mit Schreiben vom 05.09.2019**

Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:

Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und auch beachtet werden:

**Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus dem Plangebiet nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt sind.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.