

Gemeinde Bohmte

Bebauungsplan Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet – Futtermittel- und Schüttguthafen“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach frühzeitiger Beteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

- | | |
|---|------------|
| 1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Meppen | 03.11.2017 |
| 2. NLWKN | 09.11.2017 |
| 3. Westnetz GmbH | 14.11.2017 |
| 4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Osnabrück) | 14.11.2017 |
| 5. Deutsche Bahn AG | 15.11.2017 |
| 6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Osnabrück | 16.11.2017 |
| 7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH | 20.11.2017 |
| 8. Deutsche Telekom Technik GmbH | 21.11.2017 |
| 9. Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim
Standortentwicklung, Bauleitplanung, Raumordnung | 21.11.2017 |
| 10. | |

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert:

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| 1. EWE netz GmbH | 27.10.2017 |
| 2. Niedersächsische Landesforsten | 30.10.2017 |
| 3. Gemeinde Neuenkirchen-Vörden | 30.10.2017 |
| 4. Gemeinde Bad Essen | 01.11.2017 |
| 5. Nowega GmbH | 02.11.2017 |
| 6. Handwerkskammer Osnabrück | 06.11.2017 |
| 7. Gemeinde Ostercappeln | 10.11.2017 |
| 8. Gemeinde Stemwede | 13.11.2017 |
| 9. Samtgemeinde „Altes Amt Lemförde“ | 22.11.2017 |

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

- | | |
|---|------------|
| 1. Joachim Solf, F. Schneider-Solf, Bahnhofstraße 10, 49 163 Bohmte | 09.11.2017 |
| 2. Gertrud Dierking, Donaustraße 3, 49 163 Bohmte | 13.11.2017 |

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 03.11.2017	
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Außenstelle Meppen - Bereich Bergbau - wird zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	
Bedenken Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verläuft mindestens eine erdverlegte Hochdruckleitung der Open Grid Europe GmbH Kallenbergstr. 5 45141 Essen. Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Auf die postalische Übersendung einer Stellungnahme wird verzichtet.	Die Hochdruckleitung liegt einschließlich Schutzstreifen unmittelbar an der östlichen Grenze, aber außerhalb des Plangebietes. Der Hinweis ist somit in den Planunterlagen berücksichtigt und wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet werden. Der Leitungsträger ist direkt beteiligt worden.

2 NLWKN 09.11.2017	
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die Unterlagen zum o.g. Antrag haben wir geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Kasten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:	
Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weisen wir darauf hin, dass sich außerhalb des Vorhabens (ca. 100 m) eine Landesmessstelle befindet, die vom NLWKN betrieben und unterhalten wird (s. Übersichtskarte). Diese Messstelle dient der Gewässerüberwachung und ist von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstelle darf auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen / das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Landesmessstelle befindet sich südlich des Mittellandkanals und wird von der Bauleitplanung nicht berührt.
Für Rückfragen steht Ihnen Herr Klaus, Tel. 04471/886-133, gerne zur Verfügung. Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, Der Abfluss des Oberflächenwassers auf den Hafen- und Gewerbeflächen erfolgt gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken. Der Wasserhaushalt wird durch die Planung nicht verändert.

3 Westnetz GmbH		14.11.2017
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23. Oktober 2017 in obiger Angelegenheit und teilen Ihnen mit, dass seitens der innogy Netze Deutschland GmbH grundsätzlich keine Bedenken gegen den oben näher bezeichneten Bebauungsplan bestehen.		
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb in Bad Essen, Telefon 05472 9429-0 in Verbindung setzen damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet,	
Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet,	
Falls bei Erschließung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns dieses rechtzeitig mitzuteilen, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet,	
Der Anschluss des mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet,	
Diese Stellungnahme ergeht o, Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage (n).		

4 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Osnabrück)		14.11.2017
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Die Gemeinde Bohmte plant unmittelbar nördlich des Mittellandkanals und östlich der Bundesstraße B 51 die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sowie Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Hafen für Futtermittel und Schüttgüter“. Der überplante Bereich zur Größe von ca. 14 ha wird derzeit in weiten Teilen landwirtschaftlich genutzt. Zum jetzigen Planungsstand nehmen wir aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:		

Die betreffenden landwirtschaftlich genutzten Bereiche innerhalb des Planungsraumes werden von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben bewirtschaftet. Die Flächen besitzen hinsichtlich der Bodengüte sowie auch im Hinblick auf die ordnungsgemäße Verwertung der in den auf Tierhaltung spezialisierten Betrieben anfallenden Wirtschaftsdünger eine hohe Wertigkeit. Vor diesem Hintergrund setzen wir voraus, dass die Planung und der zukünftige Flächenübergang in enger Abstimmung mit den entsprechenden Betriebsleitern erfolgen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, alle Flächen im Plangebiet befinden sich im öffentlichen Eigentum.
Auf die folgenden Punkte sei weiterhin hingewiesen: - Die Zuwegungen zu den innerhalb des Planungsraumes liegenden <u>bzw. an</u> diesen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind dauerhaft zu erhalten. - Soweit ein Einfluss zukünftiger Baumaßnahmen auf die Grundwasserverhältnisse und somit das Ertragspotential landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, sind diese Effekte nach anerkannten Methoden zu quantifizieren und den Bewirtschaftern angemessen zu entschädigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist in der Planung beachtet worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen des Entwässerungskonzeptes beachtet.
Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auf. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen. Entsprechende Hinweise sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird um diesen Aspekt ergänzt.

5 Deutsche Bahn AG		15.11.2017
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. Durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Der Hinweis zu möglichen Immissionen durch die bestehenden Bahnanlagen wird zur Kenntnis genommen.	
Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.	Der Hinweis wird beachtet.	

6 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Osnabrück	16.11.2017
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Hiermit erhebe ich gegen Ihre o. a. Bauleitplanung sowohl hinsichtlich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 Einwendungen.	Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.
<u>Begründung:</u> Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Hafen- und Industriegebiet Mittellandkanal“ habe ich im Laufe des Jahres 2015 mehrere Stellungnahmen abgegeben, auf die ich mich vollinhaltlich beziehe (Stellungnahmen vom 04.02.2015 und 25.11.2015). Grundlage meiner Stellungnahme und somit auch Grundlage für meine Einwendung bildet die von Ihnen in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Hafen- und Industriegebiet Mittellandkanal“, die ebenfalls Bestandteil des jetzt vorliegenden Bauleitplanverfahrens zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 ist. Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass die jetzige Einmündung des Plangebietes in die von hier betreute Bundesstraße 51 ausgebaut und signalisiert werden muss. Ferner wird in der Verkehrsuntersuchung ausgeführt, dass zusätzlich zu der vorgenannten Ausbaumaßnahme auch der Ausbau des Kreisverkehrs B 51/B 218/Leckermühle notwendig sein wird, da dieser die zukünftigen Verkehre in der jetzigen Ausbauform nicht verkraften wird.	Die Ausführungen zur Verkehrsproblematik werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Ausführungen zur Verkehrsproblematik zur B 51 werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Umfang des Ausbaus hängt auch von der Umsetzung überörtlicher Verkehrsprojekte wie dem Bau der A 33 ab. Dadurch wird es zum gegebenen Zeitpunkt zu Veränderungen von Verkehrsströmen v.a. zwischen den Richtungen A 1 bzw. A 33 kommen, diese wären dann nicht nur durch das Industrie- und Hafenprojekt bedingt.
Ich hatte deshalb in meiner Stellungnahme von 2015 gefordert, dass sich die Gemeinde zu verpflichten hat, vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Vereinbarung über den Bau, Finanzierung und planungsrechtliche Absicherung nicht nur des Einmündungsbereiches des Gewerbegebietes in die B 51, sondern auch für den Ausbau des Kreisverkehrs abzuschließen. Bis heute liegt mir Ihrerseits kein Entwurf solch einer Vereinbarung vor. Eine Verpflichtungserklärung seitens der Gemeinde ist bislang nicht abgegeben worden. Auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. zur 21. Flächennutzungsplanänderung ist über die finanziellen Verpflichtungen der Gemeinde gegenüber der Straßenbauverwaltung, nichts ausgesagt.	Die Gemeinde Bohmte ist der Auffassung, dass die Kosten für Baumaßnahmen am Kreisverkehrsplatz nicht dem Baugebiet zugerechnet werden können, sondern der allgemeinen Verkehrsbelastung und -funktion von Bundesstraßen zuzurechnen sind. Hier ist der Straßenlastträger in der (finanziellen) Verantwortung. Beim Ausbau der Einmündung B 51/ Hafenstraße wird die Kostenverantwortung seitens der Gemeinde zumindest zu Teilen gesehen. Es erfolgt hierzu im Einzelnen eine Abstimmung mit der Landesbehörde.

Aus vorgenannten Gründen erhebe ich Einwendungen gegen Ihre Bauleitplanung. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Straßenbauverwaltung gem. § 9 Abs. 7 FStrG eine Mitwirkung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zusteht, sofern im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Trägers der Straßenbaulast derart, wie in dem hier vorliegenden Fall, betroffen sind. Ohne die explizite Zustimmung des Straßenbaulastträgers zu dem Bebauungsplan wäre dieser im Falle des Inkrafttretens rechtsfehlerhaft.	Es wird eine Vereinbarung mit der Landesbehörde erarbeitet, im Detail abgestimmt und abgeschlossen werden.
--	---

7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH		20.11.2017
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.10.2017. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Wichtiger Hinweis • Kabelschutzanweisungen • Zeichenerklärung	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. beachtet.	

8 Deutsche Telekom Technik GmbH		21.11.2017
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
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 wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.
Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

9 IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim		21.11.2017
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o.g. Planung (Ausweisung von Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Hafen für Futtermittel und Schüttgüter") keine Bedenken vor. Wir begrüßen die Planänderungen im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren. Die Verfahren befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen. Sollten uns vor Ablauf der Stellungnahmefrist weitere Anmerkungen zugehen, werden wir ergänzend vortragen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neuansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben geschaffen. Ebenso wird mit der Angebotsplanung für neue Gewerbebetriebe die Wirtschaftskraft der Gemeinde Bohmte erhalten bzw. weiter gestärkt. Ein weiteres Ziel der Bauleitplanung ist die Reaktivierung des bestehenden Futtermittel- und Schüttguthafens und die Intensivierung der Hafennutzung. Dafür werden die Hafenflächen (sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Hafen für Futtermittel und Schüttgüter") erweitert und die Straßenführung der "Hafenstraße" angepasst. Damit handelt es sich bei dieser Bauleitplanung um eine wirtschaftsfördernde Maßnahme im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft - hier: Bereitstellung von Betriebsflächen - und des Belanges der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Arbeitsmarktreion), die sowohl den Ansiedlungsinteressen von Unternehmen entgegenkommt als auch zur Stärkung des Arbeitsplatzangebotes in der Arbeitsmarktreion führt. Die neuen Bauflächen bewirken eine sinnvolle Arrondierung bzw. Erweiterung der bereits südöstlich des Plangebietes vorhandenen Ansätze und sind daher auch aus städtebaulichen Gründen zu begrüßen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Zu den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan führen wir darüber hinaus folgendes aus: Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim spricht sich im Hinblick auf Nutzungseinschränkungen auf Gewerbegebiete für einen Ausschluss betriebsbedingter Wohnnutzungen aus. Denn der Ausschluss trägt zu einer Vermeidung emissionsbedingter Restriktionen und damit Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes durch Wohnnutzungen im Plangebiet bei. Im konkreten Fall tragen wir keine Bedenken vor, da betriebsbedingte Wohnnutzungen nur in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) zulässig sind. Im Umkreis des Plangebietes befinden sich im Außenbereich die nächstgelegenen Wohnnutzungen. Wir gehen davon aus, dass die getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen - wie in der Begründung unter Nr. 4.4 "Lärmemissionen" angeführt - geeignet sind, etwaige Nutzungskonflikte zu vermeiden. Zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende Wohnnutzungen müssen dann geeignete Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, die diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen lassen. Gewerbebetriebe sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.	Die Ausführungen zum Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen in den GE-Gebieten und deren ausnahmsweise Zulässigkeit in den GEE-Gebieten werden zustimmend zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang ist noch ergänzend anzumerken, dass im Sondergebiet Hafen Betriebsleiterwohnen unzulässig ist. Durch die Lärmkontingentierung und die analoge Abstufung der Baugebiete werden die Schutzansprüche auf der Ebene der Bauleitplanung gewährleistet. Bei Betriebsansiedlungen ist die Einhaltung der jeweiligen Lärmkontingente im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Schallschutzauflagen für den sich ansiedelnden Betrieb hängen von der Art des Betriebes und der Gebietskategorie (wie GE oder GEE) des Grundstücks ab.

Aus den bekannten besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO begrüßen wir den Ausschluss von Vergnügungstätten und wesensähnliche Nutzungen für die Bauflächen. Die vorgenannte Einschränkung der Nutzungsart dient auch dem Erhalt des Gebietscharakters "Gewerbegebiet" bzw. "sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung 'Hafen für Futtermittel und Schüttgüter'". Weiterhin werden die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung von uns unterstützt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

10 Landkreis Osnabrück	
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1 Joachim Solf, F. Schneider-Solf		09.11.2017
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Es wird befürchtet, dass sowohl der Schüttguthafen als auch der Containerhafen mit erheblichen Immissionen an Lärm, Staub, Gerüchen das neue Wohngebiet in Stirpe - Oelingen erheblich stören wird.	Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bebauungspläne Nr. I bis III bereits seit langem die Ansiedlung eines Industrie- und Gewerbegebietes möglich ist. Diese bestehende Planungsabsicht wurde durch den Bebauungsplan Nr. 99 konkretisiert. Der Planentwurf Nr. 109 sichert die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete durch die vorgenommene Lärmkontingentierung. Das neue Wohngebiet wurde hier berücksichtigt. Die Einhaltung der Schutzansprüche hinsichtlich Staub und Gerüche wird indirekt über die Gebietskategorien des Bebauungsplanes allgemein gegliedert. Die Einhaltung der Grenzwerte für Staub und Gerüche hat der sich ansiedelnde Betrieb im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen, dies hängt wiederum von der Art des Betriebes ab.	

2 Gertrud Dierking		13.11.2017
Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
1. Bei der Gewerbeansiedlung ist unbedingt darauf zu achten, dass insbesondere in den Außenbereichen/Randbereichen keine Betriebe mit 3-Schicht-Diensten oder 24/7 Diensten angesiedelt werden, um die Lärmbelästigung durch die Werkstätigkeiten und An-/Abfahrten sowie Lieferverkehre mit wartendem Lkw auszuschließen und die Anwohner zu schützen.	Der Bebauungsplan kann dies im Detail nicht regeln. Zur Einhaltung der Schutzansprüche der Nachbarschaft wurden im Plangebiet Lärmkontingente festgesetzt und die Gewerbeflächen entsprechend gegliedert. So sind am Rande des Plangebietes tendenziell eingeschränkte Gewerbegebiete GEE vorgesehen, am Hafen dagegen Flächen mit höheren Lärmkontingenten festgesetzt.	
2. Die Belastung durch niederfrequente Wellen für die Anwohner ist im Vorfeld zu analysieren und zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Problematik kann allenfalls bei konkreten Betriebsansiedlungen auftreten, dies ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ggf. zu klären.	

3. Die Zufahrt soll ab dem Haus Donaustraße 3 in Richtung der jetzigen Hofstelle Donaustraße 4 als Weg für Radfahrer/Fußgänger und landwirtschaftlichen Verkehr offen gehalten werden. Für den übrigen Verkehr sollte ein Schild „Einfahrt verboten“ aufgestellt werden. 4. Der Wendekreis vor dem zukünftigen Regenrückhaltebecken ist für die Anlieger nicht notwendig. Ich betone, dass ich davon ausgehe, dass die westliche Donaustraße im Bereich meines Grundstücks von der Hafeneinfahrt bis zur jetzigen Hofstelle Donaustraße 4 im jetzigen Zustand belassen wird und mir keine Kosten für Erschließung, Neugestaltung und Instandsetzung entstehen. Ich bitte um Bestätigung. 5. An den Kosten für die Schaffung des Wendekreises in Höhe der jetzigen Hofstelle Donaustraße 4 werde ich mich nicht finanziell beteiligen, insbesondere, da er laut Bebauungsplanentwurf meine landwirtschaftlichen Flächen streift. Ich bitte um Bestätigung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Wendekreis ist für das Wenden des Müllfahrzeuges und sonstiger Lkw's erforderlich. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Veranlagung der Erschließungskosten richtet sich nach den Vorgaben des BauGB.
--	---

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 23.11.2017

M. Lux