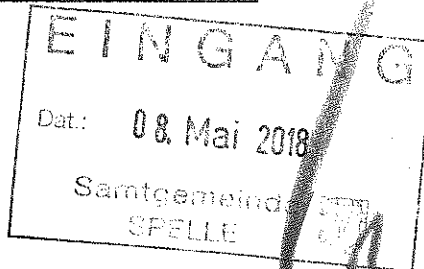


Landkreis Emsland · Postfach 15 62 · 49705 Meppen

Gemeinde Lünne  
Lingener Straße 12  
48480 Lünne



Fachbereich:

Hochbau

Ansprechpartner:

Frau Walter

iw

Gebäude:

Flügel/Zi.-Nr.

Kreishaus I

527, II OG

Telefon-Vermittlung 05931 44-0

Telefax 05931 44-39 1527

Internet: <http://www.emsland.de>

E-Mail: [Inna.walter@emsland.de](mailto:Inna.walter@emsland.de)

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens:  
23.03.2018

Mein Zeichen:  
**65-610-416-31**  
Az.: 1622/2018

Durchwahl:  
05931 44-1527

Meppen  
Datum: 30.04.2018

## Bauleitplanung der Gemeinde Lünne Aufstellung Bebauungsplan Nr. 34 "Gewerbegebiet östlich der B 70"

### Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

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

#### Raumordnung

Gemäß Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren (RROP 3.0 01 Satz 2).

Lt. RROP 2.1 01 Satz 1 soll bei allen Planungen einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Siedlungs- und Freiraumstrukturen angestrebt werden. Darüber hinaus sind vor der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen flächensparende Alternativen zu prüfen (RROP 2.1 03 Satz 2). Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung ist zu minimieren (RROP 3.0 01 Satz 2).

Großflächige, unzerschnittene und unzersiedelte Räume sollen aufgrund ihrer hohen Bedeutung für Natur und Landschaft sowie zum Erhalt der Schönheit, Eigenart und Vielfalt der emsländischen Landschaft erhalten werden (RROP 3.3 03 Satz 1).

In Anbetracht der vorgenannten Grundsätze und Ziele bestehen daher erhebliche raumordnerische Bedenken, das südöstlich an Altenlünne angrenzende Plangebiet über die Jägerstraße hinaus bauleitplanerisch zu entwickeln, ohne zunächst den nördlich angrenzende Bereich sowie die gewerblichen Planungsreserven westlich der B 70 einer gewerblichen Nutzung zugeführt zu haben. Vielmehr führt die verbindliche Ausweisung des Plangebietes über die Jägerstraße hinaus dazu, das die Entwicklung der nördlich (über die Jägerstraße) angrenzenden Gewerbeflächen sowie der schon seit vielen Jahren ungenutzten Gewerbeflächen westlich der B 70 künftig weiter erschwert würde.

Eine Darstellung von Gewerbeflächen nach Süden über die Jägerstraße hinaus wird daher aus Sicht der Raumordnung abgelehnt.

Hausadresse:  
Kreishaus I, Ordeniederung 1, 49716 Meppen

Sprechzeiten:  
Mo. - Do. 08:30-12:30 Uhr u. 14:30-16:00 Uhr  
Fr. 08:30-13:00 Uhr  
Busverbindung: Linie 933, Haltestelle Kreishaus

Bankverbindungen:  
Sparkasse Emsland  
EVB Meppen  
Postbank Hannover

IBAN: DE39 2666 0001 0000 0013 39, BIC: NOLADE21EMS  
IBAN: DE67 2666 1494 0120 0500 00, BIC: GENODEF1MEP  
IBAN: DE36 2501 0030 0012 1323 06, BIC: PBNKDEFF250



## Städtebau

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan muss eine sachgerechte städtebauliche Entwicklung erwarten lassen. Ein Bebauungsplan, der städtebauliche Unordnung schafft, entspricht nicht dem Gesetz (vgl. BVerwG vom 20.11.1995, NJW 1996, 213).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet westlich der B70“, der bereits im Jahr 1994 in Kraft trat, wird westlich der B70 ein Gewerbegebiet mit einer Größe von 6 ha festgesetzt. Auch 26 Jahre nach seinem Inkrafttreten sind nicht alle Grundstücke bebaut.

Im Jahr 1999 trat die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle in Kraft. Diese stellt nördlich vom Geltungsbereich des v. g. Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet westlich der B70“ eine ca. 6 ha große gewerbliche Baufläche dar. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dieser Bereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht weiter entwickelt worden. Der Gemeinde Lünne stehen damit noch Erweiterungsflächen zur Verfügung.

Bereits in einem Vorgespräch am 29.01.2016 wurde Ihnen mitgeteilt, dass diese Erweiterungsfläche städtebaulich höchst sinnvoll ist, denn

- sie schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an und
- würde mit der Fa. Raiffeisen, welche auf der gegenüberliegenden Seite der B70 angesiedelt ist, eine Einheit bilden. Die Fa. Raiffeisen wäre in das gewerbliche Siedlungsgebiet eingebunden und wäre nicht mehr lediglich ein Solitärstandort.
- Zudem würde durch die Ausdehnung in nördlicher Richtung der weiteren Zerstückelung des Siedlungsgebietes von Lünne entgegengewirkt und ein Zusammenwachsen der Ortsteile begünstigt werden.

Die nun von Ihnen geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes östlich der B70 und südlich der Jägerstraße würde zu einer weiteren Zersiedelung der Gemeinde Lünne beitragen. Aufgrund der bisherigen Nachfrage an gewerblichen Bauflächen ist nicht absehbar, dass ein Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung und dem nun geplanten Gewerbegebiet erfolgt.

Ihre Vorgehensweise entspricht damit nicht der Planungsdirektive des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 BauGB) und den Vorschriften des Umweltschutzes im Baugesetzbuch, wonach der Bodenverbrauch auf das notwendige Maß zu begrenzen ist (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan lässt also insgesamt keine sachgerechte städtebauliche Entwicklung erwarten. Die Ausweisung von Gewerbeflächen südlich der Jägerstraße wird daher aus städtebaulicher Sicht abgelehnt.

## Naturschutz und Forsten

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung:

### 1. Artenschutz:

Da Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist nachzuweisen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch o. g. Planung nicht eintreten. Hierfür ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dabei sind Datengrundlagen zu verwenden, die belastbar und nicht älter als fünf Jahre sind und die das zu erwartende Artenspektrum hinsichtlich Erfassungstiefe und -zeitraum ausreichend abbilden.

## **2. Biotoptypenkartierung:**

Eine detaillierte Biotoptypenkartierung ist unter Verwendung des Biotoptypenschlüssels Drachenfels (Stand: 2016; dritte Ebene) durchzuführen. Auch gefährdete Farn- und Blütenpflanzen sind zu erfassen. Besonders geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß § 30 BNatSchG, § 24 NAGB-NatSchG und § 22 NAGBNatSchG sind darzustellen. Dasselbe gilt für Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Dabei ist zu beachten, dass sich die Biotoptypenkartierung nicht allein auf den eigentlichen Plan-bereich des o.g. Bebauungsplans beschränken darf. Maßgeblich ist der Wirkungsbereich der Planung, d.h. angrenzende Nutzungen sind ebenfalls zu erfassen und darzustellen.

### **Wasserwirtschaft**

Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität, etc.) sind auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen in der Umweltprüfung zu bewerten.

Die Belange der Ver- und Entsorgung können auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden.

### **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.“

### **Brandschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:

Für das Plangebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sind durch eine unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet sicherzustellen. Die unabhängige Löschwasserversorgung kann durch folgende Maßnahmen verwirklicht werden:

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

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

### **Denkmalpflege**

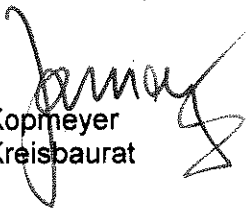
In dem gekennzeichnetem Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/ Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden.

In die Planungsunterlagen sind daher folgende Hinweise aufzunehmen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Bodenfunde und Fundstellen sind 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 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

In Vertretung

  
Kopmeyer  
Kreisbaurat



Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Lingen, Lucaskamp 9, 49809 Lingen (Ems)



3

Niedersächsische Landesbehörde  
für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Lingen



Samtgemeinde Spelle  
Hauptstraße 43  
48480 Spelle

Bearbeitet von  
Frau Korte

E-Mail  
Lena.Korte@nlstbv.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl	Lingen (Ems)
612000/51 u. 612601/03-34	2141/21101	+49 591 8007-136	05.04.2018
23.03.2018	21102		

**Bauleitplanung: 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle (Darstellung von gewerblichen Bauflächen in der Mitgliedsgemeinde Lünne) sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet östlich der B 70“ der Gemeinde Lünne**

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

Anlage: Musterblatt „Einmündung eines Wirtschaftsweges“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorgesehen ist im Parallelverfahren die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet östlich der B 70“ der Gemeinde Lünne. Die Plangebiete liegen südlich (in der Flächennutzungsplanänderung auch nördlich) der Gemeindestraße „Jägerstraße“ und östlich der B 70. In Bezug auf die B 70 liegt der Bereich außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 5 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Vorgesehen ist in der Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung Gewerblicher Baufläche (G) und in dem Bebauungsplan die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE). Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Jägerstraße“, welche im Westen an die B 70 angeschlossen ist.

Auf die Vereinbarung vom 29.05.2006 / 30.05.2006 sowie die Ergänzungsvereinbarung vom 15.04.2008 / 29.05.2008 zwischen der Gemeinde Lünne und dem Bund bzgl. Ausbau Knotenpunkt B 70 / Jägerstraße wird hingewiesen.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgenden Auflagen und folgendem Hinweis:

- Der östliche Einmündungsbereich „Jägerstraße“ / B 70 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens nach dem beigefügten Musterblatt „Einmündung eines Wirtschaftsweges“

auszubauen. Dieser Ausbau ermöglicht einen ungehinderten Begegnungsverkehr beim Ein- und Abbiegen in die Einmündung.

Falls die vorhandene Einmündung nicht dem Musterblatt entspricht und bauliche Maßnahmen erfolgen müssen, ist zur rechtlichen Regelung der Abschluss einer Änderungsvereinbarung zu der o. g. Vereinbarung zwischen dem Bund (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen) und der Gemeinde Lünne erforderlich. Kostenträger für den Ausbau der Einmündung ist gem. § 34 Abs. 1 NStrG die Gemeinde Lünne.

Für die Aufstellung des Vereinbarungsentwurfes sind dem Geschäftsbereich Lingen detaillierte Ausführungsunterlagen zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

Mit den Straßenbauarbeiten darf erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden.

Sollte es zu einer Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs – sowohl Kraftfahrzeug-, als auch Rad- und Fußgängerverkehr – in dem Knotenpunkt kommen, so hat die Gemeinde Lünne zu ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit dem Bund durchzuführen.

- Entlang der B 70 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Diese sind in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit:

- **20 m Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG**
- **40 m Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG**

jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Zu der 20 m Bauverbotszone ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

**Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG**

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Zu der 40 m Baubeschränkungszone ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

**Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG**

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Werbeanlagen stehen den Hochbauten des Abs. 1 sowie den baulichen Anlagen des Abs. 2 gem. § 9 Abs. 6 FStrG gleich.

Entlang der B 70 ist ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festgesetzt. Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist das Zu- und Abfahrverbot auch entlang der „Jägerstraße“ auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, festzusetzen.

Die Legende ist entsprechend zu ergänzen.

- Es ist sicherzustellen, dass aus den gewerblich genutzten Bauflächen keine störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und

werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen.

Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße vorzusehen (§ 9 Abs. 2 und Abs. 3 FStrG).

- Das Plangebiet ist entlang der B 70 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 2 FStrG).
- An der Einmündung der Gemeindestraße „Jägerstraße“ in die B 70 sind gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) Sichtfelder vorzusehen.  
Demnach sind Sichtfelder mit den Schenkellängen von je 200 m auf der Bundesstraße (V=100 km/h) und je 3 m auf der einmündenden Straße, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße im Bebauungsplan einzutragen. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

Zusätzlich bitte ich, den folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

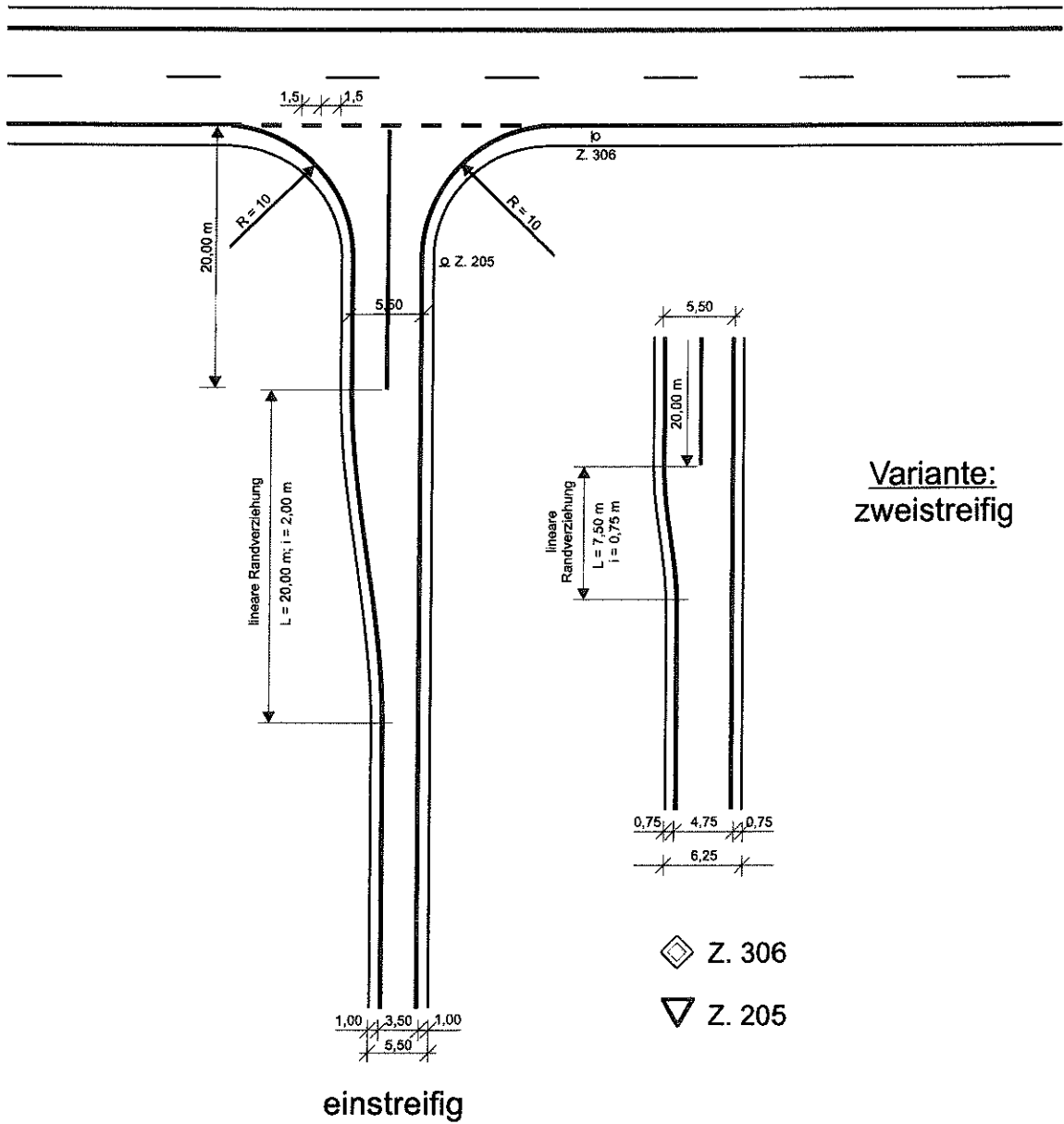
„Von der Bundesstraße 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Korte  


**Musterblatt:**  
**Einmündung eines Wirtschaftsweges**  
**Ausbau in bituminöser Bauweise**

**Hinweis:**  
 Sichtdreiecke gemäß RAL 2012 bzw. RAS 06 freihalten



**Variante:**  
**zweistreifig**

Die Beschilderungen und Markierung ist von der zuständigen Verkehrsbehörde anzuordnen.



Niedersächsische Landesbehörde  
 für Straßenbau und Verkehr  
 -Geschäftsbereich Lingen-

Maßstab	1: 500
Datum	Januar 2017
Name	Hensen
Musterblatt Einmündung eines Wirtschaftsweges	



d. ggl. 1. A. Winkemann + M. Wilms  
⑥ m. Hg 26.04.18

**Duesing, Thomas**

**Von:** thurm@osnabrueck.ihk.de  
**Gesendet:** Mittwoch, 25. April 2018 15:14  
**An:** Duesing, Thomas  
**Betreff:** Bauleitplanung der Gemeinde Lünne: 51. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Gewerbegebiet östlich der B 70" frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**DLR V**

ETN  
Dat.: 25/04/2018  
GEMEINSCHAFTSCHAFT

**Bauleitplanung der Gemeinde Lünne:  
51. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Gewerbegebiet östlich der B 70"  
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Düsing,

die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Gewerbegebietsfläche) keine Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren. Die Aufstellungsverfahren 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.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des entwickelten Gewerbebestandes westlich der Bundesstraße B 70 bzw. beidseitig des westlichen Teils der Jägerstraße geschaffen. Ebenso wird mit der Angebotsplanung für neue Gewerbebetriebe die Wirtschaftskraft der Gemeinde Lünne erhalten bzw. weiter gestärkt. Die neue Baufläche bewirkt eine sinnvolle Erweiterung der bereits vorhandenen Ansätze und ist daher auch aus städtebaulichen Gründen zu begrüßen. Wir begrüßen die Planänderungen im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Industrie- und Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen im Außenbereich. Im weiteren Verfahren müssen - wie in den Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Nr. 3 "Planungsabsichten" aufgeführt - mögliche Nutzungskonflikte zwischen angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen betrachtet und untersucht. Zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen 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.

Aus den bekannten besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO regen wir den Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen für die Gewerbegebietsfläche an. Denn diese Festsetzung soll zur Vermeidung eines städtebaulichen "Trading down-Effekts" im und um das Plangebiet beitragen. Wir gehen aber davon aus, dass es im Gemeindegebiet im städtebaulichen Sinne geeignetere Standorte für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorhanden sind, die nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim spricht sich im Hinblick auf die Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde und ihrer Ortsteile für eine Beschränkung hinsichtlich zentren- und/oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsortimente im Plangebiet aus. Diese Regelung würde für produzierende Unternehmen einen Werksverkauf eingeschränkt als Rand- oder Nebensortimente auf einer stark der Produktionsfläche untergeordneten Fläche zulassen.

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.

Freundliche Grüße

Anja Thurm  
Sachbearbeiterin Standortentwicklung  
Projektleiterin Immobilienwirtschaft



Gewerbeaufsicht  
in Niedersachsen

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück  
Johann-Domann-Str. 2 • 49080 Osnabrück



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt  
Osnabrück**  
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und  
Verbraucherschutz

EINGANG  
Dat: 23. APR 2018  
Samstag, 23. April 2018  
10:00:00

8

Gemeinde Lünne  
Kirchstraße 4  
48480 Lünne

**EINGANG**  
20. April 2018  
Gemeinde Lünne

Bearbeiter/in  
Frau Dörr

E-Mail  
poststelle@gaa-os.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
612601/03-34, 23.03.2018

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
OS 000028024-22 Dr

Telefon  
0541 503-542

Datum  
19.04.2018

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet östlich der B 70“  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

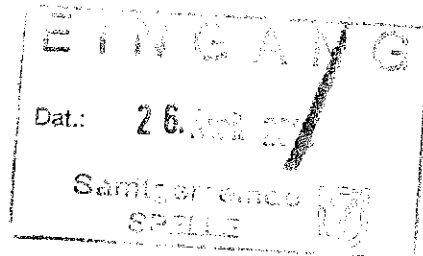
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planung bestehen von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine Bedenken, sofern die von Ihnen bereits beschriebene Lärmkontingentierung unter Bezugnahme der DIN 18005 i.V. mit der DIN 45691, unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den angrenzenden Plangebietern und Zusatzbelastung aus dem neuen Plangebiet durchgeführt wird.

Die schalltechnische Beurteilung bitte ich mir Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in schriftlicher Form (Farbkopie) vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Dörr



Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Am Hundesand 12, 49809 Lingen

Samtgemeinde Spelle  
Hauptstr. 43  
48480 Spelle

Bezirksstelle Emsland  
Außenstelle Lingen  
Am Hundesand 12  
49809 Lingen (Ems)  
Telefon 0591 966 566 9 - 100  
Telefax 0591 966 566 9 - 125  
E-Mail: ast.lingen@lwk-niedersachsen.de

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung  
Landessparkasse zu Oldenburg  
BLZ 280 501 00 Kto 000-199 4599

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner/in	Durchwahl	E-Mail	Datum
	Wi/Mey	Herr Wilde	- 115	Hermann.Wilde@lwk-niedersachsen.de	23.4.2018

## BAULEITPLANUNG der Samtgemeinde Spelle in der Gemeinde Lünne

hier: Landwirtschaftliche Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

### 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Darstellung von gewerblichen Bauflächen in der Mitgliedsgemeinde Lünne)

#### Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet östlich der B 70 der Gemeinde Lünne“

Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken vorgetragen.

Wir weisen darauf hin, dass gelegentliche Geruchsimmissionen, die insbesondere bei der Verwertung von Wirtschaftsdüngern auftreten, als Vorbelastung anerkannt werden müssen.

Der ökologische Ausgleich ist möglichst flächenneutral durch die Aufwertung vorhandener Biotope zu erstellen.

Sollten dennoch externe Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen erforderlich werden, dann sind dafür landwirtschaftlich weniger wertvolle Standorte auszuwählen. Landwirtschaftliche Betriebe dürfen durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Es sind im Sinne der TA-Luft ausreichende Abstände zu den Hofstandorten einzuhalten.

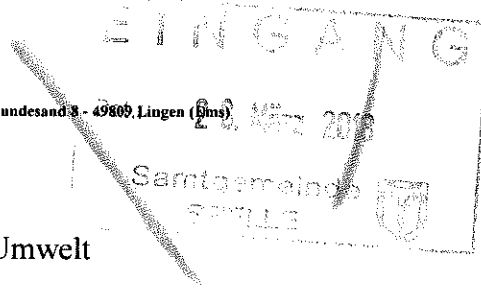
Mit freundlichem Gruß

Hermann Wilde

**Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 "Große Aa" <sup>20</sup>**  
**Körperschaft des öffentlichen Rechts**  
**- Geschäftsführung -**

Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 - Am Hundesand 8 - 49809 Lingen (Ems)

Gemeinde Lünne  
Fachbereich Bauen, Planen u. Umwelt  
z. Hd. Herrn Düsing  
Kirchstr. 4  
48480 Lünne



49809 Lingen (Ems)  
Am Hundesand 8  
Tel. 0591 / 91 267-0  
FAX 0591 / 91 267-20  
E-mail: [berning@ulv94-95.de](mailto:berning@ulv94-95.de)  
Dienstzeiten:  
Mo - Do 07.00 Uhr - 12.30 Uhr  
und 13.15 Uhr - 16.15 Uhr  
Freitags 07.00 Uhr - 12.30 Uhr

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)	Auskunft erteilt:	Datum:
23.3.18 612601/03-34	-Be/Sp-1874-	Herr Berning	27.03.2018

**Bauleitplanung: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet östlich der B 70“ der Gemeinde Lünne**  
**- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Düsing,

gegen die obige Bauleitplanung bestehen seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 "Große Aa" (ULV) keine Bedenken. 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.

Das geplante Gebiet liegt im Einzugsbereich des Wasser- und Bodenverbandes „Lünne“. Hierzu wenden Sie sich bitte an den Landkreis Emsland (Untere Wasserbehörde), Herrn Burkhard Wagner, der für die technische Betreuung des Wasser- und Bodenverbandes zuständig ist.

Mit freundlichem Gruß  
Der Geschäftsführer

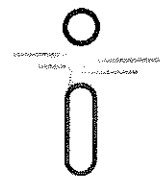
  
(Berning)

**BANKVERBINDUNGEN:**

Sparkasse Emsland  
Volksbank Lingen eG.

BIC: NOLADE21EMS  
BIC: GENODEFILIG

IBAN: DE66 2665 0001 0000 0765 13  
IBAN: DE58 2666 0060 1100 8075 00



Teil von innogy

Westnetz GmbH · Professor-Prakke-Straße 1 · 48455 Bad Bentheim

Gemeinde Lünne  
Herr Düsing  
Kirchstraße 4  
48480 Lünne

## Sparte Netz & Infrastruktur Regionalzentrum Ems-Vechte

Ihre Nachricht	23.03.2018
Unsere Zeichen	DRW-E-EP-A/KI
Name	Sabine Kleer
Telefon	059227758 3213
E-Mail	Sabine.kleer@westnetz.de

Bad Bentheim, 28. März 2018

### **Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet östlich der B70“ der Gemeinde Lünne**

Sehr geehrter Herr Düsing,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 23.03.2018 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zzt. noch nicht zu übersehen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.

Die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

#### **Westnetz GmbH**

Professor-Prakke-Straße 1 · 48455 Bad Bentheim · T 0800 93786389 · westnetz.de · **Vorsitzender des Aufsichtsrates** Dr. Joachim Schneider  
**Geschäftsführung** Dr. Jürgen Gröner · Arno Hahn · Dr. Stefan Küppers · Dr. Achim Schröder  
**Sitz der Gesellschaft** Dortmund · Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund · Handelsregister-Nr. HRB 25719  
**Bankverbindung** Commerzbank Essen · BIC COBADEFF360 · IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00  
Gläubiger-IdNr. DE05ZZZ00000109489 · USt-IdNr. DE813798535



Seite 2 von 2

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum o. g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.

Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Eigentümerin der Anlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

  
Bernhard Surmann

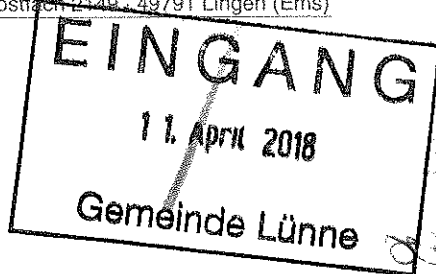
  
Sabine Kleer

Anlage

Wasserverband Lingener Land · Postfach 2149 · 49791 Lingen (Ems)

Gemeinde Lünne

Kirchstraße 4  
488480 Lünne



Lingen (Ems), 29.03.18  
Auskunft erteilt: Herr Achter  
Zimmer Nr.: 014  
☎: 0591/6104-120  
@: [achter@wvll.de](mailto:achter@wvll.de)  
Mobil: 0172 2843928



**Bauleitplanung: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet östlich der B 70“ der Gemeinde Lünne**

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**Ihr Schreiben vom 23.03.2018 – 612601/03-34**


Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Berücksichtigung der u. g. Hinweise bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwände gegen die o. g. Änderung Bebauungsplan.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt und somit nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Bei der Durchführung der Maßnahme im Bereich der öffentlichen Ver.- und Entsorgungsanlagen bitte ich, die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Achter