

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

**Abwägungsvorschlag:**

**Folgende Behörden haben keine Anregungen vorgebracht bzw. darauf hingewiesen,  
dass ihrerseits keine Bedenken gegen die Planung bestehen:**

Landkreis Osnabrück, mit Schreiben vom 26.03.2025

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, mit Schreiben vom 18.03.2025

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 08.04.2025

Nord-West Oelleitung GmbH, mit Schreiben vom 19.03.2025

PLEdoc GmbH, mit Schreiben vom 19.03.2025

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 19.03.2025

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, mit Schreiben vom 18.03.2025

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Meppen, mit Schreiben vom 18.03.2025

**Landkreis Emsland, mit Schreiben vom 08.04.2025**

**Abfall und Bodenschutz**

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, vor Beginn der Erschließung ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, mit dem sowohl der Verbleib von Bodenaushub als auch Herkunft, Qualität und Eignung anzuliefernden Materials geklärt werden. Eine umgebungsnahe Verwertung vor Ort ist anzustreben.

Im Hinblick auf humose/organische Bodenaushübe ist grundsätzlich eine landwirtschaftliche Verwertung oder Anlieferung zu einem Erdenwerk möglich. Ebenso ist eine Verwertung in technischen Bauwerken als Rekultivierungsschicht denkbar.

**Straßenbau**

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht keine Bedenken, wenn aus Gründen der Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs die folgenden Punkte in die Planunterlagen aufgenommen werden:

- Entlang der K 241 ist eine 15 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) einzuhalten.
- Der notwendige Ausbau der geplanten Erschließungsstraße für den ersten Bauabschnitt ist vor Baubeginn seitens der Gemeinde Dohren über eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Fachbe-

Die Empfehlung vor Beginn der Erschließung ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen und die weiteren Hinweise zur Verwertung des Bodenaushubs werden zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung der Bauverbotszone als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung wird vor dem Hintergrund der Übernahme der vorliegenden Änderung in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für nicht sinnvoll erachtet.

In der Begründung wird jedoch ergänzt, dass das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt an die K 241 angrenzt und somit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG zu berücksichtigen. Aufgrund des Fahrbahnquerschnittes und der nur geringen Verkehrsbelastung der Kreisstraße kann im vorliegenden Fall in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde die 20 m - Bauverbotszone entlang der Kreisstraße jedoch auf 15 m reduziert werden (§ 24 Abs. 6 NStrG).

Der Ausbau der geplanten Erschließungsstraße für den 1. Bauabschnitt wird vor Baubeginn über eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Fachbereich Straßenbau beim Landkreis

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Abwägungsvorschlag:

<p>reich Straßenbau beim Landkreis Emsland abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sollten sich aufgrund der geplanten verkehrlichen Erschließung (erster Bauabschnitt) im Zuge der K 241 Probleme hinsichtlich der Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs ergeben, so hat die Gemeinde auf Verlangen des Landkreises eine Linksabbiegespur in die Kreisstraße 241 einzubauen. Der erforderliche Platzbedarf für den Linksabbieger soll im Plan berücksichtigt werden.</li><li>• Für den Planbereich nördlich der Gemeindestraße "Wellenstraße" ist die Erschließung über die "Wellenstraße" vorzusehen, einzige Ausnahme ist die vorhandene Besamungsstation mit bereits vorhandener Zufahrt zur K 241. Der notwendige Ausbau des Einmündungsbereiches "Wellenstraße" ist vor Baubeginn seitens der Gemeinde Dohren über eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland abzustimmen. Sollten sich aufgrund der geplanten verkehrlichen Erschließung (Wellenstraße) im Zuge der K 241 Probleme hinsichtlich der Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs ergeben, so hat die Gemeinde auf Verlangen des Landkreises Emsland eine Linksabbiegespur in die Kreisstraße 241 einzubauen. Der erforderliche Platzbedarf für den Linksabbieger soll im Plan berücksichtigt werden.</li><li>• Es dürfen keine direkten Erschließungen zur K 241 hergestellt werden.</li><li>• Entlang der Kreisstraße 241 ist das Plangebiet so begrenzt zu halten, dass ein willkürliches Zu- und Abfahren wirksam unterbunden wird.</li></ul>	<p>Emsland abgestimmt.</p> <p>Sollten sich aufgrund der geplanten verkehrlichen Erschließung im Zuge der K 241 Probleme ergeben, wird zur Kenntnis genommen, dass auf Verlangen des Landkreises eine Linksabbiegespur in die Kreisstraße 241 einzubauen ist. Der hierfür ggf. erforderliche Platzbedarf wird im nachfolgenden Bebauungsplan berücksichtigt und die Flächen bleiben in öffentlicher Hand.</p> <p>Die geplanten gewerblichen Bauflächen nördlich der Gemeindestraße „Wellenstraße“ sollen erst in einem zweiten Bauabschnitt verbindlich bauleitplanerisch gesichert werden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass dieser Bereich von Süden über die Wellenstraße zu erschließen ist. Dies wird in der Begründung entsprechend ausgeführt. Sollten sich aufgrund der geplanten verkehrlichen Erschließung im Zuge der K 241 Probleme ergeben, wird zur Kenntnis genommen, dass auf Verlangen des Landkreises eine Linksabbiegespur in die Kreisstraße 241 einzubauen ist und der hierfür erforderliche Platzbedarf ebenfalls bei der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden soll.</p> <p>Im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 19 wird für den 1. Bauabschnitt der Zufahrtsbereich zur K 241 durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche konkret festgelegt und im übrigen Bereich entlang der Kreisstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird verhindert, dass weitere neue Zufahrten und Zugänge vom Plangebiet auf diese Straße hergestellt werden können. Für den 2. Bauabschnitt ist eine Erschließung über die Wellenstraße vorgesehen.</p>
---	---

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

**Abwägungsvorschlag:**

- Der Fachbereich Straßenbau beim Landkreis Emsland ist bei der Bebauung der angrenzenden Parzellen zur Kreisstraße hin zu beteiligen.
- In dem Kreuzungsbereich K 241/neue Erschließungsstraße sind die Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 10 m auf der Erschließungsstraße und 200 m auf der Kreisstraße von jeglicher Bebauung und Bewuchs - einzelne Bäume ausgenommen -, welcher höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante ist, dauernd freizuhalten. Das Sichtdreieck ist zeichnerisch im B-Plan darzustellen.
- Von der Kreisstraße 241 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**Gesundheit**

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sollten aus der Sicht des Fachbereichs Gesundheit und auch des Niedersächsischen Landesgesundheitsamtes die Maßgaben der TA Luft 2021 und im Zusammenhang mit Tierhaltungsställen auch die Richtlinien-Reihe VDI 4250, sowie der Erlass zu Abluftreinigungsanlagen in Schweinehaltungsanlagen und Anlagen für Mastgeflügel sowie Bioaerosolproblematik in Schweine- und Geflügelhaltungsanlagen vom 02.05.2013 in der aktuell gültigen Fassung angewendet werden. In der VDI 4250 (August 2014) wird der aus umweltmedizinischer Sicht aktuell bestehende Wissensstand adäquat berücksichtigt.

Einzelne Hinweise für eine Prüfung auf Bioaerosolbelastungen sind:

- Ein geringer Abstand zwischen Wohnort/Aufenthaltort und An-

Der Fachbereich Straßenbau beim Landkreis wird bei der Bebauung der an die Kreisstraße angrenzenden Flächen beteiligt.

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die K 241 werden in den nachfolgenden B.-Plan Nr. 19 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 10/200 m aufgenommen.

Für das Plangebiet wurde die zu erwartende Verkehrsbelastung durch die K 241 gutachterlich ermittelt. Nach einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2017 ist das Verkehrsaufkommen auf der K 241 mit 415 Kfz/24 h gering. Bei den Berechnungen wurde die allgemeine Verkehrsentwicklung berücksichtigt und für das Horizontjahr 2035 eine Belastung von 490 Kfz/24h zugrunde gelegt. Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

Die TA Luft ist bei der Beurteilung von anlagenbezogenen Immissionen bei nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen anzuwenden. Auch die Richtlinien-Reihe VDI 4250, sowie der Erlass zu Abluftreinigungsanlagen in Schweinehaltungsanlagen nehmen Bezug auf das BImSchG und die TA Luft.

Im vorliegenden Plangebiet ist mit der Schweinebesamungsstation im nördlichen Bereich jedoch ein gewerblicher Betrieb der Tierwirtschaft bereits vorhanden. Dieser genießt für seinen genehmigten Bestand und den geringen Tierbestand von bis zu max. 356 Ebern Bestandschutz. Änderungen dieser Nutzung sind nicht geplant und eine weitergehende verbindliche Bau-

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

**Abwägungsvorschlag:**

<p>lage (Beispiel: &lt;500 m zu Geflügelhaltungen, &lt;350 m zu Schweinehaltungen)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ungünstige Ausbreitungsbedingungen (Kaltluftablässe in Richtung Wohnbebauung)</li><li>• Weitere Bioaerosolemittierende Anlagen in der Nähe</li><li>• Empfindliche Nutzungen in der Umgebung (z. B. Krankenhäuser)</li><li>• Gehäufte Beschwerden der Anwohner über gesundheitliche Beeinträchtigungen</li><li>• Die benachbarte Wohnbebauung liegt in Hauptwindrichtung in weniger als 1.000 m von der emittierenden Anlage entfernt.</li><li>• Es liegt eine gegenüber der natürlichen Hintergrundkonzentration an Bioaerosolen bereits erhöhte Bioaerosolkonzentration vor.</li></ul> <p>Für die Bauleitplanung empfiehlt sich daher die o.g. Prüfkriterien grundsätzlich zu berücksichtigen.</p>	<p>leitplanung ist für den Betrieb derzeit nicht vorgesehen. Die weiteren umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung halten zum Plangebiet Abstände von 700 m und mehr ein.</p> <p>In Bezug auf die geplante Gewerbegebietsentwicklung wurde die zu erwartende Geruchssituation durch diese vorhandenen Tierhaltungsanlagen überprüft. Danach sind im Bereich der geplanten Gewerbeflächen Geruchsbelastungen von max. 6% der Jahresstunden zu erwarten. Der für ein Gewerbegebiet nach TA Luft zulässige Wert von 15 % wird somit deutlich unterschritten.</p> <p>In Bezug auf weitere mögliche Luftschadstoffe durch Tierhaltungsanlagen kann nach einem Beschluss des Oberverwaltungsgericht Lüneburg vom 09.08.2011 (12 LA 55/10) angenommen werden, dass die Übertragungswege bei den luftgetragenen Schadstoffen nicht wesentlich anders verlaufen als bei Geruchsstoffimmissionen. Da die zu erwartenden Geruchsbelastungen im Plangebiet den zulässigen Wert für ein Gewerbegebiet deutlich unterschreiten, kann davon ausgegangen werden, dass auch in Bezug auf Bioaerosole keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Einhaltung besonderer Vorsorgeabstände ist nach Auffassung der Samtgemeinde daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich.</p>
--	--

**Amprion GmbH, mit Schreiben vom 07.04.2025**

- 1. Geplante 525-kV-Höchstspannungsgleichstromerkabel-  
verbindung Heide - Polsum (Korridor B), Bl. 7007**
- 2. Geplante 525-kV-Höchstspannungsgleichstromerkabel-  
verbindung Wilhelmshaven - Hamm (Korridor B), Bl.  
7008**

Über den Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung und die zugehörigen Flächen zur ökologischen Kompensation verlaufen derzeit keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Amprion plant jedoch, die im Betreff genannten 525-kV-Höchstspannungsgleichstromerkabelverbindungen zwischen Heide und Polsum, Bl. 7007 und zwischen Wilhelmshaven und Hamm, Bl. 7008, auch Korridor B genannt, in diesem Bereich zu verlegen. Die Leitungsprojekte sind als Vorhaben 48 und Vorhaben 49 im Bundesbedarfsplangesetz festgeschrieben.

Derzeit werden die in der Bundesfachplanung ermittelten Korridore untersucht und ausgewertet. Mit Abschluss der Bundesfachplanung, voraussichtlich im September 2025, wird ein geeigneter Korridor verbindlich festgelegt.

Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell vorherrschenden Energiekrise hat der Ausbau des Stromnetzes nochmals erheblich an Gewicht gewonnen und dem Projekt Korridor B kommt eine tragende Rolle im Bereich der überregionalen Energieversorgung zu. Bei den von uns zu planenden Vorhaben Nr. 48 und Nr. 49 des Bundesbedarfsplangesetzes handelt es sich um eine wichtige Höchstspannungsverbindung in Gleichstromtechnik, die aus Gründen eines überragenden öffentlichen Interesses und im Interesse der öffentlichen Sicherheit erforderlich ist (§ 1 NABEG).

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet und zugehörige Kompensationsflächen im Trassenkorridor geplanter Leitungstrassen der Amprion GmbH befinden, die derzeit untersucht und ausgewertet werden.

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

**Abwägungsvorschlag:**

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung befindet sich im alternativen Trassenkorridorsegment V48-43/49-30.

Nach den Darstellungen auf der nebenstehend genannten Homepage befindet sich der Bereich nördlich der Wellenstraße im alternativen Trassenkorridorsegment V48-43/49-30. Die Vorzugstrasse verläuft östlich von Dohren und des Plangebietes.

In einem 1. Bauabschnitt soll zunächst eine Teilfläche südlich der Wellenstraße im nachfolgenden Bebauungsplan verbindlich für eine Gewerbegebietentwicklung vorgesehen werden. Für den Bereich nördlich der Straße ist eine verbindliche Planung erst in einem 2. Bauabschnitt vorgesehen. In dem Zuge kann ggf. der voraussichtlich konkretisierte Trassenverlauf berücksichtigt werden.

Zwei Flächen für Kompensationsmaßnahmen liegen ebenfalls im Abschnitt Mitte V48 und V49

- Fläche: Flurstück 56/8, Flur 11, Gemarkung Dohren befindet sich im Vorschlagstrassenkorridor: V48-44/49-31
- Fläche: Flurstück 31, Flur 10, Gemarkung Dohren befindet sich im alternativen Trassenkorridorsegment V48-43/49-30

Für mehr Details verweisen wir auf unsere Homepage:  
<https://korridor-b.amprion.net/Informationsmaterial/>

Nach den Darstellungen auf der Homepage befindet sich das Flurstück 56/8, Flur 11, Gemarkung Dohren im östlichen Randbereich des Vorschlagstrassenkorridors. Das Flurstück soll als Extensivgrünland entwickelt werden und wurde anteilig bereits in Bebauungsplänen als Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Die Maßnahme ist umgesetzt.

Das Flurstück 31, Flur 10, Gemarkung Dohren befindet sich im Bereich des alternativen Trassenkorridors und wurde mit Schreiben vom 28.11.2018 von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland als Ersatz-Kompensationsmaßnahme als geeignet angesehen und bewertet. Entgegen dem bisherigen Entwicklungsziel (Laubwald und Wallhecke) soll das Flurstück zu Extensivgrünland entwickelt werden.

Wird der Vorschlagstrassenkorridor mit dem Abschluss der Bundesfachplanung seitens der BNetzA bestätigt, sehen wir keinen Konflikt mit der Änderung des FNP Nr. 21A.

Bis zur Entscheidung bitten wir aber um weitere Beteiligung im Verfahren, auch bei Änderung der Kompensationsflächen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die vorliegende Planung ist als nächster Verfahrensschritt der Feststellungsbeschluss vorgesehen. Soweit der Vorschlagstrassenkorridor durch das Plangebiet betroffen ist, ist durch die Gemeinde Dohren derzeit noch keine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

**Abwägungsvorschlag:**

---

	<p>nung vorgesehen. Sollte eine Planung eingeleitet werden, wird die Amprion GmbH am Verfahren beteiligt. Die im Vorschlagstrassenkorridor befindliche Kompensationsfläche ist anteilig bereits Bebauungsplänen zugeordnet und die Maßnahme ist umgesetzt. Die Fläche ist als solche bei den Planungen der Amprion GmbH zu berücksichtigen.</p>
--	---

---

**EWE NETZ GmbH, mit Schreiben vom 19.03.2025**

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

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH 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.

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunft-

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Bauleitplanungen in der Regel nicht mit dem Interesse an der Bestandswahrung für die Leitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH kollidieren. Soweit eine Neuherstellung oder Änderungen bzw. Anpassungen der Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich werden, wird zur Kenntnis genommen, dass diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden müssen und dass die Kosten vom jeweiligen Veranlasser zu tragen sind, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen vorgebracht werden.

Die weiteren Hinweise betreffen die konkrete Erschließungs- oder Vorhabenplanung und können in diesem Rahmen berücksichtigt werden.

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

**Abwägungsvorschlag:**

portal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigen-  
den Anlagen informieren: [https://www.ewe-netz.de/geschaefts-  
kunden/services/leitungsplaene-abrufen](https://www.ewe-netz.de/geschaefts-<br/>kunden/services/leitungsplaene-abrufen)  
Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner  
Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen, mit Schreiben vom 07.04.2025**

Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o. a. Planung aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung:

**Landwirtschaft:**

Wir verweisen auf unsere Aussagen der vorangegangenen Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 21A vom 16.07.2024. Die Aussagen bleiben bestehen.

Gegen die externen Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Dohren Flur 10, Flurstück 31 bestehen Bedenken. Eine Ackerfläche soll aufgepflanzt werden. Damit rückt Wald aus nordwestlicher Richtung näher an zwei Betriebe am Weideweg heran. Die Entwicklung der Betriebe kann eingeschränkt sein.

Es ist unseres Erachtens sinnvoller Aufforstungsflächen an bereits bestehende Waldflächen anzugliedern um solche Konflikte zu vermeiden.

Gegen die weiteren externen Kompensationsmaßnahmen (Ziffer 4.5.2 e der Begründung) bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken (extensives Grünland, ökologischer Waldumbau, Anpflanzung), wenn die an die Kompensationsflächen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Einschränkungen hinsichtlich ihrer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erfahren.

Mit Schreiben vom 16.07.2024 wurde von der Landwirtschaftskammer begrüßt, dass das Plangebiet auch die Schweinebe-  
samungsstation in Dohren umfasst und als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung darstellt. Im Übrigen wurden aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken geäußert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das bisherige Entwicklungsziel (Laubwald und Wallhecke) auf der externen Kompensationsfläche (Flurstück 31, Flur 10, Gemarkung Dohren) Bedenken bestehen, da dies die Entwicklung im Umfeld gelegener landwirtschaftlicher Betriebe einschränken könnte. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland wird für das Flurstück als neues Entwicklungsziel Extensivgrünland vorgesehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die weiteren externen Kompensationsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die an die Kompensationsflächen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden hinsichtlich ihrer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht eingeschränkt.

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

**Abwägungsvorschlag:**

**Forstwirtschaft:**

Auch von Seiten des Forstamtes Weser-Ems bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung Nr. 21A. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus forstwirtschaftlicher Sicht weiterhin keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

**TAV „Bourtanger Moor“, mit Schreiben vom 31.03.2025**

Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens des TAV unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken.

Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich kein Schmutzwasserkanal des TAV „Bourtanger Moor“. Die Zuständigkeit der Abwasserbeseitigung obliegt dem Landkreis Emsland (Wasserbehörde).

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1. Nr. 3 des Nds. Brandschutzgesetzes der Stadt/Gemeinde. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine mittlere Entnahmemenge von 24 m<sup>3</sup>/h möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ein geeigneter und ausreichender Versorgungstreifen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung gestellt werden muss. Dieser Versorgungstreifen ist von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen, Schotterschichten und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die im Anhang hinter-

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden kann.

In der Begründung ist ausgeführt, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes kein Schmutzwasserkanal befindet. Anfallendes Schmutzwasser ist daher über dezentrale Kleinkläranlagen (3-Kammer-System) entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden die Straßenverkehrsflächen ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Versorgungstreifen aufzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

**Abwägungsvorschlag:**

legte „baufachliche Richtlinie zur Errichtung des Trinkwassernetzes im Zuge der Erschließung von Wohn-, Gewerbe- und sonstigen Gebieten im Verbandsgebiet des TAV“ sowie auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

Nach Verabschiedung und endgültigen Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Rat sollte der TAV rechtzeitig von der voraussichtlichen Erschließung in Kenntnis gesetzt werden.  
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig angezeigt, koordiniert und mit den beteiligten Leitungsträgern abgestimmt.

**Westnetz GmbH, mit Schreiben vom 25.06.2024**

Wir beziehen uns auf Ihre Schreiben vom 24.06.2024 und teilen Ihnen mit, dass wir die o.g. Planentwürfe in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk (Bestand FTTX). Am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes im Bereich der Wettruper Straße betreiben wir FTTX Glasfaserleitungen. Wir bitten auf diese Leitungen Rücksicht zu nehmen und gehen davon aus, dass für diese Versorgungsleitungen Bestandsschutz besteht. Eventuelle Umlegungskosten hat der Verursacher zu tragen. Sofern für das neue Gewerbegebiet eine Glasfasererschließung durch Anbindung an unser bestehendes Netz geplant ist, bitten wir um Mitteilung an unsere Netzplanung (Hr. Beerboom, dominik.beerboom@westnetz.de, T. +49 5902 5021220).

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. 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. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb unserer Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung

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

Nach den anliegenden Lageplänen verläuft eine Leitung der Westnetz GmbH im nördlichen Teil des Plangebietes im Bereich der bereits bestehenden Bebauung (Schweinebesamungsstation). Eine weitere Leitung verläuft südlich des Plangebietes parallel zur Wettruper Straße bzw. der Straße „Kapelendamm“. Eine Umlegung der Leitungen ist nach gegenwärtigem Stand der Planung nicht erforderlich.

Die weiteren Hinweise können, soweit erforderlich, im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

**Abwägungsvorschlag:**

von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit uns abzustimmen.

Wir gehen davon aus, dass das betroffene Gebiet im Zuge des Bauleitplanverfahrens auf Altlasten- und Kampfmittelfreiheit geprüft wird. Wir bitten um Mitteilung, ob im Bereich des Plangebietes Kampfmittelfreiheit vorliegt und ob mit Altlasten zu rechnen ist. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen hinsichtlich Kampfmittel und Altlasten vorliegen.

Im Bereich der ehemals im südöstlichen Bereich vorhandenen und bereits abgerissenen Bebauung können nach Aussage des Landkreises Emsland schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Im Übrigen wurden der Samtgemeinde im Beteiligungsverfahren keine Informationen zu Kampfmitteln oder Altlasten im Plangebiet mitgeteilt. Grundsätzlich kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass keine Belastungen vorliegen. Gleiches gilt, wenn die Samtgemeinde der Westnetz GmbH oder den anderen TÖB nichts zu diesen Themen mitteilt. Aus diesem Grund sind vor Beginn jeglicher Arbeiten im Plangebiet die Informationen aktiv durch das jeweilige Unternehmen einzuholen.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom  
15.04.2025**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 der Bauausführung 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 per Email: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu der vorliegenden Planung weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen werden.

Die Hinweise bezüglich der konkreten Bauausführung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen von Bauarbeiten zu berücksichtigen.

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, mit Schreiben vom 17.04.2025**

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim hält ihre Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 24. Juli 2024 aufrecht und trägt im Hinblick auf die o.g. Planung (u.a. Ausweisung von gewerblicher Baufläche) keine Bedenken vor. Mit der Bauleitplanung sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Gewerbenutzungen geschaffen werden. Die Planung ermöglicht Unternehmen eine Stärkung und Weiterentwicklung des Standortes und somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Auch aus städtebaulichen Gründen sind die neuen Bauflächen zu begrüßen, da sie eine sinnvolle Erweiterung der bereits vorhandenen Ansätze bewirken. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt, jedoch ist bei der Besiedlung der ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche mit erhöhtem Schwerverkehr zu rechnen. Die Verkehrsführung ist an die entsprechenden Erfordernisse anzupassen.

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind mögliche Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen (u.a. Wohnnutzungen im Außenbereich) und Gewerbenutzung durch Schallemissionen mittels einer schalltechnischen Beurteilung zu betrachten und zu untersuchen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann zu Konflikten führen. Grundsätzlich sollten Gewerbebetriebe jedoch nicht mit Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit.

Mit Schreiben vom 24.07.2024 hat die IHK keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Es wird zur Kenntnis genommen, dass diese Stellungnahme weiter Bestand hat und die Planung von der IHK begrüßt wird.

Für die Planung wurde bereits ein Schallgutachten erstellt, welches der Begründung als Anlage 4 anliegt. Mit dem nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 19 soll zunächst der südliche Teil der geplanten gewerblichen Bauflächen verbindlich als Gewerbegebiet entwickelt werden. Das Gebiet hält zum nordöstlich gelegenen Gewerbebestandort von Dohren einen Abstand von ca. 900 m und zum nördlich des Gewerbebestandes in einem ausgewiesenen Mischgebiet nächstgelegenen Wohngebäude von über 1,2 km ein. Die umliegend zum Plangebiet vereinzelt vorhandenen Wohngebäude haben, aufgrund der Lage im Außenbereich, gegenüber Gewerbelärm ebenfalls einen Schutzanspruch entspre-

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

**Abwägungsvorschlag:**

chend einem Misch-/Dorfgebiet. Die Wohnhäuser halten zum geplanten Gewerbegebiet Mindestabstände von 400 m und mehr ein. Aufgrund dieser Abstände zu benachbarter Wohnbebauung sind Nutzungskonflikte mit schutzwürdigen Nutzungen nicht zu erwarten.

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, mit Schreiben vom 22.04.2025**

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

**Rohstoffe**

Die externe Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Dohren (Flurstück 31/1 der Flur 6) liegt in einem Rohstoffsicherungsgebiet 2. Ordnung von regionaler Bedeutung der Rohstoffsicherungskarte von Niedersachsen des LBEG. Das besagte Rohstoffsicherungsgebiet (3311 S/1) ist gleichfalls im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland als Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung (Sand) festgelegt. In Rohstoffsicherungsgebieten und Vorbehaltsgebieten Rohstoffgewinnung sollten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da dadurch ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert wird. Maßnahmen zur Umsetzung von externen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten dort erst nach einer Rohstoffgewinnung erfolgen. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden.

**Hinweise**

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geo-

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bezüglich der vorliegenden Planungen bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die externe Kompensationsfläche (Flurstück 31/1, Flur 6, Gemarkung Dohren) innerhalb eines Rohstoffsicherungsgebietes 2. Ordnung von regionaler Bedeutung für die Sandgewinnung befindet und auch im RROP für den Landkreis Emsland als Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung (Sand) festgelegt ist. Vorbehaltsgebiete haben jedoch nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge, soweit anderen Entwicklungen der Vorrang gegeben werden soll.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Kompensationsfläche um eine Nadelholzfläche im Waldgebiet „Hexenberge“. Die Fläche ist somit bereits vollständig mit Gehölzen bestanden und Teil des Waldgebietes. Durch eine Eindämmung der vorhandenen Spätblühenden Traubenkirsche und eine Unterpflanzung mit Laubbäumen soll im Bereich einer bestehenden Waldfläche lediglich ein Waldumbau erfolgen. Diese Kompensationsmaßnahme wurde durch den Landkreis Emsland beurteilt und als geeignet eingestuft. Raumordnerische Bedenken wurden dabei seitens des Landkreises nicht vorgetragen.

Die Hinweise bezüglich des NIBIS-Kartenservers zu den Baugrundverhältnissen werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Informationen zu den Baugrundverhältnissen nicht eine geotechnische Erkundung

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

**Abwägungsvorschlag:**

technische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

oder Untersuchung des Baugrundes ersetzen. Diese Hinweise betreffen die konkreten Baumaßnahmen.

Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten oder Erdölaltverträgen sind für die Planung nicht relevant.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Hinweise oder Anregungen nicht vorgetragen werden.

Die Hinweise zur vorliegenden Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.