

Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

BEZEICHNUNG DER MAßNAHME: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A „Maritimes Wohnen am Spieksee“ in der Gemeinde Rhede

VERFAHRENSGANG: frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI12, Osnabrück vom 24.10.2019
2. Avacon Netz GmbH, Salzgitter vom 02.10.2019
3. Amprion GmbH, Dortmund vom 30.09.2019
4. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Ankum vom 27.09.2019
5. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Osnabrück vom 01.10.2019
6. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hannover vom 08.10.2019
7. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Meppen vom 30.09.2019
8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Aschendorf vom 17.10.2019
9. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen, Lingen (Ems) vom 30.09.2019
10. Samtgemeinde Dörpen, Dörpen vom 15.10.2019
11. Stadt Papenburg, Papenburg vom 22.10.2019
12. Stadt Weener (Ems), Weener (Ems) vom 02.10.2019
13. TenneT TSO GmbH, Lehrte vom 03.09.2019
14. Wasserverband Hümmling, Werlte vom 10.10.2019
15. Unterhaltungsverband 104 „EMS IV“, Aschendorf vom 01.10.2019
16. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Hannover vom 30.09.2019

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Bedenken oder Anregungen/Hinweise zur Planung vorgetragen:

1. Stellungnahme: EWE Netz GmbH, Cloppenburg

Datum: 07.10.2019

Inhalt

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EVVE NETZ GmbH.

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

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

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

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EVVE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Verän-

Entscheidungsvorschlag:

Zur Kenntnisnahme.

Die Versorgungsleitungen und –anlagen bleiben soweit möglich in ihrem Bestand erhalten und werden bei der Planung beachtet. Eventuelle Umlegungen von Leitungstrassen werden mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme abgestimmt. Der Umfang und die Erforderlichkeit von Leitungssicherungs- und Umlegungsarbeiten und die dadurch entstehenden Kosten werden mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Zur Kenntnisnahme.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Baubeginn in die Maßnahme vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen.

Zur Kenntnisnahme.

derungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Tönnies unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.

2. Stellungnahme: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Datum: 23.10.2019

Inhalt

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzguts Boden sollte dieses in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere aktualisierte Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden (<http://nibis.lbeg.de/cardomap.3/#>). Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Entscheidungsvorschlag:

Der Belang des Schutzguts Boden wird in den Umweltbericht gem. § 2a BauGB in Verbindung mit den nebenstehenden Hinweisen eingestellt.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Zur Kenntnisnahme.

3. Stellungnahme: Landkreis Emsland, Meppen

Datum: 24.10.2019

Inhalt

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

Städtebau

Für die Erstellung des Umweltberichtes weise ich auf die Bestandteile des Umweltberichtes nach Anlage 1 zum BauGB hin.

Entscheidungsvorschlag:

Durch die Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO werden die Belange des Landschaftsbildes positiv eingestellt, da durch die Verwendung standorttypischer Baumaterialien bzw. der Begrenzung der Versiegelung auf den Baugrundstücken der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft minimiert wird.

Darüber hinaus wird empfohlen, eine klarstellende Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan aufzunehmen, da die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans in die 5. Änderung integriert werden.

Naturschutz und Forsten

Die 5. Änderung des o. g. Bebauungsplanes betrifft in erster Linie die örtlichen Bauvorschriften und den gestalterischen Rahmen für bauliche Maßnahmen. Daneben ist die Umwidmung einer „öffentlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ bzw. einer öffentlichen Verkehrsfläche in eine „private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ vorgesehen.

Naturschutzfachliche Belange:

Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes nach § 13 BNatSchG gilt es vorrangig, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und Landschaftsbild ist für den Vorhabenträger verpflichtend. Die Bauleitplanung ist daher grundsätzlich an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, um zum einen vorhandene Gebiete, Bereiche oder Biotope, die einem gesetzl. Schutz nach dem BNatSchG unterliegen und zum anderen vorhandene Grünstrukturen wie Waldflächen, Baumreihen oder Baumgruppen, Gehölzinseln, Feldhecken, Staudenfluren,

Die Gemeinde Rhede (Ems) ist der Auffassung, dass der im § 2a Nr. 2 BauGB geforderte Umweltbericht sich auf eine kurze Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter beschränken kann. Auf die Bewertung der Biotoptypen mit Anwendung der Eingriffsregelung kann nach Auffassung der Gemeinde verzichtet werden.

Der Änderungsbereich ist fast vollständig bebaut und die infrastrukturelle Erschließung durch Straßen, Wege, Kanalisation, Beleuchtung etc. ist vorhanden.

Von den Planungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die durch die Planung bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft können als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig bewertet werden.

Es wird eine Klarstellung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen.

Durch die Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO werden die Belange des Landschaftsbildes positiv eingestellt, da durch die Verwendung standorttypischer Baumaterialien bzw. der Begrenzung der Versiegelung auf den Baugrundstücken der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft minimiert wird.

Die Gemeinde Rhede (Ems) ist der Auffassung, dass der im § 2a Nr. 2 BauGB geforderte Umweltbericht sich auf eine kurze Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter beschränken kann. Auf die Bewertung der Biotoptypen mit Anwendung der Eingriffsregelung kann nach Auffassung der Gemeinde verzichtet werden.

Der Änderungsbereich ist fast vollständig bebaut und die infrastrukturelle Erschließung durch Straßen, Wege, Kanalisation, Beleuchtung etc. ist vorhanden.

Von den Planungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Um-

Ruderalflächen und Gewässer zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Der Vorgabe, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und zu minimieren, wird entsprochen.

Die Umwidmung einer „öffentlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ in eine „private“ Fläche wird aus naturschutzfachlicher Sicht als bedenklich beurteilt. Werden derartige Flächen in private Hände gegeben, laufen sie Gefahr, die ihr ursprünglich zugeordneten Funktionen nicht mehr erfüllen zu können, da Privatpersonen oftmals ein anderes Verständnis von Grünflächen haben. Das Nutzen als Lagerstätte für Kaminholz, .etc., als Entsorgungsplatz für Grünabfälle, eine intensive und nicht fachgerechte Pflege oder der Austausch/Umbau von Gehölzen (heimische gegen nicht heimische Arten) kann nicht ausgeschlossen werden. Um eine aus naturschutzfachlicher Sicht negative Entwicklung zu verhindern, sind die o. g. Beeinträchtigungen über entsprechende Vereinbarungen mit den Anwohnern/Privatpersonen auszuschließen. Ungeachtet dessen wird auch im Hinblick auf die gewünschte Entwicklung und den dauerhaften Erhalt der Fläche als sinnvoll erachtet, die Fläche weiterhin in öffentlicher Hand zu belassen.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die „öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ in die Eingriffsbilanzierung zum o. g. Bebauungsplan eingeflossen ist. Erfährt die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht eine Beeinträchtigung, sinkt folgerichtig auch ihre Wertigkeit. Die Eingriffsbilanzierung gerät in Schieflage und eine vollständige Kompensation des durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes (Ursprungsplan) entstandenen Eingriffs in Natur und Landschaft ist nicht mehr gegeben. Im Sinne der Plansicherheit ist die fach- und sachgerecht abgehandelte und aufgestellte Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in ihrer ursprünglichen Fassung zu erhalten. Demzufolge ist der Schutz, die fachgerechte Pflege und die ungestörte Entwicklung der Fläche auch nach ihrer Umwidmung dauerhaft zu gewährleisten.

Für die o. g. Bauleitplanung kann auf eine ausführliche Umweltplanung verzichtet werden. Die Abhandlung der naturschutzfachlichen Belange kann sich auf eine Kurzbeschreibung möglicher Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschränken. Eine umfangreiche Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden und unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Biotoptypen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) ist nicht zwingend erforderlich. Im Zuge der Kurzbeschreibung ist jedoch auf die Umwidmung der „öffentlichen Fläche zum Anplan-

welt zu erwarten. Die durch die Planung bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft können als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig bewertet werden.

zen von Bäumen und Sträuchern" und auf die Entsiegelung der Verkehrsfläche einzugehen.

Die 5. Änderung des o. g. Bebauungsplanes führt zwar zu geringfügigen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die Veränderungen ziehen jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nach sich. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes bewirkt vielmehr eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht als positiv zu beurteilen ist. Eine versiegelte Grundfläche (Verkehrsfläche) wird entsiegelt und zu einer (privaten) Grünfläche umgewandelt. Das Erstellen einer sog. Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht vorzuhalten.

Artenschutzrechtliche Belange:

Die im Zuge der 5. Änderung des o. g. Bebauungsplanes vorgesehenen Änderungen sind vergleichsweise gering und haben keine negativen Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange. Durch die Entsiegelung einer Verkehrsfläche und die anschließende Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen werden vielmehr zusätzliche Kleinlebensräume für zahlreiche Tierarten geschaffen. Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kann entfallen.

Abfallwirtschaft

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

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

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

Die Gemeinde Rhede (Ems) folgt dem nebenstehenden Hinweis der Fachbehörde und verzichtet auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Die Erschließungsanlagen wurden bereits so hergestellt, dass eine ordnungsgemäße Befahrung des Plangebietes durch Abfallsammelfahrzeuge gewährleistet wird.

Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i.d.R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

VERFAHRENSGANG: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlegung der Bauleitplanunterlagen nachfolgend aufgeführte Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

1. Stellungnahme: Marianne von der Heiden, Inselstraße 61, Rhede
Datum: 20.10.2019

Inhalt

Als betroffene Bürgerin möchte ich hiermit meine Eingaben zu der o.g. Bauleitplanung bekanntgeben.

Seit mehr als 30 Jahren arbeite ich dem größten weltweittätigen Gesundheitsunternehmen sowohl für die deutsche Firma, als auch im europäischen Umfeld. Dem Unternehmen ist es immer schon wichtig gewesen Diversifizierung der Arbeitnehmerschaft großzuschreiben, da bedeutet wir arbeiten in unterschiedlich zusammengesetzten Teams, die es ermöglichen alle Facetten des Lebens in die Arbeit einzubringen.

Umso überraschter bin ich nun von der angedachten Änderung des Bebauungsplans "Maritimes Wohnen am Spieksee". Hier wird auf bestimmte Personengruppen die Bebauung eingeschränkt, Vielfalt die heute eigentlich überall im Leben vorkommt, wird nicht berücksichtigt.

Um die Vielfalt zu zeigen und eine langfristige und zukunftsorientierte Entwicklung dieses hochwertigen Baugebietes zu gewährleisten, sollten im Zuge der gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes folgende Ergänzungen aufgenommen werden:

- Das moderne zeitgemäße Wohnen sollte nicht auf eine gestalterische Vorlage von vor 10-15 Jahren zurückgreifen. In der Zwischenzeit haben sich die ästhetischen Maßstäbe und Materialien beim Bauen doch grundlegend geändert. 80% der Bauten am Spieksee fallen unter den heutigen Gesichtspunkt "ästhetische Halbwertszeit schon nach Bauende erreicht", deshalb sollten wir jetzt auf moder-

Entscheidungsvorschlag:

Die Gemeinde Rhede (Ems) forciert auch weiterhin die in der Planvorlage aufgeführten gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der zu verwendenden zulässigen Baustoffe und Materialfarben sowie der zulässigen Dachneigungen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass diese gestalterischen Festsetzungen dem gebietsprägenden maritimen Charakter des Wohnquartier entsprechen.

Zusätzliche energetische Festzungen für das Baugebiet hält die Gemeinde Rhede für nicht erforderlich. Es bleibt im Ermessen der Bauwilligen, in welcher Form diese die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich ökologischer/energetischer Belange umsetzen.

Weitere Einwendungen bezüglich Stellplätze für Boote oder die Aufstellung von Parkbänken etc. unterliegen nicht den Regelungen des Bauleitplanverfahrens.

Die Pflanzliste umfasst einen Katalog an Pflanzen welche zur Begrünung verwendet werden sollen. Die Anpflanzung aller aufgeführten Arten ist nicht erforderlich.

ne Maßstäbe/Materialien zurückgreifen.

- Die Farbe grau ist heute die Farbe der Wahl bei Klinkern/Dachziegeln/Fenstern, deshalb muss auch ein grauer/anthrazit farbener Klinker/Dachziegel erlaubt sein, damit man ein einheitliches Bild des Hauses hat. In Rhede steht Richtung A31 ein Haus mit grünem Dach auch das sieht modern und leicht aus, warum also überhaupt eine Einschränkung bei Dachziegeln/Klinkern machen.
- Fassaden bestehen heute nicht nur aus einem Baustoff, deshalb sollte man zusätzlich zu Klinkern auch zumindest zu 30-40% alternative Baustoffe (Holz 1 Metall / Zinkbleche / Sandwichplatten usw.) zu lassen, sodass Unterbrechungen in der Fassade entstehen, die ein Haus leichter aussehen lassen.
- Wenn der Bebauungsplan Bestand haben soll, müssen auch energetische Gesichtspunkte aufgenommen werden. Der Klimawandel ist in aller Munde, die Bauern werden weiterhin Diesel benötigen für ihre schweren Fahrzeuge, deshalb sollte eine große Bau-Gemeinde wie Rhede in ihren Baugebieten auf klimaschädliche Heizungen verzichten und nur noch klimaneutral Heizungen zulassen, sollte man auch über Blockheizkraftwerke /Wärmepumpen /Wassermanagement nachdenken, Solaranlagen bündeln, uvm.
- Die Grünfläche / Parkanlage am Eingang der Inselstraße sollte auch mit Bänken und Spielgeräten ausgestattet werden, Bäume zum Schattenspenden sollten gesetzt werden.
- Die vorgeschlagenen Sträucher / Bäume für den Weg am Altarm sind zum Teil giftig, darauf sollten wir verzichten.

Abschließend stellt sich mir die grundsätzliche Frage, ob das durch die Gemeinde beworbene "Maritime Wohnen" (findet man heute noch auf der Internetseite der Gemeinde) richtig umgesetzt worden ist:

- Ist die Bebauung und Nutzung wirklich auf maritimes Wohnen abgestellt?
- Warum darf ich Boote vor das Haus ins Wasser legen und auf der Straßenseite kein Boot parken/abstellen. (gleiches gilt für Wohnmobile)
- Warum kann ein Eigentümer kein Bootshaus für sein Boot erstellen?

Ich bitte um die Berücksichtigung der o.g. Gesichtspunkte und verbleibe mit freundli-

<p>chen Grüßen</p>	
<p>2. Stellungnahme: Reinhold Rosing, Lisa Röllmann-Rosing, Inselstraße 80, Rhede Datum: 20.10.2019</p> <p><u>Inhalt</u> Im Rahmen der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 A „Maritimes Wohnen am Spieksee“ möchten wir als Anwohner im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens gerne einige Anregungen für die geplanten Änderungen geben.</p> <p>Wie in der Begründungszusammenfassung des Ing. Büro W. Grote GmbH aufgeführt, handelt es sich um ein gebietsprägendes Wohngebiet mit maritimem Charakter, das aufgrund der besonderen Lage einen hohen Anspruch an gestalterische Strukturen an Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen hinsichtlich der Farb- und Materialwahl erfüllen sollte.</p> <p>Wie durch das Ing.-Büro Grote auch festgestellt wurde, wurde dieser Anspruch bei der bisherigen Bebauung schon durch eine entsprechende architektonisch hochwertige Gestaltung umgesetzt.</p> <p>Auch der jetzige Stand des Bebauungsplanes sieht vor, den Standard im Baugebiet Maritimes Wohnen als gehobenen Standard einzuordnen - gleichzeitig aber wird die Bebauung nun in Farb-, Material- und Formwahl recht eng belegt.</p> <p>Die Grundlagen des ursprünglichen Planungskonzeptes basieren auf architektonischen Überlegungen aus dem Jahre 1998. Nun hat sich gerade im Bauwesen in den letzten Jahrzehnten vieles getan. Allein durch den Wunsch klimaneutral oder hochwertiger zu bauen haben sich gravierende Änderungen ergeben, die man nicht unberücksichtigt lassen darf. Auch haben sich Baumaterialien verändert, ästhetische Ideen und architektonische Möglichkeiten haben sich vervielfacht und weiterentwickelt.</p> <p>Modernes, zeitgerechtes Wohnen sollte nicht auf eine gestalterische Vorlage von vor 10-20 Jahren zurückgreifen, sondern zukunftsorientiert und zeitgemäß sein, sodass bei der Anpassung des Bebauungsplanes der Rahmen etwas weiter gesteckt werden sollte, als vorgesehen.</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Die Gemeinde Rhede (Ems) forciert auch weiterhin die in der Planvorlage aufgeführten gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der zu verwendenden zulässigen Baustoffe und Materialfarben sowie der zulässigen Dachneigungen.</p> <p>Die Gemeinde ist der Auffassung, dass diese gestalterischen Festsetzungen dem gebietsprägenden maritimen Charakter des Wohnquartier entsprechen.</p> <p>Zusätzliche energetische Festzungen für das Baugebiet hält die Gemeinde Rhede für nicht erforderlich. Es bleibt im Ermessen der Bauwilligen, in welcher Form diese die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich ökologischer/energetischer Belange umsetzen.</p> <p>Weitere Einwendungen bezüglich Stellplätze für Boote oder die Aufstellung von Parkbänken etc. unterliegen nicht den Regelungen des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Pflanzliste umfasst einen Katalog an Pflanzen welche zur Begrünung verwendet werden sollen. Die Anpflanzung aller aufgeführten Arten ist nicht erforderlich.</p>

Zu den einzelnen Punkten des neu zu gestaltenden Bebauungsplanes haben wir uns ein paar Gedanken gemacht und haben folgende Anregungen:

Dachpfannenfarbe:

Rot, braun und schwarz sind unbestritten gängige Farben - es fehlt jedoch aktuell eine der gängigsten Farben überhaupt:

Grau! - Aus dem modernen Wohnbild ist diese Farbe nicht mehr wegzudenken.

Klinkerfarben:

Was sind gedeckte Farben?

Hier eine Ausgrenzung von hell oder dunkel, bunt gemischt oder einfarbig zu reglementieren wird wohl kaum möglich sein, da gerade im Bereich der Farbwahl die Geschmäcker sich von 0 — 100 % unterscheiden. Vorhanden sind in allen Baugebieten der Gemeinde bereits sämtliche Schattierungen von schwarz bis weiß, eine Einschränkung im betroffenen Baugebiet wäre u. E. ein Rückschritt.

Holzverkleidung, Putzelemente, etc.

Mit Holzverkleidungen direkt am Wasser sollte man evtl. aus bautechnischen Gründen u. E. eher vorsichtig umgehen, ebenso sind Putzelemente direkt am Wasser sicher nicht das Mittel der Wahl. Diese Materialien sind äußerst pflegeintensiv und wirken bei mangelnder Pflege sehr schnell unschön. Vielleicht empfiehlt sich hier ein kurzer Hinweis im Rahmen einer Bauerläuterung.

Fassaden im zeitgemäßen Wohnraumbau bestehen heute aus einer Vielzahl an Materialien. Teilverkleidungen aus Zink, Verblenderplatten, WPC-Elementen u.ä. sind im modernen Wohnbereich heute nicht mehr wegzudenken, beleben eine Fassade, sind pflegeleicht und unempfindlich gegenüber Temperatur und Witterung. Daher wäre es empfehlenswert zusätzlich zu Klinkern, auch diese alternativen Baustoffe, zumindest in Teilbereichen zuzulassen. Unterbrechungen durch alternative Materialien in der Fassade, Elemente die wirkungsvoll eingesetzt werden, lassen ein Haus leichter und lebendiger aussehen und bringen zum Teil auch ein hohes Maß an energetischen Vorteilen. Auch hier sind im Bereich der Wohngebiete der Gemeinde bereits viele Wohnhäuser mit diesen zeitgemäßen und modernen Materialien ausgestattet und gebaut, sodass man diese ebenfalls in de Bebauungsplan aufnehmen sollte.

Besondere Nutzung „Maritimes Wohnen“:

Ein einmaliges und besonderes Wohngebiet wie das Spieksee Maritime Wohnen erfordert sicherlich auch andere Überlegungen an die Bebauung wie Wohngebiete in anderen Lagen.

Bei den Nebengebäuden sollte man sicherlich berücksichtigen, dass die Anforderungen spezieller und anders orientiert sein müssen, als es den Grundlagen „normaler“ Wohngebiete entspricht.

Wer den ihm zugesicherten Bootsliegeplatz nutzt wird sicherlich auf seinem Grundstück auch Räumlichkeiten/Stellplätze oder Unterbringungsmöglichkeiten benötigen, die sich baulich von einem Carport unterscheiden. Boote, Trailer etc. sind in der Regel größer als PKW.

Hier sollte dem „Maritimen Wohnen“ Rechnung getragen werden und bei Bedarf entsprechend berücksichtigt werden. Ein Wohngebiet, welches einen solchen Namen trägt, sollte auch halten was es namentlich verspricht.

Allgemein:

In den neu zu gestalteten Bauvorschriften wird unter Änderung Ziff. 2. angegeben, dass Anlagen zur Energiegewinnung allgemein zulässig sind.

Ein Bebauungsplan wird nicht nur für ein paar Jahre entwickelt, er sollte längerfristig Bestand haben, zukunftsorientiert sein und muss in der heutigen Zeit klare Regeln zur Energiegewinnung, Umwelt- und recourcenschonung enthalten.

Der Klimawandel ist in aller Munde, wir werden aktuelle Probleme (Dieselimmisssionen, Ölheizungen, veraltete Systeme) nicht von heute auf morgen eliminieren können. Dieser Prozess ist kostenintensiv und zeitraubend. Sicher wird noch einige Zeit ins Land gehen bis wir unsere Altlasten energetisch auf den aktuellen Stand gebracht haben. Dies sollte uns aber nicht daran hindern bei neuen Projekten an Morgen, an unsere Enkel und Urenkel zu denken, die Gemeinde Rhede sollte Vorreiter sein, nach vorne schauen, innovativ denken und für ihre doch recht vielfältigen Baugebiete schon jetzt regeln, dass in der Zukunft z.B. nur noch klimaneutrale Heizungen zulassen werden. In diesem Zusammenhang sollte auch über Blockheizkraftwerke nachgedacht werden, man könnte Solaranlagen bündeln, sodass kein Strom zugekauft werden muss, es gibt schon jetzt eine Vielzahl klimaneutrale Baumöglichkeiten, die zur Grundlage gemacht werden sollten.

Eine andere Überlegung wäre es, Baugenehmigungen nur dann zu erteilen, wenn den Standards nach KFE 50 oder besser, Rechnung getragen wird. Dies belastet ein Bauvorhaben nicht, da preiswerte Gelder über einen KfW Antrag bezogen werden können, aktuell eine Ausführungsprämie von 5000 Euro direkt nach Fertigstellung ausgezahlt wird und in vielen Bereichen Energie gespart und Recourcen geschont werden.

Gerade in diesem wirklich wichtigen Bereich sollte, nein muss ! ein neu zu gestaltender Bebauungsplan Regelungen und Vorgaben enthalten, die zukunftsorientiert sind.

Dies ist sicherlich viel wichtiger, als die Farbe eines Daches, die Gestaltung einer Fassade oder den prozentualen Anteil einer Verkleidung bis ins allerkleinste zu regeln und zu definieren.

Klare Regeln zu treffen ist unbestritten von Vorteil, doch eine alte Volksweisheit besagt schon: Über Geschmack kann man nicht streiten und der Frömmste kann eh nur solange in Frieden leben, wie es seinem Nachbarn gefällt.

Geht man mit offenen Augen durch unsere Gemeinde, begegnet man einer Vielzahl interessanter und teils auch ausgefallenen Häusern und Bauobjekten. Es ist eine bunte Vielfalt, bei der sich die Häusle Besitzer persönlich Gedanken gemacht und sich teils kostenintensive Träume verwirklicht haben. Persönlich sind einige Häuser in Farbgestaltung, Form und Ausführung sicher ein absolutes no go - ob blaue Fenster und Dächer, unruhige Klinker, Erker... schön ist nicht schön, Gefallen macht schön. Warum also überhaupt gravierende Einschränkungen in Form- und Farbgebung machen?

Viel wichtiger ist es sicher, die wunderbare Natur, die einmalige Lage an der Ems, am Altarm, am Spieksee zu würdigen und alles dafür einzusetzen, dies alles zu erhalten und bei der Neugestaltung des Bebauungsplanes Spieksee „Maritimes Wohnen“ den energetischen Belangen in erster Linie Rechnung zu tragen und Raum einzuräumen. Dieses sollte oberste Priorität haben und sicherlich auch auf alle Bebauungspläne der Gemeinde Anwendung finden.

Rhede sollte an die Zukunft denken und schon jetzt zukunftsorientiert handeln!

Eine letzte Anmerkung zur Begrünung und Randnutzung

Die Grünfläche (Ausgleichsfläche) am Eingang der Inselstraße sollte gestalterisch nicht unberücksichtigt bleiben. In einer Siedlung dürfen Spielgeräte nicht fehlen, Bänke zum Verweilen, Bäume die Schatten spenden, vielleicht Dekoelemente die mit dem Wasser in Verbindung gebracht werden können.... – all das sollte in die Überlegungen mit einbezogen werden. Im kommenden Jahr soll die Inselstrasse fertig gestellt werden - hier könnte man die Gestaltung der Freifläche sicher gleich mit in Angriff nehmen und entsprechende Maßnahmen gleichzeitig und gebündelt umsetzen.

Im Bebauungsplan werden Sträucher u.ä. für den Weg Am Altarm vorgeschlagen. Diese sind zum Teil giftig. Kann man nicht auf ungiftige Begrünung ausweichen?

Gleichzeitig muss dringend die Nutzung des unbebauten Streifens an Seestraße und Am Altarm geklärt und geregelt werden.

Hier sind zum Teil Kübel und Bänke aufgestellt; Steine gelegt, ein Teil ist gerodet, ein Teil gemäht. Anwohner schlagen Pfähle in den Grünstreifen, die verhindern sollen, dass dort geparkt wird.

Eine Bank die auf öffentlichem Raum steht, darf genutzt werden, man kann davon ausgehen, dass sie auch sachkundig und sicher aufgestellt wurde.

Was passiert jedoch, wenn sie nicht ordnungsgemäß aufgestellt und in Stand gehalten wird, bzw. so aufgestellt ist, dass sie kippen könnte?

Was geschieht, wenn jemand über wild aufgestellte Blumenkübel fällt, im Rahmen des Begegnungsverkehrs ausweichen muss und über irgendwelche Pfähle und Steine fährt?

Wie ist die Haftungsfrage geklärt, wenn jemand zu Schaden kommt?

Es ist wichtig, dass im Rahmen des Bebauungs- und Nutzungsplanes auch hier eine klare Regelung getroffen wird.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen genutzt werden, um einige Punkte noch einmal zu überdenken, vielleicht zu ergänzen oder zu erweitern.

3. Stellungnahme: Harald Stracke, Am Altarm 48, Rhede (Ems)

Datum: 21.10.2019

Inhalt

Zum Entwurf der geplanten 5.Änderung des Bebauungsplans Nr. 12A möchte ich mich wie folgt äußern:

Örtliche Bauvorschriften

3 x korrigieren: „zugerechnet“

Dachneigung:

Der Begriff „vorwiegend“ im ersten Satz bezieht sich auf geneigte Hauptdächer. Daraus könnte interpretiert werden, dass im geringeren Umfang ggf. auch Flachdächer für Hauptgebäude zulässig wären. Da in den Folgesätzen mögliche Ausnahmen von geneigten Dächern definiert werden, sollte „vorwiegend“ ersatzlos gestrichen werden.

Die dargestellte Ausnahme zur obigen Festsetzung bezüglich Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer Begrenzung auf 40m² m.E. zu gering gefasst. In Geltungsbereich sind einige Doppelgaragen samt Nebenräumen mit Flachdach erstellt worden, ungefähr 54m² Grundfläche. Wenn solche Nebengebäude zukünftig nur noch mit geneigten Dächern zulässig sind, ergeben sich daraus folgende Nachteile:

- keine Grenzbebauung möglich
- daher mehr Platzbedarf
- statt dessen ggf. je eine Einzelgarage auf beiden Seiten des Hauptgebäudes in Grenzbebauung (unschöne Blockbebauung).
- eingeschränkte Flächennutzung für Energiegewinnungsanlagen.

Dacheindeckung:

Hier sollte es „roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen“ heißen.

Passus bez. Garagen s.o.

Entscheidungsvorschlag:

Die Begründung wird korrigiert.

Es ist zulässig bis zu 50 % der Dächer der Hauptgebäude als Flachdach auszubilden.

Die Gemeinde Rhede (Ems) ist der Auffassung, dass eine Begrenzung von Garagen oder Nebenanlagen auf 40 m² ausreichend ist und hält an der Festsetzung fest.

Die Begründung wird korrigiert.

Gebäudefassaden:

Auch Garagen unter 40 m² Grundfläche in Verbindung mit Hauptgebäuden sollten aus optischen Gründen mit Verblendmauerwerk versehen werden müssen.

Ökologische Festsetzungen

Punkt 2

In der öffentlichen Bekanntmachung zur BP-Änderung wird von Anpassung der Planung an die **tatsächliche, vorhandene Nutzung und Eigentumsverhältnisse** gesprochen.

Das betroffene Grundstück wird seit Jahren als Gartenland genutzt. Warum will man einem einzelnen Nachbarn nun vorschreiben, was er auf seinem Gartengrundstück alles anpflanzen muss?

Hinweise

c): Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen.

Auch die Landwirtschaft hat alle für sie - sich aus der jeweiligen Gesetzgebung ergebenden- geltenden Regelungen und Grenzwerte zu beachten und einzuhalten. Insofern kann m.E. ein Bebauungsplan gerechtfertigte Einwendungen und in der Folge Ansprüche daraus nicht ausschließen.

Es besteht die Gefahr, dass im Falle eines entsprechenden Verfahrens gegen den Ausschluss von Abwehrrechten nicht nur dieser Passus, sondern die gesamte Änderung des Bebauungsplans für nichtig erklärt würde.

Insofern sollte man auf diesen Passus verzichten, zumal der Änderungsbereich bis auf wenige Grundstücke bebaut und die infrastrukturelle Erschließung hergestellt wurde. Auch die z.Zt. landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich des Geltungsbereiches (Seestraße) soll ja in absehbarer Zeit ebenfalls bebaut werden, wodurch die von dort evtl. ausgehenden landwirtschaftlichen Emissionen für den Änderungsbereich nicht mehr anfallen werden.

Die Gemeinde Rhede (Ems) sieht aufgrund der in der Kubatur untergeordneten Gebäudestruktur nicht die Notwendigkeit der neben genannten Festsetzung.

Die ökologische Festsetzung dient der Strukturierung der Gesamtfläche (öffentlich/privat).

Hinweise haben in der Bauleitplanung nur nachrichtlichen Charakter, da sie sich auf andere Gesetzgebungen beziehen, die nicht im BauGB oder BauNVO geregelt sind. Sie dienen den Bauwilligen zur Information welche zusätzlichen gesetzgeberischen Belange in dem Plangebiet zu berücksichtigen sind.

Der Hinweis betrifft die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und greift nicht in privatrechtliche Belange ein.

Aufgestellt:
Papenburg, 14.02.2020
Ing.-Büro W. Grote GmbH