

Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

BEZEICHNUNG DER MAßNAHME: 31. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gemischte und gewerbliche Bauflächen südlich der Moorstraße im Gemeindeteil Brual in der Gemeinde Rhede

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

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

1. Samtgemeinde Dörpen, Dörpen vom 27.12.2017
2. Stadt Papenburg, Papenburg vom 25.01.2018
3. Stadt Weener (Ems), Weener (Ems) vom 02.01.2018
4. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Osnabrück vom 15.01.2018
5. LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Meppen vom 11.01.2018
6. Wasserverband Hümmling, Werlte vom 22.01.2018
7. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Leer vom 19.01.2018
8. Avacon Netz GmbH, Salzgitter vom 27.12.2017
9. TenneT TSO GmbH, Lehrte vom 21.12.2017
10. Unterhaltungsverband 104 „EMS IV“, Aschendorf vom 09.01.2018
11. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Ankum vom 22.12.2017
12. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Bonn vom 21.12.2017
13. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Meppen vom 23.01.2018

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

1. Stellungnahme: Landkreis Emsland, Meppen

Datum: 29.01.2018

Inhalt

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

Raumordnung

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Rhede (Ems) bezieht sich auf eine 4,3 ha große Fläche im Ortsteil Brual, der laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2010 des Landkreises Emsland keine zentralörtliche Funktion besitzt. Als Standort für das Grundzentrum der Gemeinde Rhede (Ems) ist der Ortsteil Rhede festgelegt, auf den nach dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 Kapitel 2.1 Ziffer 05 die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten zu konzentrieren ist. In den Gemeinden und Gemeindeteilen ohne zentralörtliche Funktionszuweisung sind gemäß RROP 2010 2.2 03 zur Aufrechterhaltung einer wohnortbezogenen Nahversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

Dass vor diesem Hintergrund die Siedlungstätigkeit im Ortsteil Brual das Maß der Eigenentwicklung nicht überschreiten sollte, wird in der vorliegenden Begründung zur FNP-Änderung richtigerweise angeführt. Aus Sicht der Raumordnung fehlen jedoch quantitative Angaben, auf deren Grundlage sich die Entwicklung von Brual im Sinne einer raumordnerisch verträglichen Eigenentwicklung nachvollziehen ließe. Da von einer raumordnerisch verträglichen Eigenentwicklung immer dann gesprochen werden kann, wenn für die im Ort ansässige Bevölkerung oder Betriebe zusätzliche Siedlungsflächen benötigt werden, sind Kenndaten hierzu für das förmliche Beteiligungsverfahren in der Begründung zu ergänzen.

Entscheidungsvorschlag:

Zur Kenntnisnahme.

Die Begründung wird bezüglich des Belangs einer raumordnerisch verträglichen Eigenentwicklung ergänzt.

<p>Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist größtenteils bereits überbaut und wird in der zeichnerischen Darstellung zum RROP 2010 nachrichtlich als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Durch die geplante Ausweisung einer gemischten und einer gewerblichen Baufläche würde der Siedlungskörper von Brual nur geringfügig erweitert werden. Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und steigender Infrastrukturfolgekosten spricht dies aus raumordnerischer Sicht für eine verträgliche Siedlungsentwicklung.</p> <p>Der Bereich östlich des Plangebietes besitzt eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit und ist im RROP 2010 als Vorranggebiet Nature 2000 sowie als Vorranggebiet Natur und Landschaft raumordnerisch gesichert. Vor allem durch die Realisierung des geplanten Gewerbegebietes dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf dieses Gebiet entstehen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die übergeordneten Planungsvorgaben in Kapitel 1.4 teilweise nicht mehr aktuell sind. Das derzeit gültige LROP 2017 ist am 17. Februar 2017 nach Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.</p> <p><u>Städtebau</u></p> <p>Ich nehme Bezug auf meine Schreiben vom 07.07.2017 und 31.07.2017, mit denen ich über die aktuellen Änderungen im BauGB, welche die Bauleitplanung zum Inhalt haben, informiert habe.</p> <p>Insbesondere verweise ich auf die neue Anlage I zum BauGB (s. Anlage) und den damit verbundenen umfassenden Erweiterungen bzw. Änderungen des Umweltberichtes.</p> <p><u>Naturschutz und Forsten</u></p> <p>Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die „Moorstraße“. Im Osten begrenzt die „Dorfstraße“ (L 31) das Plangebiet. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze parallel zu einer längeren Grundstückszufahrt, die durch einen ortsbildprägenden Altbaubestand begleitet wird. Nach Westen öffnet sich die freie und offene Landschaft, die hier von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen geprägt wird.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird als Bestandteil der Begründung ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigelegt. In diesem Umweltbericht wird nachgewiesen, dass von dem Plangebiet keine schädlichen Auswirkungen auf die neben genannten Schutzgebiete entstehen.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der gültigen Rechtsgrundlagen ergänzt.</p> <p>Zur Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>
---	--

Das Plangebiet zeichnet sich im Westen durch eine landwirtschaftliche Nutzung aus. In diesem Teilgebiet befindet sich zudem ein Graben, der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchläuft und abschnittsweise von erhaltenswerten Gehölzstrukturen begleitet wird. Der Osten des Plangebietes beherbergt ein Gewerbegebiet. Darüber hinaus befindet sich im Norden des Plangebietes ein Wohnbaugrundstück, das von einem auffallend großen Baumbestand bestimmt wird. Der Baumbestand nimmt überschlägig betrachtet eine Fläche von ca. 3000 m² ein und enthält einen nicht unerheblichen Teil an Altbäumen.

Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes (§ 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 Vorhabensträger verpflichtend. Die Bauleitplanung ist daher grundsätzlich an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen, um zum einen vorhandene Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop, geschützte Landschaftsbestandteile, etc. und zum anderen vorhandene Grünstrukturen wie Waldflächen, Baumreihen oder Baumgruppen, Gehölzinseln, Feldhecken, Staudenfluren, Ruderalflächen und Gewässer zu sichern, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Fall gilt es, den großen Baumbestand, der sich im Norden des Plangebietes (Wohnbaugrundstück) befindet und den Graben, der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchläuft, zu erhalten. Der Baumbestand wird aus naturschutzfachlicher Sicht als unbedingt erhaltenswürdig eingestuft. Dem Graben kommt eine bedeutende Funktion als Biotopverbindendes Landschaftselement zu.

Aufgrund der Lage und der Beschaffenheit des Plangebietes kann auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden. Diese Aussage wird jedoch unter der Voraussetzung, dass alle Baumbestände, die sich innerhalb des Plangebietes befinden oder unmittelbar angrenzen, dauerhaft erhalten bleiben, getroffen. Sobald zur Umsetzung der Bauleitplanung Baumbestände weichen müssen, wird die Durchführung einer saP für erforderlich erachtet. Insbesondere die Altbaubestände können Wohn- und Lebensstätten von Brutvogelarten (Höhlenbrüter) oder Quartiere von Fledermäusen beherbergen. Die Durchführung einer saP wird auch für erforderlich gesehen, wenn es zu einer Verfüllung des Grabens kommt.

Zur Kenntnisnahme.

Die Planungen erfolgen so, dass Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst vermieden zumindest aber minimiert werden.

Die Bauleitplanung passt sich, soweit es im Rahmen der geplanten Nutzungen möglich ist den örtlichen Gegebenheiten an. Schutzwürdige Grünstrukturen, landschaftsprägende Besonderheiten und Landschaftselemente oder –bestandteile mit einem kulturhistorischen oder vergleichbaren Hintergrund werden entsprechend den Abwägungen in die Planung einbezogen.

Der Artenschutz wird bei der weiteren Planung beachtet. Die Gemeinde hat eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG betroffen werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der lokalen Population müssen in das Bauleitplanverfahren eingestellt und umgesetzt werden:

V1: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von gehölznutzenden Individuen.

V2: Gehölzeinschlag auf ein Minimum reduzieren

Für die o. g. Bauleitplanung ist eine Umweltplanung durchzuführen. Die entsprechenden Daten, Erhebungen und Kartierungen sind beizubringen. Als Anforderung an die Umweltplanung ist die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter und eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden und unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Biotoptypen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften) zu betrachten. Im Zuge der Bestandsaufnahme ist ein besonderes Augenmerk auf den Altbaumbestand im nördlichen und auf den Graben im westlichen Teil des Plangebietes zu legen. Bei der Erstellung der Eingriffsbilanzierung, die sich aus der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ergibt, ist darauf zu achten, dass die Bewertungen der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff differenziert betrachtet werden, da es nach Umsetzung der Bauleitplanung beispielsweise zu Beeinträchtigungen oder gar Unterbrechungen der Wechselbeziehungen unter den einzelnen Biotoptypen kommen kann.

Aus der Eingriffsbilanzierung sind die Art, die Lage und der Umfang der Kompensationsmaßnahmen abzuleiten und spätestens auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret und detailliert (Plan und Text) darzustellen.

Wasser und Bodenschutz

Gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Rhede (Ems) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken.

Die als nicht überbaubare Fläche eingetragenen Gewässerrandstreifen sind mit 3 m Breite zu knapp für die maschinelle Gewässerunterhaltung bemessen. Die Gewässerrandstreifen sind als nicht überbaubare Flächen mit min. 5 m Breite zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird die Lage des Gewässers innerhalb des geplanten Misch- und Gewerbegebietes als problematisch angesehen. Damit wird das ökologische Entwicklungspotential des Gewässers stark eingeschränkt. Es ist zu erwarten, dass durch die Anlieger (die Betriebe im Plangebiet) ein nachvollziehbares Bestreben auftreten wird,

V3: Ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabbrissen und Gehölzfällungen ab einem Brusthöhendurchmesser von 25 cm.

V4: Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept

Für die Bauleitplanung wird eine Umweltprüfung durchgeführt und in die Begründung als Umweltbericht gemäß § 2a BauGB eingestellt. Die Anforderungen an die Umweltplanung, gemäß den nebenstehenden Hinweisen, werden bei der Erstellung des Umweltberichtes beachtet.

Im Umweltbericht wird die Eingriffsbilanzierung entsprechend den nebenstehenden Hinweisen der Fachbehörde erstellt. Die Kompensationsmaßnahmen orientieren sich dabei an der Beeinträchtigung und Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen.

Zur Kenntnisnahme.

Die Gewässerrandstreifen werden innerhalb des Plangebietes gemäß der Forderung der Fachbehörde mit 5, 0 m breite festgesetzt. Die Umsetzung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung

Der nebengenannte Entwässerungsgraben ist zurzeit bereits teilweise Verrohrt. Eine Verlegung des Grabens bzw. eine weitere Verrohrung ist zurzeit nicht geplant. Die Planung ist mit dem potentiellen Betriebsinhaber abgestimmt und steht dessen Erweiterungsplanungen nicht entgegen.

<p>das Gewässer teilweise oder vollständig zu verrohren. Um der negativen Entwicklung des Fließgewässers vorzubeugen, sollte das Gewässer an den äußeren Rand des geplanten Misch- u. Gewerbegebietes verlegt werden.</p> <p>Die weitere Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß den textlichen Ausführungen unter 1.5.2.1 der Begründung zum F-Plan umzusetzen.</p> <p><u>Denkmalpflege</u></p> <p>In dem Planbereich 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.</p> <p>In die Planungsunterlagen sind daher folgende Hinweise aufzunehmen:</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931)41-4041.</p>	<p>gen. Es ist sichergestellt, dass das ökologische Entwicklungspotential des Gewässers nicht eingeschränkt wird.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der nebengenannte Hinweis wird in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.</p>
<p>2. Stellungnahme: Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden, Emden Datum: 15.01.2018</p> <p><u>Inhalt</u> Die o.g. Bauleitplanungen habe ich zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken bestehen hinsichtlich der von hier in diesen Verfahren zu vertretenden Belange nicht.</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

<p>Für die im Plangebiet gelegene Landmaschinenreparaturwerkstatt und den „Dino Cars“-Hersteller ist das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Emden die immissionsrechtlich zuständige Behörde.</p> <p>Zur Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärm- und der Geruchssituation hat die Gemeinde Rhede entsprechende Gutachten im weiteren Verfahren angekündigt. Die Ergebnisse der entsprechenden Gutachten bleiben abzuwarten.</p> <p>Um weitere Beteiligung im Hauptverfahren sowie um Vorlage der Gutachten wird gebeten.</p>	
<p>3. Stellungnahme: Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Osnabrück Datum: 29.01.2018</p> <p><u>Inhalt</u> Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Erweiterungsplanung keine Bedenken vor. Wir begrüßen die Planänderungen im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt. Das Verfahren befindet 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.</p> <p>Ziel dieser Bauleitplanung ist es, Mischgebiets- und Gewerbeflächen auszuweisen. Dabei handelt es sich um konkrete Bauabsichten eines Investors. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen Dino-Cars Evers GmbH beteiligt. Von dort wurde uns mitgeteilt, dass die Planung mit dem Unternehmen abgestimmt ist und es daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder Bedenken noch weitere Anregungen gibt. Wir schließen uns diesem Votum an.</p> <p>Zu den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan führen wir darüber hinaus folgendes aus:</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Im weiteren</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung</p>

<p>Verfahren müssen - wie in den Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Nr. 1.5.5 "Immissionsschutz" aufgeführt - mögliche Nutzungskonflikte zwischen angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen betrachtet und untersucht werden. Zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende Wohnnutzungen müssen dann geeignete Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, die diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen lassen. Gewerbebetriebe sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.</p> <p>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.</p>	<p>zur Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Lärmemissionen erstellt.</p> <p>Es ist erforderlich zum Schutz der umliegenden Nutzungen sogenannten Emissionskontingente für das Plangebiet festzusetzen. Diese Kontingente wurden mit dem im Plangebiet befindlichen Betrieb abgestimmt und gewährleisten eine zukunftsorientierte Betriebsführung bzw. beinhalten auch Erweiterungsmöglichkeiten.</p> <p>Die Ergebnisse werden in die Planung eingestellt und das Gutachten wird im weiteren Verfahren offengelegt.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p>4. Stellungnahme: Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Aschendorf Datum: 16.01.2018</p> <p><u>Inhalt</u> <i>Zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p>Die Gemeinde Rhede plant im Gemeindeteil Brual die Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen. Im Umkreis des Plangebietes liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Den Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass zur Klärung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen ein Gutachten erstellt wird. Ein entsprechendes Berechnungsergebnis liegt den Planunterlagen nicht bei.</p> <p>Eine endgültige Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben ist erst nach Vorlage des Geruchsgutachtens möglich.</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Gemäß einer fachgutachterlichen Untersuchung werden die zulässigen Immissionswerte eingehalten. Es sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Geruchsemissionen zu erwarten.</p> <p>Die Ergebnisse der Untersuchung werden in die Planung eingestellt und das Gutachten wird im weiteren Verfahren offengelegt.</p>
<p>5. Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112, Osnabrück Datum: 30.01.2018</p> <p><u>Inhalt</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigen-</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

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

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaument-scheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungs-plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Bau-besprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.

Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

mailto:T-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de

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

6. Stellungnahme: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Ver-kehr, Lingen (Ems)
Datum: 02.01.2018

Inhalt

Vorgesehen ist Parallelverfahren die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Mischgebiet und Gewerbegebiet südlich der Moorstraße" der Gemeinde Rhede, Gemeindeteil Brual.
 Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Landesstraße 31 (Dorfstraße) und südlich der Gemeindestraße „Moorstraße". Die verkehrliche Erschließung soll über diese beiden Straßen erfolgen.

Entscheidungsvorschlag:

Zur Kenntnisnahme.

In Bezug auf die L 31 liegt das Plangebiet innerhalb der verkehrsrechtlichen Ortslage (Ortstafel) und außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG).

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

- Entlang der L 31 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Diese sind in dem Bebauungsplanentwurf einzutragen und zu kennzeichnen mit:
 - **20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG**
 - **40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG**jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

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

Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

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

Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, er-

Die nebenstehenden Hinweise bezüglich der Anbauverbote- bzw. -beschränkungen werden in die Bauleitplanunterlagen eingestellt. Die konkrete Kennzeichnung der Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan)

<p>richtet oder erheblich geändert werden sollen,</p> <p>2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der L 31 ist ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festzusetzen. Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist das Zu- und Abfahrverbot auch im Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Moorstraße“ auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, festzusetzen. Die bestehenden Zufahrten zur L 31 haben nur dann Bestandsschutz, wenn die Nutzung des dazugehörigen Grundstückes und damit auch die Nutzung der Zufahrt nicht geändert wird. Vorhandene Zufahrten zur L 31 sind bei einer Nutzungsänderung des entsprechenden Grundstückes ersatzlos aufzuheben und das Grundstück ist entlang der L 31 lückenlos einzufrieden bzw. abzugrenzen. Die Erschließung hat dann rückwärtig zu erfolgen. • An der Einmündung der Gemeindestraße „Moorstraße“ in die L 31 sind die erforderlichen Sichtfelder gem. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) bzw. gem. Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten. • Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können 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 Landesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG). • Das Plangebiet ist entlang der L 31 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG). <p>Zusätzlich bitte ich, den folgenden Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzu-</p>	<p>Der Hinweis bezüglich der Zufahrten wird bei der Planung beachtet.</p> <p>Die nebengenannten Sichtfelder werden in die Planzeichnung (Bebauungsplan) aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich Blendschutz wird zur Kenntnis genommen und beachtet..</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Einfriedigung auf den Privatgrundstücken wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
---	--

<p>nehmen:</p> <p>"Von der Landesstraße 31 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden."</p>	<p>Der Hinweis bezüglich der von der L 31 ausgehenden Emissionen wird in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen.</p>
<p>7. Stellungnahme: EWE NETZ GmbH, Oldenburg Datum: 21.12.2017</p> <p><u>Inhalt</u></p> <p>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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Die Versorgungsleitungen und –anlagen bleiben soweit möglich in ihrem Bestand erhalten und werden bei der Planung beachtet. Eventuelle Umlagungen von Leitungstrassen werden mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme abgestimmt. Der Umfang und die Erforderlichkeit von Leitungssicherungs- und Umlagungsarbeiten und die dadurch entstehenden Kosten werden mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Baubeginn in die Maßnahme vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Ingrid Wienken unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-294.</p>	
<p>8. Stellungnahme: Forstamt Weser-Ems, Osnabrück Datum: 16.01.2018</p> <p><u>Inhalt</u> <i>Das Forstamt Weser-Ems äußert sich zum o. g. Vorhaben wie folgt:</i></p> <p>Bei der oben genannten Baumaßnahme ist nach dem Planvorhaben direkt Wald im Sinne des § 2 NWaldLG in der neusten Fassung vom 08.06.2016 betroffen. Die überplante Waldfläche (ca. 2000 m²) ist mindestens im Verhältnis 1:1 in möglichst unmittelbarem Einzugsbereich auszugleichen. Bei Ersatz- und Ausgleichsflächen (Ersatzaufforstungen) sollte das Forstamt Weser-Ems, hier Herr Albrecht mit der Tel.-Nr. 04963/4366, beratend hinzugezogen werden.</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Für die Bauleitplanung wird eine Umweltprüfung durchgeführt und in die Begründung als Umweltbericht gemäß § 2a BauGB eingestellt. Die Anforderungen an die Umweltplanung, gemäß den nebenstehenden Hinweisen, werden bei der Erstellung des Umweltberichtes beachtet. Im Umweltbericht wird die Eingriffsbilanzierung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erstellt. Die Kompensationsmaßnahmen orientieren sich dabei an der Beeinträchtigung und Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen.</p>

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: Anwohner*in 1, Dorfstraße, Rhede (Ems)

Datum: 28.01.2018

Inhalt

Ich erhebe hiermit Einwände, gegen die Änderung des Flächennutzungsplans, mit folgenden Begründungen:

1. Ich befürchte, die geplante Bebauung, könnte meine private Auffahrt, speziell der alten Eichenallee schaden.
2. Ich befürchte, durch die geplante Bebauung wird mein Grund und Boden an Wert verlieren. Speziell die Lage meines Hauses, macht dessen Wert aus.
3. Die Bebauung stellt keine "Baugrenze" dar, sie öffnet vielmehr die Tür zu einer weitergehenden Ausweitung der - gemischten und gewerblichen Baufläche - da.
4. Für mich ist nicht ersichtlich welche Art von Gebäuden und wie viele letztendlich gebaut werden dürfen.
5. Mein Grundstück ist durch unzählige Bäume und Sträucher zu einem Lebensraum, von Wildtieren aller Art, überwiegend von Vögeln geworden. Ich befürchte, dass dieser, durch die geplante Bebauung gestört wird.
6. Ich befürchte, dass bei der Bebauung durch Erdbewegungen und Erschütterungen an meinen Gebäuden Schäden entstehen.

Es wird gebeten, die Einwände und Befürchtungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Planungen sind auf die überbaubare Fläche des in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 8) festgesetzten Geltungsbereiches begrenzt.
Die Errichtung von Gebäuden wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (Baunutzungsverordnung) geregelt. Diese Zahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen.
Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Zufahrt ist nicht zu erwarten, da nur die vorhandene Zufahrt zu den gewerblich nutzbaren Flächen genutzt werden darf.
Zur Wertminderung wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Wert von Grundstücken als bloße Chance nicht unter den Eigentumsschutz des Grundgesetzes fällt und daher vermeintliche Wertminderungen durch Hoheitsakte ohnehin hinzunehmen sind.
Baumaßnahmen im Plangebiet sind so Durchzuführen, dass keine Schäden in der Umgebung an Gebäuden entstehen. Regelungen hierzu erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.
Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde fachgutachterlich untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass durch entsprechende Kompen-

	sations- und Vermeidungsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen naturschutzfachlicher Belange zu erwarten sind. Für Gehölze außerhalb des Plangebietes besteht Bestandsschutz.
--	--

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