

Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

BEZEICHNUNG DER MAßNAHME: 36. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ausweisung von gemischten Bauflächen (Zone für Handel, Handwerk und Dienstleistung) in Rhede

VERFAHRENSGANG: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
vom _____ bis _____

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

1. Stadt Papenburg, Papenburg vom 27.11.2018
2. Stadt Weener, Weener vom 19.11.2018
3. Handwerkskammer Osnabrück, Emsland - Grafschaft Bentheim, Osnabrück vom 27.11.2018
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Meppen vom 27.11.2018
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Aschendorf vom 06.12.2018
6. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hannover vom 03.12.2018
7. TENNET TSO GmbH, Lehrte vom 14.11.2018
8. Amprion GmbH, Dortmund vom 15.11.2018
9. Avavon Netz GmbH, Salzgitter vom 16.11.2018
10. Unterhaltungsverband 104 „Ems IV“, Aschendorf vom 12.11.2018
11. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Ankum vom 09.11.2018
12. Wasserverband Hümmling, Werlte vom 03.12.2018
13. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Meppen vom 29.11.2018

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

1. Stellungnahme: Landkreis Emsland, Meppen
Datum: 06.12.2018

Inhalt

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

Raumordnung

Der Änderungsbereich befindet sich laut dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rhede (Ems) vom Mai 2009 im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern“, der aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten im gewachsenen Ortskern als Schwerpunktbereich der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Ergänzung zum innerörtlichen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz vorgeschlagen wird (vgl. S. 80 ff.). Aufgrund der Nachbarschaft zum Ortskern von Rhede und der Vorprägung durch einen Verbrauchermarkt empfiehlt das Konzept, eine Angebotserweiterung durch mittelgroße und großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment) auf den unmittelbar an die Burgstraße angrenzenden Bereich zu beschränken, der nun in Teilen durch eine gemischte Baufläche und weiterhin durch ein Mischgebiet überplant werden soll.

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegenüber der Planung grundsätzlich keine Bedenken. Ich weise jedoch darauf hin, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die das Konzept an dieser Stelle unter anderem vorsieht, in der Regel kern- und sondergebietspflichtig sind. Sollte seitens der Gemeinde Rhede eine Entwicklung des Einzelhandels im Bereich „Timpauk“ langfristig nicht beabsichtigt sein, sollte dies bei der anstehenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und der damit verbundenen Überprüfung der Standortpräferenzen der Gemeinde Rhede berücksichtigt werden, da diese ein wichtiger Anhalt bei der Prüfung der Vereinbarkeit von Einzelhandelsvorhaben mit den Zielen der Raumordnung sind.

Entscheidungsvorschlag:

Zur Kenntnisnahme.

Das zurzeit in Überarbeitung befindliche Einzelhandelskonzept wird hinsichtlich der Standorte für großflächigen Einzelhandel an die aktuellen Planungen angepasst.

Städtebau

Grundsätzlich hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren zum Bauleitplan einen Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist (§ 2a BauGB), anzufertigen. Eine Ausnahme hiervon besteht lediglich dann, wenn gesetzlich geregelt ist, dass von einem Umweltbericht abgesehen werden kann (Verfahren der §§ 13, 13a und 13b BauGB). Um eines der vorgenannten Verfahren handelt es sich hier nicht, sodass gern. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist (Umweltbericht), Dabei ist die Anlage zum BauGB anzuwenden.

§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. So ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine Abwägung, die alle Belange gesamt betrachtet, fehlt bisher. In der Begründung ist somit in einem weiteren Kapitel die eigentliche Abwägung (Gewichtung der Belange etc.) - auch zum Umweltbericht - zu treffen.

Naturschutz und Forsten

Naturschutzfachliche Belange:

Die Änderungen von einem „allgemeinen Wohngebiet“ zu einem „Mischgebiet“ haben i. d. R. eine Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) zur Folge, d. h. durch die Änderung der Nutzung kann es auch zu einer Änderung bzw. Erhöhung des Versiegelungsgrades kommen. Die Erhöhung des Versiegelungsgrades kann wiederum mit einer Betroffenheit der natur- und artenschutzrechtlichen Belange verbunden sein. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung liegt bei „allgemeinen Wohngebieten“ bei 0,4 (§ 17 BauNVO). Im Zuge der Änderungsverfahren wird für das zukünftige „Mischgebiet“ eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Bei einer Plangebietsgröße von 1,3 ha dürfen durch die o. g. Änderungen mind. 2600 m² zusätzlich versiegelt werden.

Durch die Änderung der GRZ werden bislang offene bzw. unversiegelte Grundflächen in Anspruch genommen, d. h. die Flächen werden in ihrer Gestalt und Nutzung verändert und gehen für Natur und Landschaft dauerhaft verloren. Sie stehen den Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum, Brut- und Nahrungshabitat oder Rückzugsgebiet zwangsläufig nicht mehr zur Verfügung.

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

Gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist für die die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend. Die Gemeinde Rhede (Ems) wird die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen in das weitere Verfahren einstellen.

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

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

Die Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundfläche wird aus naturschutzfachlicher Sicht als **erheblich** betrachtet. Durch die zusätzliche Versiegelung der z. Zt. offenen Grundfläche lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht ausschließen. Die Bauleitplanung bedarf daher einer Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange.

Für die o. g. Bauleitplanungen sind Umweltplanungen durchzuführen. Die entsprechenden Daten Erhebungen und Kartierungen sind beizubringen. Als Anforderung an die Umweltplanungen 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.

Aus einer zu erarbeitenden Eingriffsbilanzierung, die sich aus der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ergibt, 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. Die Kompensationsmaßnahmen haben sich dabei an der Beeinträchtigung und Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen zu orientieren.

Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes (§ 13 BNatSchG) gilt es zunächst, 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 die in den Bauleitplanungen festgesetzten Flächen und zum anderen die vorhandenen 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, die festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, etc.“ (§ 9 (1) Nr. 25, Buchst. a) BauGB) und die Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) dauerhaft zu erhalten.

Die im Punkt 1.6.4 (textl. Festsetzungen) des Erläuterungsberichtes unter 5. „Baumrodung“ (§ 9 (1) Nr. 26, 1 a) festgehaltenen Aussagen und Festsetzungen sind aufrechtzuerhalten.

Die Planungen erfolgen so, dass die naturschutzfachlichen Belange entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und der örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Die textlichen Festsetzungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung (6. Ä BPlan Nr. 18 „Timpfauk“) und werden in diesem Verfahren abgewogen.

<p>Artenschutzrechtliche Belange: Im Rahmen der o. g. Bauleitplanungen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen und zu behandeln, d. h. die artenschutzrechtlichen Belange sind in einem Kapitel zumindest verbal argumentativ zu beleuchten. Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist jedoch aufgrund der Lage und der Beschaffenheit des Plangebietes nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Wasserwirtschaft Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis vom 10.02.2009 (Aktenzeichen 681/657-24-191.2008037) deckt die Anpassungen der 5. Änderung sowie 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht ab. Die Planunterlagen der erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis weichen von den Planungen ab.</p> <p>Da nach der überschlägigen Betrachtung durch das Planungsbüro Ing.-Büro W. Grote GmbH ermittelt wurde, dass mit baulichen Anpassungen der Regenwasserbehandlungsanlagen aufgrund der Planänderungen nicht zu rechnen ist, kann in diesem Fall eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen, sobald absehbar ist, ob die Erweiterungsfläche (SO) realisiert werden soll.</p>	<p>Die Gemeinde Rhede (Ems) nimmt zur Kenntnis, dass die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aufgrund der Lage und der Beschaffenheit des Plangebietes nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Gemeinde Rhede (Ems) wird eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis an die aktuellen Planungen vornehmen und der Unteren Wasserbehörde des LK Emsland zur Genehmigung vorlegen.</p>
<p>2. Stellungnahme: Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim, Osnabrück Datum: 07.12.2018</p> <p>Inhalt Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Umwandlung von Wohn- in Mischgebietsflächen) keine Bedenken vor. Wir begrüßen die Planungen im Hinblick auf eine erweiterte, qualifizierte Ortskernentwicklung.</p> <p>Mit der Bauleitplanung werden Mischgebietsflächen im Plangebiet ausgewiesen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs zu gewährleisten. Konkret soll die planungsrechtliche Situation an die geplante Nutzung der Grundstücke (u. a. Fitnessstudio, Ingenieurbüro) angepasst werden. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass zukünftig ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine für ein Mischgebiet typische geordnete städtebau-</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

<p>liche Entwicklung mit einem ausgewogenen Nutzungsmix entsteht. Das Erreichen eines einvernehmlichen Miteinander hinsichtlich der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden, sodass etwaige Nutzungskonflikte vermieden werden können. Das wird zur Stärkung sowie zur Erweiterung des Ortskerns mit mischgebietsverträglichen Nutzungen beitragen können.</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 Kenntnisnahme.</p>
<p>3. Stellungnahme: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen Datum: 20.11.2018</p> <p><u>Inhalt</u> Vorgesehen ist Parallelverfahren die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Timpkauk“ der Gemeinde Rhede (Ems). Das Änderungsgebiet befindet sich unmittelbar östlich der Gemeindestraße „Burgstraße“, ca. 30 m nördlich der Kreisstraße 155 und ca. 170 m südlich der Landesstraße 52. Für Kreisstraßen ist meine Zuständigkeit nicht gegeben. Die hierfür zuständige Straßenbauabteilung des Landkreises Emsland in Meppen ist am Bauleitverfahren zu beteiligen.</p> <p>In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme des folgenden Hinweises:</p> <p>„Von der L 52 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“ Auf die Erneuerung der Ems- und Flutmuldenbrücke im Zuge der L 52 in der Gemeinde Rhede (Ems) wird hingewiesen. Die Straße, inklusive der Brückenbauwerke, wird dabei neu trassiert und ca. 40 m bzw. 50 m in Richtung Süden verschoben. Die Maßnahme befindet sich nordöstlich des Änderungsbereiches.</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die Straßenbauabteilung des LK Emsland wurde im Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme zur Planung ist nicht erfolgt.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Abwehr von Entschädigungsansprüchen infolge Lärmemissionen von der L 52 wird als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Neutrassierung wurde bereits bei bereits abgeschlossen Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 planerisch und gutachterlich Berücksichtigt. Negative Auswirkungen, auch immissions-</p>

	rechtlicher Art, sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten.
<p>4. Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück Datum: 06.12.2018</p> <p><u>Inhalt</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. § 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:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten."</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis bezüglich der Ausstattung mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten durch den Endnutzer, wird als Hinweis entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz in die Begründung und Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Die baulichen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Versorgungsträger werden vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

<p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Das Versorgungsunternehmen wird im weiteren Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB gemäß den gesetzlichen Bestimmungen beteiligt.</p>
<p>5. Stellungnahme: EWE NETZ GmbH, Cloppenburg Datum: 19.11.2018</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>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>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.</p> <p>Die erforderlichen Schutzabstände und Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten in der Nähe von Leitungstrassen werden in Abstimmung mit dem Inhaber der Leitungsrechte beachtet.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Das Versorgungsunternehmen wird im weiteren Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB gemäß den gesetzlichen Bestimmungen beteiligt.</p>

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

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen einer Offenlage der Bauleitplanunterlagen vom _____ bis _____ keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen.

Aufgestellt:
Papenburg, 18.12.2018
Ing.-Büro W. Grote GmbH