

Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

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

VERFAHRENSGANG: Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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

1. Landkreis Emsland, Meppen vom 15.06.2020
2. Gasunie, Mail vom 20.05.2020
3. Unterhaltungsverband 104 „EMS IV“, Aschendorf vom 19.05.2020
4. Stadt Papenburg, Papenburg vom 28.05.2020
5. Samtgemeinde Dörpen, Dörpen vom 03.06.2020
6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Aschendorf vom 25.05.2020
7. Forstamt Weser-Ems, Osnabrück vom 25.05.2020
8. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hannover vom 28.05.2020
9. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Osnabrück vom 19.05.2020
10. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Ankum vom 09.06.2020
11. Amprion GmbH, Dortmund vom 19.05.2020
12. Avacon Netz GmbH, Salzgitter vom 18.05.2020
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 11.06.2020
14. Stadt Weener (Ems), Weener (Ems) vom 03.06.2020
15. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Meppen vom 08.06.2020

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

<p>1. Stellungnahme: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn Datum: 19.05.2020</p> <p><u>Inhalt</u> Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Jettieffflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-I I-634-20-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis bezüglich der Lage des Plangebietes im Jettieffflugkorridor und der Nichtanerkennung von Ersatzansprüchen in Bezug auf Lärmimmissionen, wird nachrichtlich als Hinweis in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen.</p>
<p>2. Stellungnahme: Wasserverband Hümmling, Werlte Datum: 08.06.2020</p> <p><u>Inhalt</u> Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Auf die im Plangebiet verlegten Trinkwasserversorgungsleitungen wird hingewiesen</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

<p>und um entsprechende Berücksichtigung gebeten.</p> <p>Hinsichtlich einer örtlichen Grundwasserentnahme zur Brauchwassernutzung sollte in die Begründung mit aufgenommen werden, dass zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene und zum Schutz des öffentlichen Trinkwasserleitungsnetzes die hausinterne Trinkwasserinstallation bei zusätzlicher Brauchwassernutzung aus dem örtlichen Grundwasser entsprechend den Anforderungen der DIN EN 1717 fachgerecht einzurichten und diese insbesondere gegenüber der Brauchwasserinstallation abzutrennen ist (getrennte Rohrinstallation bis zur Verwendungsstelle).</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis bezüglich der Grundwassernutzung als Brauchwasser ist bereits in den offengelegten Bauleitplanunterlagen enthalten. Der Hinweis wird im Hinblick auf die Beachtung der DIN EN 1717 redaktionell ergänzt</p>
<p>3. Stellungnahme: EWE NETZ GmbH, Cloppenburg Datum: 25.05.2020</p> <p><u>Inhalt</u></p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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.</p> <p>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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vor-</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die baulichen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die erforderlichen Schutzabstände und Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten in der Nähe von Leitungstrassen und Anlagen werden in Abstimmung mit dem Inhaber der Leitungsrechte beachtet. Der Umfang und die Erforderlichkeit von Leitungssicherungs- und Umlegungsarbeiten und die dadurch entstehenden Kosten werden mit dem Versorgungsunternehmen entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen vergütet.</p>

habenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EVVE 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 EWE 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 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 veraltetem 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.

Zur Kenntnisnahme.

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.

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

VERFAHRENSGANG: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

<p>1. Stellungnahme: Anwohner*in 1, Rhede (Ems) Datum: 04.06.2020</p> <p><u>Inhalt</u> Hiermit wollen wir Stellung zum aktuellen Entwurf der 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 A „Maritimes Wohnen am Spieksee“ - „Änderung von textlichen/gestalterischen Festsetzungen und Anpassung der Planung an vorhandene Nutzungen“ nehmen.</p> <p>Unserer Meinung nach grenzt der Entwurf die gestalterische Freiheit in der Fassadengestaltung der Hausbauer in einem zu großen Maße ein und ist außerdem in diesem Punkt nicht konsequent ausformuliert.</p> <p><u>Folgendes ist laut Entwurf erlaubt:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Beispielsweise dürfen Nebengebäude bis 40 m² Grundfläche mit einer beliebigen Fassade gestaltet werden, u.a. auch mit Sandwichpaneelen, Putz, Holz und Blech. 2. Bei Hauptgebäuden ist allerdings nur eine Holzfassade im Giebelbereich eines Hauses erlaubt, was in der Regel eine viel geringere Fläche wie eine Fassade eines Nebengebäudes mit 40m² ergibt. <p><u>Ergebnis:</u> Dies ist widersprüchlich, da bei einem freistehenden Nebengebäude (z.B. Garage) mit z.B. 40m² Grundfläche und einer Nebengebäudehöhe von 2,90m eine Fassadenfläche (Nebengebäude) von 78m² frei gestaltet werden darf und bei einem Hauptgebäude man auf Holz im Giebelbereich eingeschränkt wird. Es führt zur Diskussion zwischen Bauamt und potentielltem Hausbauer in dem Fall, wenn dieser Anstelle des Nebengebäudes ein Teil des Hauptgebäudes (außerhalb</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Die Gemeinde Rhede (Ems) hält an den festgesetzten gestalterischen Änderungen fest. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch den vorgegebenen Gestaltungsrahmen das Ziel der Planungen, die Ausweisung eines gebietsprägenden Wohnquartiers mit maritimem Charakter, sinnvoll umgesetzt werden kann.</p>
---	---

der Giebelfläche) mit einer Holzfassade gestalten will.

Anpassungsvorschlag:

Daher sind wir für eine faire Änderung des Bebauungsplans, die wie folgt lauten könnte:

Die Fassadenfläche des Hauptgebäudes darf aus maximal 78m² Rhombusfassade bestehen. Wenn beim Hauptgebäude eine Rhombusfassade außerhalb der Giebelflächen eingesetzt wird, gilt eine Obergrenze von 78m² Rhombusfassade insgesamt fürs Hauptgebäude und das Nebengebäude muss mit Verblendmauerwerk als Fassade gebaut werden.

Resümee:

Dieser Vorschlag beeinflusst das gewünschte Gesamtbild der Siedlung nicht, da die maximale Fläche der Fassadengestaltung in der Summe für Haupt- und Nebengebäude bestehen bleibt. Des weiteren erfüllt dieser Vorschlag die Erfüllung eines maritimen Charakters, da Rhombusfassaden bei Häusern mit Wassernähe in anderen Städten, wo ebenfalls ein maritimer Charakter gewünscht ist, bereits eingesetzt werden.

Im Folgenden noch ein paar Beispiele von Häusern, deren Stil als maritim bezeichnet wird, bei denen u.a. Rhombusfassaden eingesetzt werden:

Anlage Beispiele s. Einwendung
 polizei)

Bei Fragen melden Sie sich gerne bei uns. Wir freuen uns, wenn Sie unsere Anpassung in die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr.: 12 A übernehmen.

2. Stellungnahme: Anwohner*in 2, Rhede (Ems)

Datum: 12.06.2020

Inhalt

Als betroffene Bürgerin möchte ich hiermit meine Eingaben zu der o.g. Bauleitplanung bekanntgeben, nachdem ich ihre neuerliche Öffentliche Bekanntmachung / Stellungnahme und Begründung gelesen habe.

Entscheidungsvorschlag:

In ihrer Begründung führen sie folgendes an: "Die bestehenden Gestaltungsvorschriften waren Grundlage des durch einen privaten Investor vorgegebenen Grundstückskaufvertrages und wurden somit nur privatrechtlich geregelt." (Seite 5) Dies kann man so einfach nicht stehen lassen. Der gültige Bebauungsplan war und ist immer Grundlage der Gestaltungsvorschriften, selbst ein Investor kann sich in einem Kaufvertrag nicht darüber hinweg setzen. Zweitens wurden bei höchstens 10% der Grundstücken also etwa 11 Eigentümern dies im Kaufvertrag vereinbart, von diesen sind heute höchstens die Hälfte noch Eigentümer, alle anderen Häuser wurden inzwischen weiter verkauft (unser Haus gehört auch dazu). Alle anderen 90% der Käufer haben die Grundstücke ohne Vorschriften erworben und sind damit vom gültigen Bebauungsplan und der dortigen gestalterischen Vorschrift ausgegangen.

Sollten Sie bei den bestehenden Änderungen bleiben, behalten wir uns vor Schadenersatzforderungen gegen die Gemeinde zu erheben für unsere heute noch unbebauten Grundstücke, da sie uns in unserer Bebauung erheblich einschränken.

Dass sie sich als Gemeinde nicht für ökologische/energetische Belange einsetzen, finde ich sehr schade. Hier könnte man ein Alleinstellungsmerkmal für die Gemeinde schaffen und damit Bauwillige mit besonderen Anforderungen anwerben.

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

- Eine Begrenzung auf 40qm für Garagen oder Nebenbauten ist zu wenig. (siehe Schreiben von Herrn Stracke) Sollte man auf der Grenzbebauung eine Garage mit 9m Länge bauen wollen, könnte man keine Doppelgarage für heutige Autos erhalten. Hier muss auf mindestens 54qm erhöht werden, da in dieser Größe heute schon Garagen erstellt wurden.
- 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 moderne Materialien zurückgreifen.
- Die Farbe grau ist heute die Farbe der Wahl bei Klinkern/Dachziegeln/Fenstern

Die privatrechtlich durch den Investor für seine Grundstücke vereinbarten gestalterischen Festsetzungen, widersprechen nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sondern ergänzen bzw. konkretisieren diese. Eine solche private bilaterale Vereinbarung ist rechtlich zulässig.

Eine Gemeinde kann, wenn es städtebauliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Gründe erfordern, die Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ändern. Hierzu ist ein öffentliches Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Dieser rechtlichen Forderung ist die Gemeinde Rhede (Ems) durch das vorliegende Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A gefolgt. Die Gemeinde sieht aufgrund eines Grunderwerbes keine Schadenersatzpflicht, da kein auf den Grundlagen/Festsetzungen des zurzeit geltenden Bebauungsplans genehmigter Bauantrag vorliegt. Für vorhandene Gebäude gilt der Bestandschutz.

Die Gemeinde Rhede (Ems) setzt sich für ökologische/energetische Belange im Zuge der baulichen Maßnahmen ein. Hierbei setzt sie aber auf eine freiwillige Umsetzung der vorgenannten Belange durch die zukünftigen bzw. bereits ansässigen Bewohner.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch den vorgegebenen Gestaltungsrahmen das Ziel der Planungen, die Ausweisung eines gebietsprägenden Wohnquartiers mit maritimem Charakter, sinnvoll umgesetzt werden kann und hält die Aufnahme zusätzlicher gestalterischer Festsetzungen nicht für erforderlich.

und ist auch im betroffenen Baugebiet vorhanden, deshalb ist nicht zu verstehen, warum neue Bauten diese Farbe nicht verwenden sollten.

- Moderne Fassaden bestehen heute nicht nur aus einem Baustoff, deshalb ist anzuraten zusätzlich zu Klinkern auch zumindest zu 30-40% alternative Baustoffe (Holz / Metall / Zinkbleche / Sandwichplatten usw.) zu lassen, sodass Unterbrechungen in der Fassade entstehen, die ein Haus leichter und moderner aussehen lassen.

Abschließend weise ich nochmals darauf hin, dass in einem reinen Wohngebiet Wohnmobile und damit auch größere Boote nicht gestattet sind. Bisher haben sie über diese gesetzlichen Vorgaben hinweg gesehen und die Eigentümer auf ihr Fehlverhalten nicht aufmerksam gemacht. Wir verlangen in dieser Sache um Klarstellung im B-Plan-Verfahren.

Die Beurteilung der Zulässigkeit der Nutzung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Hierbei kann zur Beurteilung der Zulässigkeit auf die rechtlichen Vorgaben des **§ 12 Abs. 3 –Stellplätze und Garagen-BauNVO** verwiesen werden:

1. Stellplatz und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind in **reinen Wohngebieten** (gem. § 3 BauNVO),

2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind in **Kleinsiedlungsgebieten** (gem. § 2 BauNVO) **und allgemeinen Wohngebieten** (gem. § 4 BauNVO)

unzulässig.

Das Parken innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die StVO geregelt (s. Kommentierung Fickert/Fieseler zur Bau NVO 13. Auflage zu § 12 Rn. 11c).

Caravans (Wohnwagen), Reisemobile (Wohnmobile) sind bis zu einem Eigengewicht von 3,5 t in den vorgenannten Gebieten zulässig (s. Kommentierung Fickert/Fieseler zur Bau NVO 13. Auflage zu § 12 Rn. 11b).

Private Bootslagerplätze sind als Nebenanlage in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich unzulässig (s. Kommentierung Fickert/Fieseler zur Bau NVO 13. Auflage zu § 3 Rn. 25.54)

	Die Gemeinde wird auf die vorgenannten Belange im Rahmen der redaktionellen Ergänzung der Bauleitplanunterlagen verweisen.
--	--

Aufgestellt:
Papenburg, 23.06.2020
Ing.-Büro W. Grote GmbH