

Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

BEZEICHNUNG DER MAßNAHME: 43. Änderung des Flächennutzungsplanes „Östlich Zum Spieksee / nördlich L 52“, Gemeinde Rhede (Ems)

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

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

1. Stadt Weener (Ems), Weener (Ems) vom 27.04.2021
2. Stadt Papenburg, Papenburg vom 28.04.2021
3. Samtgemeinde Dörpen, Dörpen vom 27.04.2021
4. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Meppen vom 27.04.2021
5. Amprion GmbH, Dortmund vom 27.04.2021
6. Avacon Netz GmbH, Salzgitter vom 22.04.2021
7. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden, Emden vom 04.05.2021
8. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Ankum vom 23.04.2021
9. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Osnabrück vom 11.05.2021
10. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Aschendorf vom 07.05.2021
11. Forstamt Weser-Ems, Osnabrück vom 07.05.2021
12. Die Autobahn GmbH des Bundes, Osnabrück vom 06.05.2021
13. Wasserverband Hümmling, Werlte vom 17.05.2021
14. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Hannover vom 20.05.2021
15. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Hannover vom 10.05.2021

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

1. Stellungnahme: Landkreis Emsland, Meppen

Datum: 20.05.2021

Inhalt

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

Städtebau/Raumordnung

Das Plangebiet liegt laut Regionales Raumordnungsprogramm 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (3.10 04) und ist als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt ausgewiesen (3.10 06).

Die im RROP 2010 festgesetzte Vorrangnutzung gilt es zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Eine raumordnerische Vereinbarkeit der geplanten „Gewerblichen Bauflächen“ mit dem Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung und dem regional bedeutsamen Erholungsschwerpunkt wird hier nicht gesehen.

Nach § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach Abs. 2 sind Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig. Hierzu gehören bspw. Kfz-Werkstätten. Zu den Gewerbebetrieben i. S. d. Nr. 1 können auch Beherbergungsbetriebe gehören. Schranken für die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben können sich aber aus den für das Gewerbegebiet typischen Störungen ergeben, die nach § 15 Abs. 1 BauNVO zu beachten sind. Ebenso wenig dient das Gewerbegebiet der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die Erholungs- und Freizeitzwecken dienen; sie sind anderen Baugebieten zugewiesen, insbesondere den Sondergebieten nach

Entscheidungsvorschlag:

Zur Umsetzung der gemeindlichen Planungen hat die Gemeinde Rhede (Ems) einen Antrag auf Zielabweichung gem. § 6 ROG i.V.m. § 8 NROG beim Landkreis Emsland gestellt.

In dem Antrag wurde die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumordnung begründet.

Zwischenzeitlich liegt die Genehmigung des Antrages mit Schreiben vom 13.09.2021 des Landkreis Emsland vor.

Hierin wird die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen des NROG festgestellt. Das Bauleitplanverfahren kann somit weiter forciert werden.

§ 10.

Aufgrund des zulässigen Störgrades innerhalb eines Gewerbegebietes und der damit einhergehenden Nutzungsmöglichkeiten wird davon ausgegangen, dass ein unzulässiger Zielkonflikt gem. § 1 Abs. 4 BauGB ausgelöst wird. Nichts Gegenteiliges ist den Unterlagen zum Bauleitplan zu entnehmen. Zudem ist nicht ersichtlich, dass dieser Zielkonflikt mit Hilfe der Regelungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 3-10 BauNVO auf Bebauungsplanebene überwunden werden kann.

Bezogen auf die „Gemischten Bauflächen“ können grundsätzliche raumordnerische Bedenken zurückgestellt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch sicherzustellen, dass innerhalb dieser gemischten Bauflächen eine dem RROP 2010 nicht widersprechende Planung umgesetzt wird.

Naturschutz und Forsten

Naturschutzfachliche Belange:

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 vorhandene Schutzgebiete, gesetzl. geschützte Biotope, 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. Die naturschutzfachliche Vorgabe gilt in diesem Fall insbesondere für die keilartig verlaufenden Gehölzstrukturen und Gehölzbestände entlang der Südgrenze des Plangebietes.

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 Biototypen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften)** zu betrachten. Im Zuge der Bestandsaufnahme ist ein besonderes Augenmerk auf die zahlreichen Gehölzstrukturen zu legen.

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 Biototypen. Im Zuge der Bestandsaufnahme wird ein besonderes Augenmerk auf die zahlreichen Gehölzstrukturen gelegt.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden detailliert beschrieben und in Form digitaler Lagepläne in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.

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.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Plangebiet wird nach Norden und Westen von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzflächen umgeben. Im Süden verläuft die Trasse der L 52. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Straße „Zum Yachthafen“, die hier auch als Deichverteidigungsstraße dient. Unmittelbar östlich der Straße verläuft der Hauptdeich der Ems. Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Aufgrund der Lage und der Beschaffenheit des Plangebiets ist eine vollumfängliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nicht zwingend erforderlich. Da sich entlang der Südgrenze des Plangebietes eine lineare Gehölzstruktur erstreckt, sind jedoch Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen zu treffen. Die Abhandlung der artenschutzrechtlichen Belange kann z. B. in Form einer sog. Potentialanalyse erfolgen.

Brandschutz

Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:

1. Für das geplante Gebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden gewährleistet wird. Dieses kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden.
2. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind zu beachten und umzusetzen.
3. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

Die Gemeinde Rhede (Ems) verzichtet aufgrund der Lage und der Beschaffenheit des Plangebiets auf die Durchführung einer vollumfänglichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Die Belange des Artenschutzes werden in Verbindung mit dem Umweltbericht in die Planung eingestellt.

Die neben genannten Hinweise bezüglich brandschutzrechtlicher Belange werden beachtet und in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.

<p>4. Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.</p>	
<p>2. Stellungnahme: Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Osnabrück Datum: 21.05.2021</p> <p><u>Inhalt</u> Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (u. a. Ausweisung von Gewerbegebietsfläche) keine Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren. Die Aufstellungsverfahren befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Daher ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.</p> <p>Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neuansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten von gewerblichen Nutzungen geschaffen. Grundsätzlich begrüßen wir die Planungen im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt. Wir gehen davon aus, dass den ansiedlungs- bzw. erweiterungswilligen Unternehmen die Restriktionen durch die L 52 (Bellingwolder Straße) bekannt sind und sie mit den dadurch eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten einverstanden sind.</p> <p>Weiterhin werden der geplante Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Vergnügungsstätten und wessensähnlichen Nutzungen von uns begrüßt. Im geplanten Gewerbegebiet sollten auch betriebsbedingten Wohnnutzungen ausgeschlossen werden, um emissionsbedingte Restriktionen und Nutzungseinschränkungen der Flächen zu vermeiden. Da gewerbliche Nutzungen unbedingt auf Standorte angewiesen sind, die keinen wesentlichen Restriktionen unterliegen, ist es im wirtschaftsfördernden Sinne von Bedeutung, dass Kommunen, die entsprechende Gebiete noch anbieten können, diese auch ausweisen. Daher regen wir generell an, betriebsbedingte Wohnnutzungen in Gewerbegebieten auszuschließen.</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die geplante Lage der Gewerbegebietsflächen und die damit verbundenen Restriktionen sind den ansiedlungswilligen Betrieben bekannt.</p> <p>Die Gemeinde Rhede (Ems) folgt dem Hinweis der IHK und wird im Bereich der gewerblichen Nutzung die betriebsbedingte Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausschließen.</p>

<p>Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Wir begrüßen, dass im Rahmen der Planaufstellung eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt wird. Wir gehen davon aus, dass die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen geeignet sein werden, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Belastungen für gewerbliche Nutzungen lehnen wir im Sinne der gewerblichen Standortentwicklung ab.</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>In dem beauftragten Gutachten werden die maximal zulässigen Emissionskontingente ermittelt, welche die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen berücksichtigen. Dies wird auch zu Einschränkungen der gewerblichen Nutzung führen, welche aber nicht zum Ausschluss gebietstypischer Betriebe führen werden. Betriebe mit einem höheren Kontingentsbedarf können im Gewerbegebiet an der A 31 angesiedelt werden.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p>3. Stellungnahme: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover Datum: 25.05.2021</p> <p><u>Inhalt</u> In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Es wird ein Hinweis in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen, dass den Bauwilligen die Erstellung objektbezogener Boden- und Baugrunduntersuchungen empfohlen wird.</p>

<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Verwendung der Datengrundlagen und Beachtung weiterer Rechtsvorschriften und Normen wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>4. Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück Datum: 14.05.2021</p> <p><u>Inhalt</u></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin 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:</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.</p> <p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: 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>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</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>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. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</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. Bestandspläne der Versorgungsunternehmen werden bei der Planung beachtet.</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. Bestandspläne der Versorgungsunternehmen werden bei der Planung beachtet.</p>
<p>5. Stellungnahme: EWE NETZ GmbH, Cloppenburg Datum: 27.04.2021</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 frühzei-</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Die Versorgungsleitungen und –anlagen bleiben soweit möglich in ihrem Bestand erhalten und werden bei der Planung beachtet. Eventuelle Umlegungen von Leitungstrassen oder technischen Anlagen werden mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme abgestimmt. Die erforderlichen Schutzabstände und Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten in der Nähe von Leitungstrassen oder technischen 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 abgestimmt.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die Versorgungsträger werden entsprechend den Bestimmungen des</p>

<p>tig 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 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. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.</p>	<p>BauGB am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p>6. Stellungnahme: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen (Ems) Datum: 29.04.2021</p> <p><u>Inhalt</u></p> <p>Vorgesehen ist im Parallelverfahren die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östl. Zum Spieksee/nördl. L 52“ der Gemeinde Rhede, Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns, unmittelbar Östlich der Gemeindestraße „Zum Spieksee“ und unmittelbar nördlich der Landesstraße 52. In Bezug auf die L 52 liegt das Plangebiet <u>außerhalb</u> der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Vorgesehen ist die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes. Die äußere verkehrliche Erschließung soll über die Gemeindestraße „Zum Spieksee“ erfolgen.</p> <p>Auf die Vereinbarung vom 24.04.2009/24.04.2009 zwischen der Gemeinde Rhede und dem Land bzgl. Umbau des Knotenpunktes L 52 / Burgstraße / Zum Spieksee zu einem Kreisverkehrsplatz wird hingewiesen.</p> <p>In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen vom GB Lingen gegen die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgenden Auflagen und Hinweisen:</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die nebenstehende Vereinbarung vom 24.04.2009/24.04.2009 zwischen der Gemeinde Rhede und dem Land bzgl. Umbau des Knotenpunktes L 52 / Burgstraße / Zum Spieksee zu einem Kreisverkehrsplatz wird bei der Planung beachtet.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden bei der Planung beachtet und in das jeweilige Verfahren (FNP, Bebauungsplan) textlich bzw. zeichnerisch eingestellt.</p>

- Entlang der L 52 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Diese sind in dem Bebauungsplanentwurf bereits eingetragen und entsprechend mit „**20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG**“ und „**40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG**“ gekennzeichnet.

Zu der 20 m Bauverbotszone ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan 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 (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

- Entlang der L 52 ist bereits ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festgesetzt worden. Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist das Zu- und Abfahrverbot auch im Einmündungsbereich L 52 / Zum Spieksee auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, festzusetzen.
- Das Plangebiet ist entlang der L 52 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).
- Aus den 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 den Landesstraßen negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen.

<p>len (§ 24 Abs. 2 NStrG i. V. m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der L 52 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten. • Bei einem vorgesehenen Straßenausbau der Gemeindestraße „Zum Spieksee“ ist der Geschäftsbereich Lingen bzgl. des Anschlusses an die L 52 (nördlicher Ast des 4-armigen Kreisverkehrsplatzes) zu beteiligen. Ggf. ist zur rechtlichen Regelung der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rhede und dem Land (Geschäftsbereich Lingen) erforderlich. <p>Zusätzlich bitte ich, den folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>„Von der Landestraße 52 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“</p>	<p>Der Hinweis bezüglich der von der L 52 ausgehenden Emissionen wird in die Bauleitplanunterlagen eingestellt.</p>
<p>7. Stellungnahme: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn Datum: 22.04.2021</p> <p><u>Inhalt</u></p> <p>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 Jettieffluggorridor. 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>Die L 52 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der L 52 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben</p>	<p>Entscheidungsvorschlag:</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Lage des Plangebietes in einem Jettieffluggorridor und den daraus resultierenden Restriktionen.</p> <p>Die Trasse der L 52 ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.</p>

zugestimmt.

Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-584-21-FN P ausschließlich an folgende Adresse:
 BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

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

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlegung der Bauleitplanunterlagen **vom 00.00.2021 bis 00.00.2021** nachfolgend aufgeführte Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

1. Stellungnahme: Interessengemeinschaft „Erdbeerfeld“
Datum: 24.05.2021

Inhalt

Hiermit möchten wir nun unsere Stellungnahmen auch schriftlich einreichen, damit Sie bei der Beschlussfassung über den Plan berücksichtigt werden können.

- Über die Straße „Zum Spieksee“ erfolgt zukünftig die Zufahrt zu über 200 Haushalten. Das bedeutet, dass mehrere hundert Kinder dieser über 200 Familien im Laufe der Zeit diesen Weg nutzen, um zu ihrem Kindergarten, zu ihrer Schule oder zu ihren Freunden /-innen zu gelangen. Schon heute birgt dieser Weg viele Gefahren, insbesondere die zwei Kreisverkehre mit einem extrem hohen Verkehrsaufkommen und unterschiedlichen Vorfahrtsregelungen. Da die Einfahrt zum geplanten Misch- und Gewerbegebiet nun auch noch über diese Straße erfolgen soll und der (Schwerlast-) Verkehr dabei den existierenden Rad- und Fußweg kreuzt, kommt eine weitere große Gefahrenquelle hinzu.
 Hier wünschen wir uns, dass neben dem normalen Verkehrsgutachten weitere

Entscheidungsvorschlag:

Die Zufahrt zum Plangebiet über die Straße „Zum Spieksee“ stellt die einzige Möglichkeit der Erschließung dar. Eine Anbindung an die neue Trasse der L 52 ist zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht möglich. Hierzu gibt es keine Zustimmung des Straßenbulasträgers.
 Die Nutzung der Deichverteidigungsstraße zur Erschließung aus östlicher Richtung ist aus nutzungsrechtlichen Gründen ebenfalls nicht zulässig.
 Der Gemeinde ist bewusst, dass durch die neue Anbindung eine zusätzliche Gefahrenstelle generiert wird. Es werden aber verkehrstechni-

<p>Überlegungen/ Anstrengungen unternommen werden, um diese Gefahrenquelle bestmöglich zu entschärfen. Wir sind gespannt auf Ihre Vorschläge.</p> <p>2. Das Mischgebiet grenzt direkt an das Wohngebiet „An der Wallhecke“. Wir waren erfreut, bereits in der Presse zu lesen, dass man „...selbstverständlich keine Beeinträchtigungen für das benachbarte Wohngebiet...“ will. Vor diesem Hintergrund würden wir, u.a. zum Schutze der Privatsphäre unserer Familien auf unseren Grundstücken, es begrüßen, wenn (angelehnt an den B-Plan Nr. 18 des Mischgebietes im Timphauk) eine maximale Firsthöhe von 10m festgelegt, ein Flachdach ausgeschlossen und eine bestimmte Dachneigung vorgeschrieben wird. Diese Festsetzung ist zudem erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbauung zu wahren und entspricht dem von der Gemeinde Rhede (Ems) entworfenen Gestaltungsrahmen (vgl. Begründung B-Plan Nr. 18 Mischgebiet Timphauk). Ebenso sollte die Sockelhöhe maximal 30cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke hinausgehen, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild, mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag, entgegenzuwirken (vgl. ebenfalls Begründung B-Plan Nr. 18 Mischgebiet Timphauk). In dem gemeinsamen Gespräch am 04. Mai wurde uns bereits mitgeteilt, dass die Gemeinde für die Bauung sogenannte Wohngeschäftshäuser favorisiert, sprich unten Gewerbe und darüber eine Etage mit Mietswohnung(-en). Reine Mietshäuser sollen vermieden werden. Bezugnehmend hierauf ist uns wichtig, dass sich diese Häuser nicht über mehr als zwei Stockwerke erstrecken. Sprich, es soll kein eingerücktes „drittes“ Stockwerk hinzukommen (siehe Anhang 1). Vielmehr sollten die im Mischgebiet Timphauk schon vorhandenen Häuser der Volksbank und der VGH als Vorbild dienen (siehe Anhang 2). Eventuelle Balkone sollten nicht in Blickrichtung Norden erstellt werden.</p> <p>3. Die entstehenden Wohngeschäftshäuser sollten so aufgeteilt sein, dass sich das Gewerbe jeweils im Erdgeschoss befindet und im Stockwerk darüber die Wohneinheit(-en). Als Hintergrund dieser Gedanken dient bspw. die worst-case Vorstellung, dass sich im oberen Stockwerk ein Fitnessstudio befindet, mit entsprechend langen Öffnungszeiten und großen Panoramascheiben in Blickrichtung des angrenzenden Wohngebietes.</p>	<p>schen Sicherungsmaßnahmen im Einmündungsbereich (Markierung, Übersicht etc.), auf Anordnung der Verkehrsbehörde des Landkreis Emsland, vorgenommen. Aus diesen Gründen hält die Gemeinde Rhede (Ems) an der Planung zur Herstellung einer Anbindung an die Straße „Zum Spieksee“ fest.</p> <p>Die Gemeinde wird, wie in den vorhandenen Baugebieten, eine ortstypische Bebauung vorgeben. Dies wird sich auf eine maximale 2-geschossige Bebauung mit geneigten Dächern, sowie auf eine maximale Gebäudehöhe von 10 bis 12 m beziehen. Zusätzlich soll das Mischgebiet so gegliedert werden, dass der Bereich zwischen der Planstraße A und dem Bereich „An der Wallhecke“ als eingeschossige Bebauung festgesetzt wird. Die genauen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren durch den Rat festgelegt und in die Unterlagen für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingestellt.</p> <p>Das Mischgebiet soll so gegliedert werden, dass der Bereich zwischen der Planstraße A und dem Bereich „An der Wallhecke“ als eingeschossige Bebauung festgesetzt wird. Somit ist eine geschoßweise Nutzungsfestsetzung nicht erforderlich.</p>
--	--

4. In der aktuellen Skizze befindet sich ein Grünstreifen von 10m-Breite zum angrenzenden Wohngebiet. Bezugnehmend auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12A des TÜV Nord vom 04.11.2019 (Anhang 3) und auf die mündlichen Aussagen ggü. den Käufern der anliegenden Grundstücke, wurde von einem Grünstreifen von 15m-Breite ausgegangen.

Es wäre wünschenswert, wenn der entstehende Grünstreifen mit einer hochwachsenden Hecke und entsprechenden Bäumen bepflanzt werden würde, um zum einen als natürlicher Sichtschutz zu dienen und zum anderen den Namen des Wohngebietes „An der Wallhecke“ lebendig zu repräsentieren.

Dies hätte zudem den Vorteil, dass dieser Grünstreifen dann auch als Ausgleichfläche für die versiegelte Fläche herangezogen werden kann.

Positiv wäre es zudem, wenn man diese Hecke schon vor der Bauphase der ersten Gebäude anlegen würde, damit diese sich zwischenzeitlich schon entwickeln kann.

Wir hoffen, dass wir unsere Gedanken, Ideen und Bedenken nachvollziehend dargestellt haben und hoffen darauf, dass Sie unsere Punkte als unsere politischen Vertreter/-innen bei der Beschlussfassung über den Plan berücksichtigen.

Ebenso hoffen wir und freuen uns darauf, weiterhin konstruktiv in dieser Angelegenheit im Gespräch zu bleiben.

Freundliche Grüße von den nachstehenden 66 aufgelisteten Anwohnern, Rheder-Bürgern, potentiellen Wählern (Anhang 4).

Die Gemeinde Rhede (Ems) hält einen Pflanzstreifen mit einer Breite von 10 m für ausreichend. Da zusätzlich in dieser Fläche ein Pflanzwall aus dem gewonnenen Aushubboden der Erschließungsstraßen hergestellt werden soll. Hierdurch wird ein sofortiger Sichtschutz (Erdwall) mit einer Bepflanzung aus ortstypischen Gehölzen hergestellt.

In der neben genannten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12A des TÜV Nord vom 04.11.2019 (Anhang 3) wurde davon ausgegangen, dass das gesamte vorliegende Plangebiet BPlan Nr. 34 als Gewerbegebiet festgesetzt werden sollte.

Aufgrund des Bedarfes wurde nunmehr ein eine neue Planung mit der Festsetzung eines Teilbereiches als Mischgebiet vorgelegt. Diese Nutzung ist aus emissionstechnischer Sicht weniger belastigend als ein Gewerbegebiet, da auch eine Wohnnutzung zulässig ist..

Auch aus diesem Grund hält die Gemeinde Rhede (Ems) einen 10 m breiten Pflanzstreifen als Abgrenzung zur Wohnbebauung für ausreichend.

Aufgestellt:
Papenburg, 23.09.2021
Ing.-Büro W. Grote GmbH