

Entscheidungsvorschläge zu Hinweisen/Einwendungen im Bauleitplanverfahren

BEZEICHNUNG DER MAßNAHME: **123. Änderung des Flächennutzungsplanes „Darstellung einer Wohnbaufläche sowie von Gemischten Bauflächen“, Gemeinde Walchum, Ortsteil Hasselbrock**

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. Samtgemeinde Lathen, Lathen vom 30.10.2018
2. Gemeinde Rhede (Ems), Rhede vom 01.11.2018
3. Stadt Papenburg, Papenburg vom 08.11.2018
4. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Osnabrück vom 12.11.2018
5. Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland, Bad Iburg vom 15.11.2018
6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Lingen (Ems) vom 29.10.2018
7. Wasserverband Hümmling, Werlte vom 01.11.2018
8. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hannover vom 19.11.2018
9. EWE NETZ GmbH, Oldenburg vom 08.11.2018
10. Unterhaltungsverband 102 „Ems III“, Aschendorf vom 29.10.2018
11. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum, Ankum vom 24.10.2018
12. Forstamt Weser-Ems, Aschendorf vom 14.11.2018

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

1. Stellungnahme: Landkreis Emsland, Meppen
Datum: 15.11.2018

Inhalt

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

Städtebau

Grundsätzlich bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich der o.g. Bauleitplanung. Es wird jedoch angeregt, die nordöstlich angrenzenden Flächen des unbeplanten Innenbereiches ebenfalls planungsrechtlich mit abzusichern.

Naturschutz und Forsten

Das Plangebiet grenzt im Norden an vorhandene Wohn- und Mischgebiete des OT Hasselbrock. Im Süden ragt das Plangebiet in die freie und offene Landschaft und stößt an seiner Südgrenze an eine Waldfläche. Weitere Waldflächen schließen sich unmittelbar westlich an. Die umliegenden Flächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung, wobei sie mal mehr, mal weniger von linearen Gehölzstrukturen begleitet werden. Den Strukturen kann eine biotopverbindende Funktion zugespro-

Entscheidungsvorschlag:

Der nebengenannte Bereich soll gemäß dem Aufstellungsbeschluss der SG Dörpen zur 123. Änderung des Flächennutzungsplans nicht mit einbezogen werden. Eine Beplanung der Flächen, unter Berücksichtigung immissionsrechtlicher Belange (Geruch, Lärm), ist zu dem derzeitigen Zeitpunkt nicht hinreichend konkret. Die SG möchte sich einen Planungsvorbehalt hinsichtlich der zukünftigen Nutzung offen halten. Der Samtgemeinde ist bewusst, dass zukünftig eine Bebauung als Fläche gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB nicht in Erwägung gezogen werden kann. Sobald konkrete Planungsabsichten vorliegen, wird die Samtgemeinde in einem weiteren Änderungsverfahren die vorbereitende Bauleitplanung forcieren.

Zur Kenntnisnahme.

chen werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der unmittelbar angrenzenden Waldflächen wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für erforderlich erachtet. Die saP hat die Tiergruppen der Brutvögel und der Fledermäuse zu erfassen.

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, 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 Waldflächen, die im Süden unmittelbar an das Plangebiet angrenzen und sich nach Westen fortsetzen.

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 die Waldflächen zu legen.

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.

Straßenbau

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus straßenbau- und verkehrlicher

Die SG Dörpen wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), unter Berücksichtigung der Tiergruppen der Brutvögel und der Fledermäuse, durch ein Fachbüro durchführen lassen.

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.

Die angrenzenden Waldbereiche werden in die naturschutzfachlichen Betrachtungen eingestellt.

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

Die Straßenbezeichnung in der Begründung wird entsprechend dem

Sicht keine Bedenken, wenn bei der weiteren Ausarbeitung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung der folgende Punkt angepasst wird:

- Die Formulierungen in der Begründung unter Punkt 1.5.1 passen nicht zur Örtlichkeit. Entgegen den dortigen Aussagen soll die verkehrliche Erschließung zur westlich gelegenen Gemeindestraße „Weststraße“ (nicht „Waldstraße“) erfolgen und dann erst indirekt über die Gemeindestraße „Dorfstraße“ weiter mit der Anbindung zur Kreisstraße 147 („Süd-Nord-Straße“).

Abfallwirtschaft

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben:

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

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

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

nebenstehenden Hinweis von „Waldstraße“ in „Weststraße“ geändert.

Aus der beigefügten Planzeichnung und den Erläuterungen der Begründung kann entnommen werden, dass die Planungen und Nutzungsfestsetzungen so erfolgt sind, dass eine ordnungsgemäße Befahrung des Plangebietes mit Abfallsammelfahrzeugen gewährleistet wird.

<u>Brandschutz</u> Den in der Begründung unter Punkt 1.6 g) aufgeführten Hinweis „Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt werden.“ bitte ich zu streichen. <u>Immissionsschutz</u> Gem. Ziffer 1.5.5 der Begründung zum o. g. Vorhaben geht die Gemeinde davon aus, dass die geruchstechnischen Emissionen, verursacht durch die umliegenden Vollerwerbsbetriebe, keinen Einfluss auf die o. g. Planung haben. Dies ist im weiteren Verfahren anhand einer geruchstechnischen Untersuchung nachzuweisen. Hierbei sind mindestens diejenigen Betriebe zu berücksichtigen, die sich in einem Radius von 600 m um die o. g. Planung befinden. Hierbei handelt es sich um die Betriebe: – Milsch Süd-Nord-Straße 66 – Bosse Birkhahnweg 47 – Osteresch Süd-Nord-Str. 50	Der Hinweis bezüglich der Löschwasserbereitstellung durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr wird gestrichen. Die Samtgemeinde Dörpen wird ein Fachgutachten bezüglich der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen erstellen lassen. Das Ergebnis wird in die weiteren Planungen eingestellt.
2. Stellungnahme: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover Datum: 12.11.2018 <u>Inhalt</u> Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Pla-	Entscheidungsvorschlag: Zur Kenntnisnahme. Zur Kenntnisnahme.

nungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund (Torf, Mudde, Schlick) an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) gibt für das Schutzgut Boden eine funktionale Betrachtungsweise vor. Laut § 1 BBodSchG sollen Funktionsbeeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen bei Einwirkungen vermieden werden. Der im Aufstellungsverfahren zu erarbeitende Umweltbericht sollte entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzgutes Boden dieses ausführlich beschreiben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen enthalten. Weitere Hinweise, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Bodenschutzes in der Umweltprüfung berücksichtigt werden sollten, finden sich im Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB — Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf). Entsprechend den Daten des LBEG weisen die Böden im Plangebiet sehr hohe	In die Planunterlagen wurde ein Hinweis auf die Durchführung von Baugrunduntersuchungen vor der Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung aufgenommen. Zur Kenntnisnahme. Zur Kenntnisnahme. Zur Kenntnisnahme. Der Belang des Schutzgutes Boden wird in die weiteren Planungen eingestellt. Zur Kenntnisnahme. Zur Kenntnisnahme und Beachtung.
--	---

Verdichtungsempfindlichkeiten auf. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen gearbeitet werden. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugebietes widerspiegeln. Hier können beispielsweise Festlegungen für empfindliche Bereiche (Kennzeichnung und Absperrung) getroffen und Maßnahmen vertraglich in Vorhabens- und Erschließungsplänen formuliert werden. Baggermatten sollten vorgehalten werden. Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes empfehlen wir unsere aktualisierte Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zur Verdichtungsempfindlichkeit (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#). Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Zur Kenntnisnahme. Zur Kenntnisnahme.
3. Stellungnahme: Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Aschendorf Datum: 14.11.2018 <u>Inhalt</u> <i>Zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</i> Die Samtgemeinde Dörpen plant die Ausweisung von Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen in der Mitgliedsgemeinde Walchum. Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteiles Hasselbrock und schließt an ein bereits bestehendes Wohn- und Mischgebiet an. Im 600 m Radius des Plangebietes liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Daher ist u. E zur Klärung der Geruchsimmissionen ein Geruchsgutachten nach der Geruchsimmissionsschutzrichtlinie(GIRL) erforderlich. Gemäß der GIRL darf der maximale Immissionswert von 0,10 (entspricht einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden) bei Wohn- sowie Mischgebieten nicht überschritten werden. Eine abschließende Stellungnahme ist nur nach Vorlage eines Geruchsgutachtens möglich.	Entscheidungsvorschlag: Die Samtgemeinde Dörpen wird ein Fachgutachten bezüglich der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen erstellen lassen. Das Ergebnis wird in die weiteren Planungen eingestellt.

4. Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PT112, Osnabrück
Datum: 19.11.2018

Inhalt

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:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung 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, 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."

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.

Entscheidungsvorschlag:

Zur Kenntnisnahme.

Zur Kenntnisnahme.

Der nebenstehende Hinweis bezüglich der Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz wird in die Planunterlagen aufgenommen.

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.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Der Versorgungsträger wird im weiteren Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB gemäß den gesetzlichen Bestimmungen beteiligt.
5. Stellungnahme: Forstamt Weser-Ems, Osnabrück Datum: 14.11.2018 <u>Inhalt</u> <i>Das Forstamt Weser-Ems äußert sich zum o. g. Vorhaben wie folgt:</i> Gegen das o. g. Vorhaben bestehen von Seiten des Forstamtes Weser-Ems keine Bedenken. Für den südlich vom Teilbereich 123.1 angrenzenden Kiefer-/Lärchenforst gilt es, Folgendes zu beachten: Bauliche Anlagen im Planungsbereich sollten aus Sicherheitsgründen einen Mindestabstand von 30 m (eine durchschnittliche Baumlänge) zu benachbarten Waldflächen einhalten. Sollte dies aus planerischen und/oder bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sollte der Eigentümer der angrenzenden Waldflächen von Schadenersatzansprüchen an den baulichen Anlagen durch herabstürzende Äste bzw. Bäume etc. freigestellt werden. Ggf. kann im Vorfeld auch eine einvernehmliche Regelung zwischen den Beteiligten zur Verkehrssicherungspflicht hergestellt werden.	Entscheidungsvorschlag: Zur Kenntnisnahme. In Niedersachsen gibt es keinen gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zu Wald, so dass konkrete Abstände nicht gefordert werden können. Dennoch sind bei Baugebieten, die an Wald angrenzen, die Belange des Waldeigentümers und die Sicherheit der Bevölkerung im künftigen Baugebiet in die Abwägung einzustellen. Zu untersuchen ist u. a. die Brandgefahr für die Gebäude ausgehend vom Wald und umgekehrt sowie Gefahren durch stürzende Bäume. Die Rechtsprechung hat sich mehrfach mit diesem Thema befasst und kommt zu dem Ergebnis, dass das Risiko für einen Baumwurf nicht in höherem Maße wahrscheinlich ist als bei einem etwa auf dem Baugrundstück singulär oder in Gruppen aufstehenden Baum. Insofern seien bei einer nur abstrakten Baumwurfgefahr die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt und ein Grundeigentümer habe grundsätzlich keinen Anspruch auf Freihaltung des Baumwurfbereichs von jeglicher Bebauung. Auch das allein gegebene Risiko eines Brandübergriffes sei nicht anders und insbesondere nicht höher zu bewerten als andernorts. Nach alledem hätten die Waldbesitzer schließlich auch keinen Anspruch auf Abgabe einer Haftungsverzichtserklärung. Den Klägerinnen

	sei es zuzumuten, die durch eine Bebauung steigenden Haftungsrisiken zu tragen. Aufgrund der vorgenannten Ausführungen kommt die Samtgemeinde Dörpen in der Abwägung zu dem Ergebnis, dass auch im vorliegenden Fall besondere Abstände nicht erforderlich sind.
--	--

VERFAHRENSGANG:

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

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen eines am _____ durchgeführten Erörterungstermins keine grundlegenden Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen.

Aufgestellt:
Papenburg, 26.11.2018
Ing.-Büro W. Grote GmbH