



**Samtgemeinde
Neuenhaus**

Flächennutzungsplan

26. Änderung

**Stadt Neuenhaus – OT Neuenhaus
„Heysenstiege“**

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a (1) BauGB

Projektnummer: 217470
Datum: 2019-11-26

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

Zusammenfassende Erklärung

zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6a (1) BauGB:

- 1. über die Art und Weise, wie die Umweltbelange in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und**
- 2. wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und**
- 3. aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.**

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2019-11-26

Proj.-Nr.: 217470

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

0. Vorbemerkung

Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus werden im Osten der Stadt Neuenhaus weitere Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Die gewerbliche Nutzung im Bereich der Straße „Heysenstiege“ soll aufgehoben werden. Die ehemaligen baulichen Anlagen der Zwieback-Fabrik an diesem Standort wurden (zumindest teilweise) noch bis 2015 von dem Betrieb: HIBO Borgmann GmbH Fußboden – Malergeschäft genutzt. Dieser Betrieb ist dann in 2015 von der Heysenstiege 6 zur Hauptstraße 50 in die Innenstadt umgezogen. Der dort ansässige Betrieb: Elektro D. Lankhorst GmbH ist bereits 2012 in das Gewerbegebiet an der B 403/ Dietrich-Borggreve-Straße 22 gezogen.

Als Nachnutzung der heutigen Gewerbebrache an der Heysenstiege soll nun, in diesem ortskernnahen Bereich (rd. 850 m bis Ecke Hauptstraße/ Marktstraße) ein weiterer zentrumsnaher Wohnsiedlungsbereich entwickelt werden. Damit werden die Darstellungen des FNP auch an die im Bereich der Straße „Heysenstiege“ derzeit tatsächlich ausschließlich vorhandenen Wohnnutzungen angepasst.

An der „Nordhorner Straße“ sollen - wie im gesamten innerstädtischen Verlauf der zentralen Haupt(verkehrs)straße - gemischte Nutzungen (gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen u.ä.) entwickelt werden.

Mit dieser Planung wird dem § 1 (5) BauGB Rechnung getragen, wonach Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ... unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen. ... Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der o.g. gemeindlichen Zielsetzungen ist es nunmehr erforderlich den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

In dieser „Zusammenfassenden Erklärung“ ist nun die Art und Weise, wie die Umweltbelange in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, darzulegen.

Dazu ist anzuführen, dass im Rahmen der Aufstellung der 26. Änderung des FNP der Samtgemeinde Neuenhaus eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt worden ist. Die Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht zur 26. Änderung des FNP dargelegt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des UVPG verbleiben.

2 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In dieser „Zusammenfassenden Erklärung“ ist darzulegen, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der Aufstellung der 26. Änderung des FNP der Samtgemeinde Neuenhaus sind die Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB entsprechend beteiligt worden. Gemäß § 4a (2) BauGB sind die Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

Das Verfahren gemäß § 3(1) u. § 4(1) BauGB wurde im August/ September 2018 durchgeführt:

<p>1. Landkreis Grafschaft Bentheim (8.10.2018)</p> <p>Aus Sicht der Abteilung für Natur und Landschaft nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Schreiben vom 28.08.2018 hat die Samtgemeinde Neuenhaus den Entwurf der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgelegt und um Stellungnahme gebeten, auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs der Umweltprüfung.</p> <p>Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus werden im Osten der Stadt Neuenhaus weitere Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die bisher erfolgte gewerbliche Nutzung im Bereich der „Heysenstiege“ soll aufgehoben werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,1 ha.</p> <p><u>Artenschutz:</u></p> <p>Dem Artenschutzrecht ist unabhängig von der Eingriffsregelung durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Rechnung zu tragen. Diese sollte aus Sicht der UNB auf Grundlage von Potentialanalysen und ggf. zu ergänzenden Bestandserfassungen (v.a. Fledermäuse und Brutvögel) erfolgen. Für die Abschätzung des Artenpotenzials, das nicht über Kartierungen erfasst wird, sollte eine aktuelle Biotop-typenkartierung nach DRACHENFELS herangezogen werden. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung erfassten Arten sind hinsichtlich ihres gesetzlichen Schutzstatus und Gefährdungsgrades zu überprüfen. Ggf. notwendige Bestandserfassungen sind mit der UNB abzustimmen.</p> <p>Auf Grundlage des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind hinsichtlich der saP in diesem Falle nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten, Anhang IV - Arten der FFH-Richtlinie) relevant. Andere Arten, darunter auch die nur national besonders oder streng geschützten Arten, sind im Zuge der Eingriffsregelung mit zu betrachten (z.B. bei den Vermeidungsmaßnahmen, bspw. Bauzeitenregelung). Bei der saP ist hinsichtlich der Fauna eine Einschränkung auf die Standardartengruppen gem. dem Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/94 (Auszug kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden) möglich, sofern keine konkreten oder auf einer durchzuführenden Vorprüfung basierende Hinweise auf weitere Artvorkommen vorliegen. Nach derzeitiger Einschätzung der UNB sind insbesondere folgende Arten-gruppen in der saP näher zu betrachten: Fledermäuse und Vögel.</p> <p>Alle europäischen Vogelarten sind europarechtlich geschützt. Zur Einschränkung des Bearbeitungsaufwandes bei der saP ist eine Fokussierung auf planungsrelevante Arten möglich. Dies sind streng geschützte Arten, Rote-Liste-Arten (neue Rote Liste von 2015), Arten nach Anhang I und Artikel 4 (2) der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie Koloniebrüter, jeweils bezogen auf bodenständige Vorkommen. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollten aber auch die sehr häufigen, ubiquitären Vogelarten in die artenschutzrechtliche Beurteilung mit einbezogen werden, wobei eine Nennung und gruppenweise Betrachtung als ausreichend angesehen werden kann (unter ubiquitären Arten werden in der intensiv genutzten Durchschnitts-landschaft allgemein verbreitete, sehr häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, welche zumeist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert d.h. euryök sind und große Bestände aufweisen).</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und der Rechtsprechung ist es nicht möglich, ubiquitäre Arten komplett unberücksichtigt zu lassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
--	---

<p>So hat das BVerwG klargestellt, dass die Frage, ob Brut- oder Nistplätze von ubiquitären Arten durch ein Vorhaben betroffen sind, nicht mit der Begründung, es handele sich um irrelevante bzw. allgemein häufige Arten, ungeprüft gelassen werden kann (BVerwG vom 12. März 2008, 9 A 3.06: RN 225).</p> <p>In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse und Brutvögel ist aus derzeitiger Sicht der UNB eine Potenzialanalyse ausreichend. Grundsätzlich sind zu beseitigende Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm auf Höhlen, Spalten etc. zu überprüfen. Ggf. zum Abriss oder Umbau vorgesehene Gebäude (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) sind ebenfalls zu überprüfen. Weitergehende Untersuchungen wären erforderlich, wenn v.g. Untersuchungen ergeben, dass Fledermausvorkommen wahrscheinlich sind, möglicherweise Quartiere vorkommen (Nachweis über Kot/ Fraßreste) und die Arten durch die Planung wahrscheinlich beeinträchtigt werden. Artenschutzrelevante Überprüfungen sind grundsätzlich von fachkundigem Personal durchzuführen.</p> <p><u>Sonstiges:</u> Die Umweltprüfung und der Umweltbericht müssen den gesetzlichen Anforderungen des BauGB genügen. Der UNB liegen keine aktuellen faunistischen oder floristischen Daten über das Plangebiet vor. Beim NLWKN lassen sich aber - sofern vorhanden - Daten aus dem Arten-erfassungsprogramm abfragen. Weiterhin wird auf die interaktiven Umweltkarten des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung sowie das Niedersächsische Bodeninformationssystem NIBIS verwiesen.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung für Wasser und Boden nehme ich wie folgt Stellung: Bevor eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann, bitte ich noch um die Vorlage eines Nachweises über die Oberflächenentwässerung des fraglichen Bereiches.</p> <p>Ich weise außerdem bereits jetzt darauf hin, dass im Hinblick auf die Umnutzung des gewerblich genutzten Grundstücks Borggreve zur sensibleren Wohnbaunutzung spätestens im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der Abbruch und Rückbau der Gebäude und sonstigen Einrichtungen (u.a. Erdtanks) gutachterlich begleitet werden sollte.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Aufstellung der o.g. Bauleitpläne wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt.</p> <p>Eine wasserwirtschaftliche Vorplanung/ Nachweis über die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet/ erbracht.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Entsprechende Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (1.10.2018)</p> <p>Die vorliegende Planung betrifft einen innerstädtischen Bereich zwischen Grasdorfer Weg, Nordhorner Straße und der Strecke der Bentheimer Eisenbahn. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Das mit der Planung verfolgte Ziel der Verdichtung der innerstädtischen Bebauung wird aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Wir erwarten, dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Außenbereich damit reduziert wird.</p> <p>Das Forstamt Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen teilt mit, dass aus forstlicher Sicht keine Bedenken gegen die Pläne bestehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>3. WAZ Niedergrafschaft (20.9.2018) WASSER- UND ABWASSER- ZWECKVERBAND</p> <p>gegen die o.a. Änderung und Aufstellung bestehen unsererseits folgende Einwände / möchten wir folgende Anmerkungen machen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

<p><u>die Wasserversorgungsleitungen betreffend:</u> Im Zuge des Straßenneubaues (bzw. im Vorfeld) müssen die Gas- und Wasserhauptleitungen teilweise neu verlegt werden, da die Lage jetzt und eventuell später (nach Straßenneubau) auf Privat liegen.</p> <p><u>die Kanalisationsanlagen betreffend:</u> Keine Einwände.</p> <p><u>Wasserschutz- und Wasservorsorgegebiet betreffend:</u> Keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen weiterer Erschließungsmaßnahmen bzw. Baumaßnahmen im Plangebiet beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>6. IHK OS-EL-NOH, Osnabrück (8.10.2018)</p> <p>die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o.g. Planung (Ausweisung von Wohngebietsflächen und gemischten Bauflächen) zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken vor.</p> <p>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. Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohngebäuden im Sinne einer Nachnutzung der bisherigen Gewerbeflächen geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, dem Plangebiet eine Nutzung zukommen zu lassen und neu zu entwickeln. Grundsätzlich wird die Umwandlung von Gewerbeflächen von uns zwar bedauert, ist aber vor dem Hintergrund des Bestrebens der Samtgemeinde nachzuvollziehen. In der Regel sprechen wir uns für den Erhalt und eine aktive Vermarktung von Gewerbegebietsflächen aus. Im räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Mischgebietsflächen sollen weitere Misch-nutzungen ermöglicht werden. Um weiteren Funktionsverlusten und Leerständen im Plangebiet entgegenzuwirken und den Flächen eine Nutzung zukommen zu lassen, haben wir gegen die Umwandlung keine Bedenken. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Mischgebieten allgemein zulässig sind.</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>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>4. Westnetz GmbH, Bad Bentheim (21.9.2018)</p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 28.08.2018 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk. Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns vor.</p> <p>Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum v. g. Flächennutzungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Eigentümerin der Anlagen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>5. Bentheimer Eisenbahn AG (12.9.2018)</p> <p>nach Durchsicht der uns mit o. g. Schreiben übersandten Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass gegen die 26.</p>	

<p>Änderung Ihres Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wenn nachfolgend aufgeführte Punkte in die Planungen in die Begründung mit aufgenommen werden:</p> <p>1. Gemäß AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) ist die Bentheimer Eisenbahn AG eine Eisenbahn des öffentlichen Verkehrs. Danach kann sie auch in den Nachtstunden sowie bei Bedarf an Sonn- und Feiertagen Zugfahrten durchführen und ist in der Lage, höhere Zugfolgen einzuplanen. Da der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nord-östlich unmittelbar an die Gleisanlagen der BE Netz GmbH angrenzt weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass es hier mit der Wieder-einführung des Schienenpersonennahverkehrs zu einer erheblichen Erhöhung der Zugfolgen, insbesondere auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden, und damit einhergehenden höheren Immissionswerten hinsichtlich Erschütterungen, Lärm etc. kommen kann. Solch eine Erhöhung der Zugfrequenz darf auch dann für die Bentheimer Eisenbahn AG oder ein anderes auf der Infrastruktur der BE Netz GmbH fahrendes Eisenbahnverkehrsunternehmen keinerlei Auflagen und/oder Einschränkungen zur Folge haben. Die BE Netz GmbH wie auch die Bentheimer Eisenbahn AG oder ein anderes Eisenbahnverkehrsunternehmen wird sich nicht an Kosten für Lärmschutz oder anderen Präventivmaßnahmen beteiligen.</p> <p>2. Unmittelbar an die Bahnanlagen angrenzende Flächen sind spätestens vor Beginn von Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen mittels eines geeigneten festen Bauzaunes so abzugrenzen, dass weder Personen noch Fahrzeuge oder Geräte in den Bereich der Gleisanlagen gelangen können.</p> <p>3. Eine Mitbenutzung oder eine Inanspruchnahme von Eigentumsflächen der Bentheimer Eisenbahn AG bzw. der BE Netz GmbH wird weder als Lagerplatz für Baumaterial noch für das Befahren mit Baufahrzeugen gestattet.</p> <p>4. Es ist von vornherein auszuschließen, dass von dem überplanten Gelände Oberflächen- und/ oder Sickerwasser auf Grundstücke der BE Netz GmbH gelangen können.</p> <p>Die uns übersandten Unterlagen nehmen wir zur Akte.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>Keine Bedenken zu dieser Planung geäußert haben:</p> <p>6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen (5.9.2018) 7. Abfallwirtschaftsbetriebe (AWB) (30.8.2018) 8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (8.10.2018) 9. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems Geschäftsstelle Meppen (7.9.2018) 10. LGLN Katasteramt Nordhorn (11.9.2018) 11. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Meppen (11.9.2018) 12. Gemeinde Twist (31.8.2018) 13. Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum (4.9.2018) 14. Gemeinde Wietmarschen (20.9.2018) 15. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (26.9.2018) 16. Staatl. Baumanagement OS – EL (1.10.2018) 17. Thyssengas GmbH, Dortmund (10.9.2018) 18. Neptune Energy Deutschland GmbH (14.9.2018) 19. Stadt Nordhorn (30.8.2018) 20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (3.9.2018) 21. Handwerkskammer OS-EL-NOH (14.9.2018)</p>	<p>Die Samtgemeinde Neuenhaus nimmt dies zur Kenntnis.</p>
<p>Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen zu dieser Planung eingegangen.</p>	

Das Verfahren gemäß § 3(2) u. § 4(2) BauGB wurde im Juli/ August 2019 durchgeführt:

<p>1. Landkreis Grafschaft Bentheim (21.8.2019)</p> <p>Aus Sicht der Abteilung für Natur und Landschaft nehme ich wie folgt Stellung: Mit Schreiben vom 27.06.2019 hat die Samtgemeinde Neuenhaus den Entwurf der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgelegt und um Stellungnahme gebeten. Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus werden im Osten der Stadt Neuenhaus weitere Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die bisher erfolgte gewerbliche Nutzung im Bereich der „Heysenstiege“ soll aufgehoben werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,1 ha.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde (UNB) hat keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, soweit die nachfolgenden Punkte beachtet werden: Die innerhalb der Planunterlagen formulierten Maßnahmen zum Artenschutz sind wie folgt umzuformulieren und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen: Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gehölze beseitigt werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, müssen vordem Abtrieb auf Höhlen (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) überprüft werden. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen. Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.</p> <p>Aus Sicht des Denkmalschutzes nehme ich wie folgt Stellung: Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: In der Umgebung befinden sich archäologische Fundplätze, aus dem Plangebiet selbst sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis in die zukünftigen Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die nebenstehend formulierten Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in dem Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung.</p>
--	--

Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Aus Sicht des Brandschutzes nehme ich wie folgt Stellung:

Aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes muss für das Mischgebiet eine Löschwasserkapazität von mind. 96m³/h x 2h in den nach DVGW W405 max. zulässigen Entfernungen von kommunaler Seite bereitgestellt werden.

Aus Sicht des Immissionssschutzes nehme ich wie folgt Stellung:

Die nachfolgenden Festsetzungen aus der schall-technischen Beurteilung (Bericht-Nr.: SC-217470.01) sind in der verbindlichen Bauleitplanung (dazugehöriger Bebauungsplan) einzuarbeiten.

Festsetzungen:

- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (Tabelle 7, DIN 4109-1:2016-07).

Einstufung in Lärmpegelbereich (LPB)	Beschreibung	Geschoss	Teilbereich passiver Lärmschutz			
			TB1	TB2	TB3	TB4
I	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude in Bezug auf die Achse der nächstgelegenen Lärmquelle ¹⁾	EG	V	IV	III	IV
		OG	V	IV	III	IV
II	Rückwärtige Fassaden der Gebäude in Bezug auf die Achse der nächstgelegenen Lärmquelle ¹⁾	EG	III	II	M / IV	II
		OG	III	II	II / II	II

1) Erläuterung/Definition:

- Fassaden zur Nordhorner Str. / Bahnlinie: Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der nächstgelegenen Lärmquelle bilden
- Seitenfassaden: Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Achse der nächstgelegenen Lärmquelle bilden
- Rückseiten der Gebäude: Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der nächstgelegenen Lärmquelle bilden

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionssschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- In den Teilbereichen 1 bis 4 sind die Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände mit einer Mindesthöhe von 3 Metern über der zu schützenden Fläche (z.B. Terrassenfläche) zu errichten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Nordhorner Straße im M-Gebiet in den Teilbereichen 3 und 4) und in Bezug auf die Bahnlinie (in den Teilbereichen 1 und 2; Mindestschalldämm-Maß $R_w = 25$ dB oder Mindestflächengewicht 40 kg/m²).
- Entlang der Bahnlinie ist ein Schutzstreifen von mindestens 22 Metern vorzusehen (von der Baugrenze bis zur Mitte der Bahnlinie).

Hinweis:

- Die Lage der Außenwohnbereiche ist in Teilbereichen festgesetzt. Im Rahmen von Einzelnachweisen sind Abweichungen möglich.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Samtgemeinde Neuenhaus zur Einsicht bereitgehalten.

Die Stellungnahme wird beachtet.
Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird beachtet.

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (23.8.2019)

Den zur Verfügung stehenden Unterlagen können wir entnehmen, dass ein bereits überplantes Gebiet im Innenbereich geändert werden soll. Gleich wohl werden kleiner Grünlandflächen durch die beabsichtigte Wohnbebauung aus der Produktion genommen. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich um eine Verdichtung vorhandener Bebauung. Sie ist grundsätzlich zu begrüßen, wenn dafür auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Außenbereich verzichtet werden kann. Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen nicht.

Die Stellungnahme wird beachtet.

<p>Das Forstamt Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen teilt mit, dass aus forstlicher Sicht keine Bedenken gegen die Pläne bestehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>3. IHK OS-EL-NOH, Osnabrück (26.8.2019)</p> <p>die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o.g. Planung (Ausweisung von Wohngebietsflächen und gemischten Bauflächen) keine Bedenken vor.</p> <p>Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohngebäuden im Sinne einer Nachnutzung der bisherigen Gewerbeflächen geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, dem Plangebiet eine Nutzung zukommen zu lassen und neu zu entwickeln. Grundsätzlich wird die Umwandlung von Gewerbeflächen von uns zwar bedauert, ist aber vor dem Hintergrund des Bestrebens der Samtgemeinde nachzuvollziehen. In der Regel sprechen wir uns für den Erhalt und eine aktive Vermarktung von Gewerbegebietsflächen aus. Im räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Mischgebietsflächen sollen weitere Mischnutzungen ermöglicht werden. Um weiteren Funktionsverlusten und Leerständen im Plangebiet entgegenzuwirken und den Flächen eine Nutzung zukommen zu lassen, haben wir gegen die Umwandlung keine Bedenken. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Mischgebieten allgemein zulässig sind.</p> <p>Durch die Reduzierung von potentieller, gewerblicher Baufläche sprechen wir uns im Sinne einer weiteren, qualifizierten Gewerbe- und Industrieentwicklung dafür aus, geeignete Flächen im Gemeindegebiet zu identifizieren, um diese für Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsvorhaben von Gewerbe-/Industriebetrieben planungsrechtlich zu sichern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet, eine Betrachtung weiterer Gewerbeflächen erfolgt aber außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens.</p>
<p>4. Bentheimer Eisenbahn AG (15.7.2019)</p> <p>zu o. g. Planverfahren haben wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 12.09.2018 Stellung bezogen. Die darin unsererseits gemachten Auflagen sind in die Begründung zur 26. Änderung Ihres Flächennutzungsplanes aufgenommen worden.</p> <p>Da mittlerweile der Schienenpersonennahverkehr in Betrieb gegangen ist weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass einer Wohnbebauung im unmittelbaren Nahbereich unserer Gleisanlagen in jedem Falle eine lärmtechnische Untersuchung nach Maßgabe der heute auftretenden Lärmimmissionen durchzuführen ist.</p> <p>Die ggfs. infolge einer solchen Untersuchung erforderlichen Maßnahmen für den Lärmschutz wie einer eventuellen Errichtung einer Lärmschutzwand sind seitens der Samtgemeinde Neuenhaus im Rahmen noch erforderlicher Erschließungsmaßnahmen von vornherein kostenmäßig mit einzuplanen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Im Rahmen dieser FNP-Änderung ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, sh. Anlage der Planunterlagen.</p> <p>Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p>5. Vechteverband (15.7.2019) Unterhaltungs-u.Landschaftspflegeverband Nr. 114</p> <p>als Vechteverband erheben wir grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorliegenden Pläne.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Zuge der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu prüfen, ob der Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem die Mehrbelastung schadlos aufnehmen kann. Sollte dies nicht der Fall sein, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen im Gebiet vorzusehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.</p>

<p>Keine Bedenken zu dieser Planung geäußert haben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. innogy Netze GmbH, Bad Bentheim (5.8.2019) 7. Westnetz GmbH, Bad Bentheim (21.9.2019) 8. Nowega GmbH Münster (16.7.2019) 9. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems Geschäftsstelle Meppen (5.8.2019) 10. LGLN Katasteramt Nordhorn (9.7.2019) 11. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Meppen (29.7.2019) 12. Gemeinde Twist (8.7.2019) 13. Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum (12.7.2019) 14. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (6.8.2019) 15. Neptune Energy Deutschland GmbH (30.7.2019) 16. Stadt Nordhorn (9.8.2019) 17. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (5.7.2019) 18. Handwerkskammer OS-EL-NOH (19.7.2019) 19. Deutsche Telekom (21.8.2019) 20. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen (29.7.2019) 	<p>Die Samtgemeinde Neuenhaus nimmt dies zur Kenntnis.</p>
<p>Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen zu dieser Planung eingegangen.</p>	

3 Planwahl nach der Abwägung

In dieser „Zusammenfassenden Erklärung“ ist darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen dieser Änderung des FNP ist herauszustellen, dass es Zielsetzung der Samtgemeinde ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Wohnbauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Damit wird auch eine weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden und dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan.

Durch die Ergänzung eines bestehenden Siedlungsbereiches können insbesondere auch technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen sind seitens der Gemeinde abgewogen worden und entsprechend in der Planung berücksichtigt worden. Danach geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die benachbarten bzw. angrenzenden Nutzungen bewirkt und damit planungsrechtlich gesichert werden kann.

4 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 2019-11-26

INGENIEURPLANUNG



M.Desmarowitz

Diese zusammenfassende Erklärung hat zusammen mit der 26. Änderung des FNP dem Rat der Samtgemeinde in seiner Sitzung am 26.11.2019 zum Feststellungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den *02.12.19*

Im Auftrag

