



STADT NEUENHAUS

Bebauungsplan Nr. 94

„Frensdorfer Straße“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a (1) BauGB

Projektnummer: 220523
Datum: 2022-05-24

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 94 gemäß § 10a (1) BauGB:

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

0. Vorbemerkung

Südöstlich des „Gewerbegebietes B 403/ Grenzstraße“ (Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Neuenhaus) auf dem ehemaligen Restaurantstandort „Gourmet Haus“ plant ein Vorhabenträger eine Nutzungsänderung und die Errichtung eines Gebäudekomplexes. Hier sollen eine Tankstelle, ein Cafe/ Bistro und ein Motel bzw. Boardinghouse (Beherbergungsbetrieb für Monteure und Handwerker) entstehen.

Es ist das Bestreben der Stadt Neuenhaus die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Grenzstraße/ B 403“ auch durch die Ansiedlung der hier geplanten Nutzungen: Tankstelle, Cafe/ Bistro und Beherbergungsbetrieb, die die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen ergänzen und den Gewerbestandort insgesamt attraktiver zu machen. Sowohl für die Besucher/ Kunden aber auch für hier ansässige bzw. ansiedlungswillige Betriebe.

Die Stadt Neuenhaus stellt dazu den Bebauungsplanes Nr. 94 „Frensdorfer Straße“ auf. Parallel dazu stellt die Samtgemeinde Neuenhaus die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Dazu ist anzuführen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt worden ist. Die Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht 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 Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes 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 Juni/ Juli 2021 durchgeführt:

<p>1. Landkreis Grafschaft Bentheim (12.7.2021)</p> <p>mit obigem Schreiben übersandten Sie die Planunterlagen für die o.g. Bauleitplanung mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Natur und Landschaft nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Schreiben vom 09.06.21 hat die Stadt Neuenhaus zu den o.g. Bauleitplanverfahren um Stellungnahme gebeten,</p>	
---	--

auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von etwa 0,57 ha. Durch den B-Plan Nr. 94 soll die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit einer Tankstelle, einem Cafe/ Bistro und einem Motel bzw. Boardinghouse und eine entsprechende Nutzungsänderung ermöglicht werden.

Die untere Naturschutzbehörde (UNB) nimmt zu den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

Eingriffsregelung/ Kompensation

• Die als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) kartierte Grünfläche wird bei der Berechnung des Eingriffsflächenwerts mit dem Wertfaktor 0,9 bewertet. Die in der Plansituation vorgesehene private Grünfläche wird hingegen mit dem Wertfaktor 1,2 bewertet. Dieser Unterschied in der Bewertung ist aus hiesiger Sicht nicht nachvollziehbar. Ohne zusätzliche Festsetzungen (z.B. Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen inkl. entsprechender Pflanzenliste) besteht kein Grund, die Grünfläche in der Plansituation höher zu bewerten. Der Wertfaktor ist daher anzupassen (beide 0,9 oder beide 1,2) oder der Unterschied durch zusätzliche (textliche) Festsetzungen zu begründen.

Artenschutz

• Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auch beim Abriss und bei der Sanierung von Gebäuden zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Belange sind bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinreichend miteinzubeziehen. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch fachkundiges Personal eine Potentialanalyse des Gebäudes auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden.

• Sofern sich im Zuge der Potentialanalyse Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Gebäudebrütern bzw. das Vorhandensein von Bruthabitaten/Quartieren (Nachweis über Kot/ Fraßreste) ergeben, sind weitergehende Bestandsuntersuchungen durch fachkundiges Personal durchzuführen und bis zum Satzungsbeschluss ggf. geeignete CEF-Maßnahmen für die entsprechenden Arten zu formulieren.

Aus Sicht der Abteilung Wasser und Boden nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die Planungen der Stadt Neuenhaus bestehen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde zurzeit Bedenken.

Vor Abgabe einer abschließenden Stellungnahme bitte ich noch um Vorlage eines wasserwirtschaftlichen Gesamtkonzeptes (Oberflächenentwässerung, Indirekteinleitung).

Aus Sicht des Brandschutzes nehme ich wie folgt Stellung:

Von Seiten der Samtgemeinde ist für die beiden Sondergebiete eine Löschwasserversorgung mit einer Kapazität von mind. 96 m³/h x 2h an Löschwasser in den nach DVGW W405 max. zulässigen Entfernungen vorzusehen.

Aus Sicht des Denkmalschutzes nehme ich wie folgt Stellung:

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, da sich keine Baudenkmale im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Nähe befinden. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die private Grünfläche ist bereits zeichnerisch in der Planzeichnung gleichzeitig auch (überlagernd) als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Mit § 4 der textlichen Festsetzung wird geregelt, dass diese Flächen entsprechend dem Umweltbericht flächig zu bepflanzen sind.

Die Eingriffsbilanzierung (Bestandteil des Umweltberichtes) wird entsprechend überarbeitet.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes ist bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Überprüfung des Gebäudebestandes hinsichtlich des Vorkommens von Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt worden. Die abschließende Gebäudekontrolle findet in der 40. Woche statt.

Da das Haus ja noch intensiv genutzt wird, ist innerhalb des Gebäudes eher nicht von Fledermausvorkommen auszugehen.

Vermeidungs- oder CEF - Maßnahmen kann man derzeit nicht ausschließen; die Erfordernis weiterer Kartierungen vermutlich schon.

Die Ergebnisse der abschließenden Gebäudekontrolle werden in den Umweltbericht/ Artenschutz Aussagen aufgenommen und die ggf. erforderlichen Maßnahmen entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Aussagen zum Artenschutz sind Bestandteil des Umweltberichtes der mit dem Entwurf der Planunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt wird.

Aussagen zum wasserwirtschaftlichen Konzept werden in den Entwurf der Planunterlagen aufgenommen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt.

Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes beachtet.

Die Stellungnahme wird beachtet.

<p>Die in der Begründung unter Punkt 10 „Bodenfunde“ des Bebauungsplans angeführte erforderliche archäologische Prospektion wurde in der Zwischenzeit durchgeführt. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Die darin enthaltene Telefonnummer des Stützpunktes Oldenburg wurde leider zwischenzeitlich geändert. Diese lautet nun 0441 / 205766-15 und sollte entsprechend aktualisiert werden.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Kreisstraßen und Mobilität nehme ich wie folgt Stellung Zur obigen Änderung des F-Planes und der Aufstellung des BPlanes der Stadt Neuenhaus bestehen seitens der Abteilung 67 in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht bei Einhaltung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Gegenüber dem Straßenbaulastträger Landkreis Grafschaft Bentheim können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Kreisstraße 10 geltend gemacht werden. Ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen sind von der Gemeinde durchzuführen bzw. auf deren Kosten durchführen zu lassen.</p> <p><u>Verkehrliche Erschließung</u> Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen darf, wie in den Planunterlagen ersichtlich, über die K 23 erfolgen. Eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis ist im Rahmen des Bauantrages zu beantragen.</p>	<p>Die in der Begründung enthaltenen Aussagen werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Im Bebauungsplan sind bereits entsprechende Hinweise enthalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>2. LGLN Katasteramt Nordhorn (10.6.2021)</p> <p>aus Sicht des LGLN, Katasteramt Nordhorn, bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den o.a. Verordnungsentwurf. Ich gehe davon aus, dass der in der Anlage beschriebene TP 4. Ordnung nicht gefährdet ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet. Der Trigonometrische Punkt liegt ausserhalb des Geltungsbereiches. Insofern wird er nicht durch diese Planung gefährdet.</p>
<p>3. Westnetz GmbH (20.10.2020)</p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 09.06.2020 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>Zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich. Der Umfang derselben ist von uns zzt. noch nicht zu übersehen, dieser hängt von der Erschließungsart sowie der Anzahl der Grundstücke ab. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk. Wir unterhalten in dem betroffenen Plangebiet eine 10-kV-Leitung, welche bei Bedarf umgelegt werden muss. Wir bitten rechtzeitig - d.h. mindestens drei Monate im Voraus - um eine entsprechende Mitteilung, damit die nötigen Baumaßnahmen geplant und ausgeführt werden können.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13,30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes beachtet.</p>

<p>Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Meppen abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Mitteilung, ob im Bereich des Plangebietes Kampfmittelfreiheit vorliegt und ob mit Altlasten zu rechnen ist. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rückinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plangebiet keine Belastungen hinsichtlich Kampfmittel und Altlasten vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Sachverhalte werden im weiteren Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung bzw. im Rahmen der weiteren Erschließung geprüft.</p>
<p>4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen (17.6.2021)</p> <p>vorgesehen ist im Parallelverfahren die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Frensdorfer Straße“ der Stadt Neuenhaus.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt unmittelbar südlich der Bundesstraße 403 (Nordhorer Straße), unmittelbar östlich der Kreisstraße 23 (Grenzstraße) und unmittelbar nördlich der Stadtstraße „Frensdorfer Straße“. Für Kreisstraßen ist meine Zuständigkeit nicht gegeben. Die hierfür zuständige Straßenbauabteilung des Landkreises Grafschaft Bentheim in Nordhorn ist am Bauleitverfahren zu beteiligen.</p> <p>In Bezug auf die B 403 liegt der Bereich außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 5 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).</p> <p>Für das Plangebiet ist eine Nutzungsänderung von einem Restaurant hin zu einer Tankstelle, ein Cafe/ Bistro und ein Motel bzw. Bordinghouse beabsichtigt. Die äußere verkehrliche Erschließung der Bauflächen ist über die „Frensdorfer Straße“ und die K 23 mit Anbindung an die B 403 vorgesehen.</p> <p>In Straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme der folgenden Auflagen und Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Knotenpunkt B 403/ K 23 ist im Verlauf der Bundesstraße mit Linksabbiegespuren ausgebaut, grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte verkehrliche Erschließung des Plangebietes bestehen nicht. <p>Sollte durch die Ausweisung des Plangebietes der Bereich des Knotenpunktes B 403/ K 23 auf Grund der Verkehrsentwicklung im gegenwärtigen Zustand oder künftig nicht den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechen, hat die Stadt Neuenhaus zu Ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit der NLStBV - GB Lingen durchzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der B 403 ist auf der kompletten Länge ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan festzusetzen. 	<p>Die Abteilung Kreisstraßen und Mobilität (Landkreis Grafschaft Bentheim) ist beteiligt und es bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, Schreiben vom 12.7.2021. Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen darf, wie in den Planunterlagen ersichtlich, über die K 23 erfolgen. Eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis ist im Rahmen des Bauantrages zu beantragen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p>

<p>Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist das Zu- und Abfahrverbot auch in dem Einmündungsbereich der K 23 auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 403, festzusetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der L 44 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten. • Die straßenbaulichen Belange wie Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG, Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG, Sichtschutz, Einfriedung, Sichtdreiecke und Emissionen sind in dem Vorentwurf des Bebauungsplanes eingetragen bzw. aufgenommen und werden berücksichtigt. 	<p>Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Deutsche Telekom GmbH (5.7.2021)</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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Arbeiten an den Hausanschlüssen der Telekom z. B. Veränderung des Hausanschlusses bei Sanierung des Gebäudes oder Abbau des Hausanschlusses bei Hausabriss kann der Investor beim Bauherrensenservice unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01903 beauftragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes beachtet.</p>
<p>6. WAZ - Wasser- und Abwasserzweckverband Niedergrafschaft (6.7.2021)</p> <p><u>- die Wasserversorgungsleitungen betreffend:</u> Keine Einwände</p> <p><u>- die Kanalisationsanlagen betreffend:</u> Die gesamte Grundstücksentwässerungsanlage (inkl. HA-Pumpwerke u. Fettabschneider) ist im Zuge des Neubaus in Gänze auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.</p> <p><u>- Wasserschutz- und Wasserversorgegebiet betreffend:</u> Keine Einwände</p> <p><u>- Technisches Management betreffend:</u> Keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim (14.7.2021)</p> <p>die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o.g. Planung (Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Tankstelle, Cafe, Bistro, Motel, Boardinghouse für Monteure und Handwerker") keine Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren.</p>	

<p>ren. Die Verfahren befinden 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 Bauleitplanung soll eine ehemalige gewerbliche, von verschiedenen Gastronomiebetrieben genutzte Anlage revitalisiert werden. Ziel ist die Weiterentwicklung und Ergänzung des Gewerbegebietes "Grenzstraße/ B 403" mit den geplanten Nutzungen. Die Planung ermöglicht eine Stärkung und Weiterentwicklung des Standortes und somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Wir begrüßen die Planung im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt.</p> <p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen HDH Immobilien GmbH & Co. KG über die Planung informiert. Zum aktuellen Zeitpunkt wurden uns weder Bedenken noch weitere Anregungen mitgeteilt. Die Umsetzung der Planung sollte grundsätzlich nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen. Das Unternehmen aus der näheren Umgebung, Beernink's Freie Tankstelle, äußerte Bedenken hinsichtlich der Zu- und Abfahrt, abgehend von der Grenzstraße auf das geplante Firmengelände. Durch die nah an der Bundesstraße 403 gelegene Auf- und Abfahrt wäre ein Rückstau zu befürchten. 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 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bzgl. der verkehrlichen Erschließung, insbesondere die geplante Zu- und Abfahrt, abgehend von der Grenzstraße haben die Verkehrsbehörden Stellung genommen:</p> <p>Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen (Schreiben vom 17.6.2021) hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Der Knotenpunkt B 403/ K 23 ist im Verlauf der Bundesstraße mit Linksabbiegespuren entsprechend ausgebaut.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Kreisstraßen und Mobilität (Landkreis Grafschaft Bentheim) bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, Schreiben vom 12.7.2021.</p> <p>Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen darf, wie in den Planunterlagen ersichtlich, über die K 23 erfolgen. Eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis ist im Rahmen des Bauantrages zu beantragen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Keine Bedenken zu dieser Planung geäußert haben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Deutsche Glasfaser (9.6.2021) 9. Thyssengas GmbH (25.6.2021) 10. Wintershall Dea Deutschland GmbH (28.6.2021) 11. Handwerkskammer OS-EL-NOH (6.7.2021) 13. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück (5.7.2021) 14. Gasunie Deutschland (16.6.2021) 15. Nowega GmbH (24.6.2021) 16. Vechteverband - UHV Nr. 114 (9.6.2021) 17. Gemeinde Wietmarschen (11.6.2021) 18. Neptune Energy Deutschland (7.7.2021) 19. Stadt Nordhorn (7.7.2021) 20. Ericsson Services GmbH (15.6.2021) 	<p>Die Stadt Neuenhaus nimmt dies zur Kenntnis.</p>

Das Verfahren gemäß § 3(2) u. § 4(2) BauGB wurde im Jan./ Feb. 2022 durchgeführt:

<p>1. Landkreis Grafschaft Bentheim (9.2.2022)</p> <p>mit obigem Schreiben übersandten Sie die Planunterlagen für die o.g. Bauleitplanung mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Natur und Landschaft nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Schreiben vom 10.01.22 hat die Stadt Neuenhaus zu den o.g. Bauleitplanverfahren um Stellungnahme gebeten. Durch den B-Plan Nr. 94 soll die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit einer Tankstelle, einem Cafe/ Bistro und einem Motel bzw. Boardinghouse und eine entsprechende Nutzungsänderung ermöglicht werden.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde (UNB) nimmt zu den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Ergebnis der faunistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass Wochenstubenvorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden können. 	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
---	---

<p>Dies ist bei den geplanten Abbrucharbeiten zu berücksichtigen. Die entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme aus dem Umweltbericht (S. 27) sollte daher komplett, inkl. des genauen Vorgehens bei den Abbrucharbeiten, in die textlichen Festsetzungen übernommen werden.</p> <p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die UNB bittet um die Übersendung der abschließend überarbeiteten Unterlagen in digitaler Form. <p>Aus Sicht der Abteilung Wasser und Boden nehme ich wie folgt Stellung: Gegen die Planungen der Stadt Neuenhaus bestehen derzeit Bedenken. Entgegen den Ausführungen in den vorgelegten Unterlagen ist die Oberflächenentwässerung nicht geregelt. Ich bitte daher um die Vorlage eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers.</p> <p>Aus Sicht des Brandschutzes nehme ich Stellung: Für das SO ist von Seiten der Kommune eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h x 2h vorzuhalten. Die Handlungsempfehlungen des DVGW, der AGBF und der vfdB sind zu beachten. Zudem soll der Abstand zwischen der ersten Entnahmestelle (mind. 48m³/h x 2h) und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante eine Entfernung von 75m nicht überschreiten.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Kreisstraßen und Mobilität nehme ich wie folgt Stellung Anlass für die Planung ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes bestehend aus Tankstelle, Cafe/ Bistro und Motel. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des B-Planes grenzen an die Kreisstraße 23 (K23). Zu der vorliegenden Änderung des F-Planes und der Aufstellung des B-Planes nehme ich wie folgt Stellung: Zur obigen Änderung des F-Planes und der Aufstellung des B-Planes der Stadt Neuenhaus bestehen seitens der Abteilung 67 in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht bei Einhaltung der nachfolgenden Punkte keine Bedenken. <u>Immissionsschutz:</u> Gegenüber dem Straßenbaulastträger Landkreis Grafschaft Bentheim können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Kreisstraße 23 geltend gemacht werden. Ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen sind von der Gemeinde durchzuführen bzw. auf deren Kosten durchführen zu lassen.</p> <p><u>Verkehrliche Erschließung</u> Die Erschließung der Gewerbefläche ist unter anderem durch eine neue Zufahrt zur Kreisstraße 23 geplant. Für die Zufahrt ist im Rahmen des Bauantrages ein entsprechender Antrag auf Sondernutzungserlaubnis zu stellen. Grundsätzlich bestehen gegen die geplante Zufahrt keine Bedenken.</p>	<p>Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die im Rahmen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes beigefügten Unterlagen zur künftigen Entwässerung des Plangebietes (Anlage zum Entwässerungsantrag) zeigen - die für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausreichenden - Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf. Diese werden noch um Aussagen zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen (u.a. Arbeitsblatt DWA-A 138 DWA) ergänzt. Weitergehende Details sind im Rahmen der Erschließungs- und Genehmigungsplanung sowie der Ausführungsplanung (Bauentwurf und Wasserechtsantrag) aufzuzeigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes beachtet.</p> <p>Die in der Begründung bereits enthaltenen Hinweise werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Im Bebauungsplan sind bereits entsprechende Hinweise enthalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. In der Begründung sind bereits entsprechende Hinweise enthalten.</p>
<p>2. Westnetz GmbH (14.1.2020)</p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 01.01.2022 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken. Zur Versorgung des Baugebietes mit elektr. Energie wird der Ausbau entsprechender Versorgungseinrichtungen erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

<p>Der Umfang derselben ist von uns zzt. noch nicht zu über- sehen, dieser hängt von der Erschließungsart sowie der Anzahl der Grundstücke ab. Die erforderlichen Maßnah- men werden wir dann festlegen. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Bau- gebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an un- sere Netzplanung (Hr. Matthias Hammer-meister, Tel. +49 5922 7758 -3347), damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Falls bei Erschlie- ßung dieses Baugebietes auch eine Erweiterung der Stra- ßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns recht- zeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die all- gemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbe- leuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden kön- nen.</p> <p>Den Planunterlagen haben wir entnommen, dass in dem Plangebiet die öffentlichen und privaten Flächen durch An- pflanzungen von Bäumen und Sträuchern begrünt werden sollen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in dem Bebauungsplanbereich erdverlegte Versor- gungseinrichtungen vorhanden sind. Leitungs-trassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Be- reich unserer erdverlegten Versorgungs-einrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusam- menhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nicht- beachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungsein- richtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Ver- sorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die ge- nauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren Vel- dhausen (Bahnhofstr. 9, 49828 Neuenhaus, Tel. +49 5941 910-1991) abgestimmt werden.</p> <p>Diese vorhandenen Versorgungsstrassen sind von Bepflan- zungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausrei- chende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Ver- sorgungsleitungen zu gewährleisten.</p> <p>Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Ar- beiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei even- tuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versor- gungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungs-einrichtungen sind von Hand auszu- führen.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung, ob im Bereich des Plangebietes Kampfmittelfreiheit vorliegt und ob mit Altlasten zu rechnen ist. Sollten wir diesbezüglich bis zum Baubeginn keine Rü- ckinformation erhalten, gehen wir davon aus, dass im Plan- gebiet keine Belastungen hinsichtlich Kampfmittel und Alt- lasten vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschlie- ßung des Plangebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschlie- ßung des Plangebietes beachtet.</p> <p>Die Sachverhalte werden im weiteren Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung bzw. im Rahmen der weiteren Erschließung geprüft.</p>
<p>3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen (24.1.2022)</p> <p>vorgesehen ist im Parallelverfahren die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Frens- dorfer Straße“ der Stadt Neuenhaus.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt unmittelbar südlich der Bundes- straße 403 (Nordhomer Straße), unmittelbar östlich der Kreisstraße 23 (Grenzstraße) und unmittelbar nördlich der Stadtstraße „Frensdorfer Straße“. Für Kreisstraßen ist meine Zuständigkeit nicht gegeben. Die hierfür zuständige Straßenbauabteilung des Landkreises Grafschaft Bentheim in Nordhorn ist am Bauleitverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Abteilung Kreisstraßen und Mobilität (Landkreis Grafschaft Bentheim) ist beteiligt und es bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, Schreiben vom 12.7.2022. Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen darf, wie in den Planunterlagen ersichtlich, über die K 23 erfolgen. Eine entsprechende Sondernutzerlaubnis ist im Rahmen des Bauantrages zu beantragen.</p>

<p>In Bezug auf die B 403 liegt der Bereich außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. § 5 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).</p> <p>Für das Plangebiet ist eine Nutzungsänderung von einem Restaurant hin zu einer Tankstelle, ein Cafe/ Bistro und ein Motel bzw. Bordinghouse beabsichtigt. Die äußere verkehrliche Erschließung der Bauflächen ist über die „Frensdorfer Straße“ und die K 23 mit Anbindung an die B 403 vorgesehen.</p> <p>In Straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme der folgenden Auflagen und Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Knotenpunkt B 403/ K 23 ist im Verlauf der Bundesstraße mit Linksabbiegespuren ausgebaut, grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte verkehrliche Erschließung des Plangebietes bestehen nicht. <p>Sollte durch die Ausweisung des Plangebietes der Bereich des Knotenpunktes B 403/ K 23 auf Grund der Verkehrsentwicklung im gegenwärtigen Zustand oder künftig nicht den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechen, hat die Stadt Neuenhaus zu Ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit der NLStBV - GB Lingen durchzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wurden im Bebauungsplanentwurf dargestellt (20 m Bauverbotszone und 40 m Baubeschränkungszone) bzw. in Ziffer 1. der textlichen Hinweise aufgenommen. Die Bestimmungen des § 9 FStrG, Absatz 1 (20 m Bauverbotszone), gelten ebenfalls für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. <p>Des Weiteren gilt die 20 m Bauverbotszone u.a. auch für Stellplätze jeder Art sowie Fuß- und Radwegeverbindungen.</p> <p>Insofern ist der § 7 „Fuß-/ Radwegeverbindung“ der textlichen Festsetzungen ersatzlos zu streichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit der Festsetzung und Darstellung eines Zu- und Abfahrverbots im Bebauungsplanentwurf durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) entlang der B 403 sowie in dem Einmündungsbereich der K 23 bin ich einverstanden. <p>Das Zu- und Abfahrverbot gilt auch für Fuß- und Radwegeverbindungen. Ich weise nochmals auf die erforderliche ersatzlose Streichung des § 7 „Fuß-/ Radwegeverbindung“ der textlichen Festsetzungen hin. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes, auch für Fußgänger und Radfahrer, hat ausnahmslos rückwärtig zu erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entlang der B 403 sind die Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten. Die Ziffer 2, vierter Absatz, der textlichen Hinweise ist entsprechend zu überarbeiten. • Die straßenbaulichen Belange wie Einfriedung (textliche Hinweise Ziffer 2, erster Absatz), Sichtschutz (textliche Hinweise Ziffer 2, zweiter und dritter Absatz), Emissionen (textliche Hinweise Ziffer 3) und Sichtdreiecke sind in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen bzw. aufgenommen und werden insoweit berücksichtigt. <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Entsprechende Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung</p> <p>Der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Der § 7 der textlichen Festsetzungen wird aufgehoben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der textliche Hinweis wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>4. Deutsche Telekom GmbH (25.1.2022)</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</p>	

<p>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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes beachtet.</p>
<p>5. IHK OS - EL - NOH (14.2.2022)</p> <p>die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o.g. Planung (Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Tankstelle, Cafe, Bistro, Motel, Boardinghouse für Monteure und Handwerker") keine Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren.</p> <p>Mit der Bauleitplanung soll eine ehemalige gewerbliche, von verschiedenen Gastronomiebetrieben genutzte Anlage revitalisiert werden. Ziel ist die Weiterentwicklung und Ergänzung des Gewerbegebietes "Grenzstraße/ B 403" mit den geplanten Nutzungen. Die Planung ermöglicht eine Stärkung und Weiterentwicklung des Standortes und somit eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Wir begrüßen die Planung im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Im Verfahren wurden mögliche Nutzungskonflikte zwischen angrenzenden schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen durch Schallemissionen betrachtet und untersucht (Nr. 7 "Belange des Immissionsschutzes"). Wir gehen davon aus, dass die im Bereich des Immissionsschutzes zur Bewältigung von eventuellen Konflikten durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen geeignet sind, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir i. Sinne der gewerblichen Standortsicherung ab. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen HDH Immobilien GmbH & Co. KG über die Planung informiert. Zum aktuellen Zeitpunkt wurden uns keine Bedenken oder Anregungen mitgeteilt. Die Umsetzung der Planung sollte grundsätzlich nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>6. Bentheimer Eisenbahn Netz (28.1.2022)</p> <p>nach Durchsicht der auf Ihrer Internetseite eingestellten Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass gegen das Bau-</p>	

<p>vorhaben seitens der Bentheimer Eisenbahn AG als Eisenbahnverkehrsunternehmen sowie seitens der BE Netz GmbH als Eisenbahninfrastrukturunternehmen grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Da der Geltungsbereich Ihrer Planänderung sich im unmittelbaren Nahbereich der Anlagen unseres durchgehenden Hauptgleises befindet, bitten wir darum nachfolgend aufgeführte Punkte zu beachten und in die Begründung entsprechend mit aufzunehmen:</p> <p>1. Gemäß den AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) sind die Bentheimer Eisenbahn AG sowie auch andere Eisenbahnverkehrsunternehmen Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs. Danach können sie auch in der Nacht sowie an Sonn- und Feiertagen Zugfahrten durchführen und sind in der Lage, höhere Zugfolgen einzuplanen. Die mit dem Zugbetrieb einhergehenden sowie von den betrieblichen Anlagen und/ oder deren Nutzung ausgehenden Immissionen, Erschütterungen sowie Lärm müssen uneingeschränkt geduldet und gestattet werden. Jegliche "Belästigungen" durch den Zugbetrieb dürfen für die Bentheimer Eisenbahn AG und andere dort fahrende Eisenbahnverkehrsunternehmen heute und in Zukunft keinerlei Auflagen und/ oder Einschränkungen zur Folge haben. Die Bentheimer Eisenbahn AG wie auch die BE Netz GmbH wird sich nicht an Kosten für Lärmschutz oder anderen Präventivmaßnahmen beteiligen.</p> <p>2. Das beplante Baugrundstück ist spätestens vor Baubeginn mittels eines geeigneten festen Bauzaunes so abzugrenzen, dass weder Personen noch Fahrzeuge oder Geräte in den Bereich der Gleisanlagen gelangen können.</p> <p>3. Es ist von vornherein auszuschließen, dass von dem Gelände Oberflächen und/ oder Sickerwasser auf die Eisenbahnverkehrsfläche gelangen können.</p> <p>4. Es ist sicherzustellen, dass keine Abfälle, Betriebsstoffe sowie weitere Schadstoffe auf die Eisenbahnverkehrsfläche gelangen können. Bei Verunreinigungen des Bodens, von der eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, übernimmt die BE Netz GmbH keine Haftung und/ oder entstehende Kosten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes beachtet.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>7. Wasser- und Bodenverband Vechtetal III (14.2.2022)</p> <p>Bei der Begutachtung vor Ort habe ich festgestellt, dass derzeit ein Anschluss zur Ableitung des Oberflächenwassers in die Vorflut für das beschriebene Gelände offensichtlich nicht vorhanden ist. Der Wasser- und Bodenverband Vechtetal III bittet daher, im Zuge der weiteren Planungen unter Berücksichtigung der weiteren Versiegelung ein detailliert dargestelltes Entwässerungskonzept aufzustellen und darzulegen, in welche Vorflut das Oberflächenwasser abgeleitet werden soll und welche Rückhaltesysteme vorgesehen sind. Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.</p>	<p>Die im Rahmen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes beigefügten Unterlagen zur künftigen Entwässerung des Plangebietes (Anlage zum Entwässerungsantrag) zeigen - die für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausreichenden - Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf. Diese werden noch um Aussagen zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen (u.a. Arbeitsblatt DWA-A 138 DWA) ergänzt. Weitergehende Details sind im Rahmen der Erschließungs- und Genehmigungsplanung sowie der Ausführungsplanung (Bautwurf und Wasserechtsantrag) aufzuzeigen.</p>
<p>8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (14.2.2022)</p> <p>Der Planungsraum ist vollständig von Straßen eingefasst und seit vielen Jahren gewerblich genutzt. Südlich in einer Entfernung von <100 m und nordöstlich <200 m befinden sich Stallanlagen auf landwirtschaftlichen Hofstellen. Sollten in diese genehmigten Anlagen Tiere stehen, sind Immissionen daraus im Planungsraum nicht ausgeschlossen. In der Begründung vom 08.10.2021 wird auf diese Thematik nicht eingegangen. Ergänzungen zu Immissionen aus Tierhaltungsanlagen sind erforderlich.</p>	<p>Bzgl. der ggf. auftretenden Immissionen aus benachbarten Tierhaltungsanlagen ist hier auszuführen, dass mit dem B-Plan Nr. 94 die Umnutzung eines bestehenden Restaurantstandortes zu einer Tankstelle/ Bistro/ Motel planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Dabei sind die nunmehr geplanten Nutzungen von ihrer Schutzwürdigkeit mit dem Schutzanspruch des ehemaligen Restaurants zu vergleichen. D.h. es werden hier keine Nutzungen geplant, die einen höheren Schutzstatus hätten (wie z.B. Wohngebiete). Insofern werden die tierhaltenden Betriebe durch diese Planung nicht weiter eingeschränkt, als dass sie schon durch das ehem. Restaurant eingeschränkt gewesen sind.</p>

4 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Wallenhorst, 2022-05-24

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



M. Desmarowitz

Diese zusammenfassende Erklärung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 94 dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24.05.2022 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den 15.12.2022

Im Auftrag

