



**Stadt Neuenhaus**

**Bebauungsplan Nr. 89**

**„Teland“**

mit örtlichen Bauvorschriften

**Zusammenfassende Erklärung**

**gemäß § 10a (1) BauGB**

Projektnummer: 216456  
Datum: 2020-05-04

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst



## Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 89 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.

---

### Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2020-05-04

Proj.-Nr.: 216456

**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 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus werden im Osten der Ortslage Veldhausen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Stadt Neuenhaus möchte mit diesen Bauflächenausweisungen den Wohnstandort Veldhausen als eigenständiges Grundzentrum sichern und weiterentwickeln. Parallel zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus stellt die Stadt Neuenhaus den Bebauungsplan Nr. 89 „Teland“ 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 Jan./ Feb. 2018 durchgeführt:

<p><b>1. Landkreis Grafschaft Bentheim (19.2.2018)</b></p> <p><b>Aus Sicht der Abteilung für Natur und Landschaft nehme ich wie folgt Stellung:</b>                  Mit Schreiben vom 11.01.2018 hat die Stadt Neuenhaus den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes vorgelegt und um Stellungnahme gebeten, auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs der Umweltprüfung.                  Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus werden im Osten der Ortslage Veldhausen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen.                  Parallel zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus stellt die Stadt Neuenhaus den Bebauungsplan Nr. 89 „Teland“ auf.                  Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Artenschutz:</u>                  Dem Artenschutzrecht ist unabhängig von der Eingriffsregelung durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) einschließlich einer Brutvogel-Kartierung durchgeführt.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Diese sollte aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf Grundlage von Potentialanalysen und Bestandserfassungen (v.a. Brutvögel) erfolgen. Für die Abschätzung des Artenpotenzials, das nicht über Kartierungen erfasst wird, sollte eine aktuelle Biotoptypenkartierung nach DRACHENFELS herangezogen werden. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung erfassten Arten sind hinsichtlich ihres gesetzlichen Schutzstatus und Gefährdungsgrades zu überprüfen. Bestandserfassungen sind nach den gängigen Standards durchzuführen (Brutvogelerfassungen nach Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands). Für den Planbereich wird eine dreimalige Begehung (je eine Begehung im Zeitraum Mitte April, Ende April - Anfang Mai und Mitte Mai) für die Bestandserfassung der Brutvögel als notwendig erachtet.</p>	<p>Entsprechende Bestandserfassungen sind bereits erfolgt.</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 Artengruppen in der saP näher zu betrachten: Fledermäuse und Vögel.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</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, Arten nach Anhang I und Artikel 4 (2) der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie Koloniebrüter, jeweils bezogen auf bodenständige Vorkommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>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 Durchschnittslandschaft 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>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>Begründung: Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und der Rechtsprechung ist es nicht möglich, ubiquitäre Arten komplett unberücksichtigt zu lassen. 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>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse 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. Untersu-</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

<p>chungen 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>Eingriffsbilanzierung:</u> Da es sich bei der Ackerfläche um einen Plaggenesch handelt, ist dies in der Eingriffsbilanzierung entsprechend zu berücksichtigen. Eine Bewertung mit dem WF 0,9 ist aus Sicht der UNB zu niedrig angesetzt. In diesem Fall ist mindestens der WF 1,3 anzusetzen. Die Stadt Neuenhaus hat bis zum Satzungsbeschluss geeignete Flächen für Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen.</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 Nieder-sächsischen Umweltverwaltung sowie das Nieder-sächsische Bodeninformationssystem NIBIS verwiesen.</p> <p><b>Aus Sicht der Abteilung Wasser und Boden nehme ich wie folgt Stellung:</b></p> <p><u>Stellungnahme aus Sicht der Unteren Wasserbehörde:</u> Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde ist die Abgabe einer Stellungnahme zurzeit nicht möglich, da noch keine wasserwirtschaftliche Vorplanung vorliegt.</p> <p><u>Stellungnahme aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes:</u> Zunächst ist, insbesondere im Hinblick auf den Umstand, dass Flächen mit einer Plaggeneschauflage (Flächen mit einer hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung) von der Planung betroffen sind, in einer Alternativprüfung zu bewerten, in wie weit Flächen mit einer geringeren Bodenfunktionserfüllung in Anspruch genommen werden können. Im Umweltbericht sind die Böden detailliert, unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlich relevanten einzelnen Bodenfunktionen, zu beschreiben sowie die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Boden bzw. die Bodenfunktionen im regionalen Kontext zu bewerten. Neben der kulturhistorischen Bedeutung ist insbesondere die Bodenfruchtbarkeit und damit die Lebensraum- und Nutzungsfunktion bei der Betrachtung von besonderer Relevanz. In Zusammenhang mit der Eingriffsbewertung wird darauf hingewiesen, dass laut Osnabrücker Kompensationsmodell (2016) ein Acker durchschnittlicher Ausprägung bereits mit einem Wertfaktor von 1 bei der Ermittlung des Eingriffsflächenwertes zu berücksichtigen ist. Aus diesem Grunde wird der Wertfaktor 1,3 bei den betroffenen Böden mit besonderen Bodenfunktionen (Plaggenesch) aus bodenschutzfachlicher Sicht für sachgerecht angesehen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens sind durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.</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>Die Stellungnahme wird beachtet. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bauleitplanes entsprechend berücksichtigt. Die wasserwirtschaftliche Vorplanung wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt.</p> <p>Entsprechende Aussagen sind Gegenstand des Umweltberichtes. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Aus Sicht der Abteilung für Verkehr nehme ich wie folgt Stellung:</b> Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes „Teland“ zieht auch das Aufstellen entsprechender Verkehrszeichen nach sich. Die Aufstellung von Verkehrszeichen ist nicht Teil eines Bebauungsplanes und ist seitens der Samtgemeinde Neuenhaus unter Vorlage eines Verkehrs-zeichenplanes bei der Straßenverkehrsbehörde frühzeitig zu beantragen.</p> <p>Ansonsten bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p><b>2. WAZ Niedergrafschaft 2.2.2018</b> <b>WASSER- UND ABWASSER- ZWECKVERBAND</b></p> <p>gegen die o.a. Änderung und Aufstellung bestehen unsererseits folgende Einwände / möchten wir folgende Anmerkungen machen:</p> <p><u>die Wasserversorgungsleitungen betreffend:</u> Keine Einwände. Das ausgewiesene Gebiet wird bei Bedarf erschlossen.</p> <p><u>die Kanalisationsanlagen betreffend:</u> Es ist anhand des Bodengutachtens abschließend zu prüfen, ob eine öffentliche Niederschlagswasser-kanalisation erforderlich ist. Die Fertigstellung der wasserwirtschaftlichen Vorplanung ist abzuwarten.</p> <p><u>Wasserschutz- und Wasservorsorgegebiet betreffend:</u> Keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet.</p> <p>Die wasserwirtschaftliche Vorplanung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung den Planunterlagen beigelegt.</p>
<p><b>3. Telekom Deutschland GmbH 15.2.2018</b></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: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen, Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. 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.</p> <p>Wir bitten Sie, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: „Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet.</p>

<p><b>4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH 9.2.2018</b></p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:  Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg  <a href="mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de">Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</a>  Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet.</p>
<p><b>5. Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Grafschaft Bentheim (AWB), Nordhorn 12.1.2018</b></p> <p>seitens des AWB bitte ich, die beiden Wendekreise nicht mit Insel bzw. Bepflanzung zu versehen, um die Wendemöglichkeiten für 3-achsige LKW's aufrecht zu erhalten. Andernfalls können die Grundstücke in dieser Straße von der kommunalen Müllabfuhr nicht bedient werden; insbesondere wenn dort Fahrzeuge parken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet.</p>
<p><b>6. Westnetz GmbH, Bad Bentheim 7.2.2018</b></p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 11.01.2018 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden.</p> <p>Zur Belieferung des o.g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es langfristig erforderlich, an der im beiliegenden Plan bezeichneten Stelle eine Transformatorstation zu errichten. Wir bitten um Ausweisung eines entsprechenden Grundstückes im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche und um Berücksichtigung, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert ist.</p> <p>Die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.</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.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13.30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Der Begründung zum Bebauungsplan haben wir entnommen, dass im Plangebiet die öffentlichen und privaten Flächen durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern begrünt werden sollen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, in dem Bebauungsplanbereich erdverlegte Versorgungseinrichtungen vorhanden sind. Des Weiteren wird es erforderlich, im Zuge der Erschließung des Siedlungsgebietes weitere Versorgungseinrichtungen in den öffentlichen und privaten Flächen zu verlegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Festsetzung einer Fläche für eine Versorgungsanlage/ Transformatorstation ist hier nicht erforderlich, auf § 14 BauNVO wird verwiesen. Danach sind die zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität usw. erforderlichen Nebenanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet zumindest ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Die nebenstehend angesprochenen Versorgungseinrichtungen bzw. -leitungen sind Hausanschlussleitungen oder verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Insofern sind hier entsprechende Darstellungen nicht erforderlich.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>



<p>Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGWGW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schaden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Wir bitten die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren-Veldhausen (Tel: 05941 910 1988) abzustimmen.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Stromnetzgesellschaft Neuenhaus mbH &amp; Co.KG als Eigentümerin der Anlagen.</p>	<p>Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>
<p><b>7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen (24.1.2018)</b></p> <p>vorgesehen ist im Parallelverfahren die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus sowie die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 89 „Teland“ der Stadt Neuenhaus.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Veldhausen, unmittelbar nördlich der Landesstraße 45 (Lingener Straße) und östlich der Stadtstraße „Carl-van-der-Linde-Straße“. Es soll in der Flächennutzungsplanänderung eine Wohnbaufläche (W) und im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.</p> <p>In Bezug auf die L 45 liegt das Plangebiet außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. §4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG).</p> <p>Die verkehrliche Erschließung soll von Nordwesten über die Stadtstraße „Lupinenweg“ sowie im Süden über die Stadtstraße „Fuchsienstraße“ erfolgen. Letztere ist an die L 45 angebunden.</p> <p>Die straßenbaulichen Belange wie Bauverbotszone gem. § 24 Abs.1 NStrG, Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG und Emissionen sind im Bebauungsplanentwurf vom 12.12.2017 eingetragen bzw. aufgeführt (Hinweis C) und werden insofern berücksichtigt.</p> <p>In Straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter folgenden Auflagen und Hinweis:</p> <p>Die Stadtstraße „Fuchsienstraße“ bindet im Bereich der vorh. FSA an die L 45 an (Abschnitt 20 - Station 0,603 km). Auf die Vereinbarung vom 11.12.2002 / 17.12.2002 zwischen der Stadt Neuenhaus und dem Land bzgl. Errichtung und Betrieb der FSA wird hingewiesen.</p> <p>Der Einmündungsbereich ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nach dem beigefügten Musterblatt „Einmündung eines Wirtschaftsweges“ auszubauen. Dieser Ausbau ermöglicht einen ungehinderten Begegnungsverkehr beim Ein- und Abbiegen in die Einmündung. Dafür ist zur rechtlichen Regelung der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Land (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen) und der Stadt Neuenhaus erforderlich. Kostenträger für den Ausbau der Einmündung ist gem. § 34 Abs. 1 NStrG die Stadt Neuenhaus. Für die Aufstellung des Vereinbarungsentwurfes sind dem Geschäftsbereich Lingen detaillierte Ausführungsunterlagen zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Mit den Straßenbauarbeiten darf erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>

<p>Sollte es zu einer Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs – sowohl Kraftfahrzeug-, als auch Rad- und Fußgänger-verkehr - in dem Knotenpunkt kommen, so hat die Stadt Neuenhaus zu ihren Lasten die erforderlichen Folgemaßnahmen zur Verkehrslenkung in Abstimmung mit dem Land durchzuführen.</p> <p>An der Einmündung der Stadtstraße „Fuchsienstraße“ in die Landesstraße 45 sind gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) Sichtfelder vorzusehen.</p> <p>Demnach sind Sichtfelder mit den Schenkellängen von je 110 m auf der Landesstraße (V=70 km/h) und je 3 m auf der einmündenden Straße, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße im Bebauungsplan einzutragen. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.</p> <p>Gegen die Herstellung eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand im Zuge der L 45 im südlichen Planungsbereich bestehen grundsätzlich keine Bedenken unter Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder sowie Beachtung der Abstandsbestimmungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009). Einer Festsetzung des Lärmschutzwalles bzw. der Lärmschutzwand im Bebauungsplan innerhalb der 20 m Bauverbotszone kann gem. § 24 Abs. 1 NStrG nicht zugestimmt werden, jedoch kann der Stadt die Befreiung vom Verbot der Bebauung innerhalb der Bauverbotszone in Aussicht gestellt werden. Die Befreiung muss nach Rechtskraft des Bebauungsplanes von der Stadt Neuenhaus bei der NLStBV - Geschäftsbereich Lingen beantragt werden.</p> <p>Entlang der L 45 ist, bis auf den Bereich des vorhandenen Einmündungsbereiches, ein entsprechendes Zu- und Abfahrverbot durch Planzeichen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) in dem Bebauungsplanentwurf einzutragen.</p> <p>Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist das Zu- und Abfahrverbot auch im Einmündungsbereich der Stadtstraße „Fuchsienstraße“ auf mind. 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, festzusetzen.</p> <p>Der Bezug der festen lückenlosen Einfriedung entlang der L 45 ist nicht § 9 Abs. 2 FStrG sondern § 24 Abs. 2 NStrG. Der Hinweis ist entsprechend zu ändern.</p>	<p>Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stadt Neuenhaus geht davon aus, dass im BPL Nr. 89 die Festsetzung eines Lärmschutzwalles/ -wand nicht erforderlich ist, der Lärmschutzwall/ -wand wohl aber errichtet werden kann.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird entsprechend geändert.</p>
<p><b>8. Vechteverband (25.1.2018)</b> <b>Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 114</b></p> <p>zu dem oben genannten Bebauungsplan erheben wir grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die Grundsätze der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung sind einzuhalten.</p> <p>Durch den erheblichen Anteil von versiegelten Flächen im zukünftigen Baugebiet wird ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss nicht zu vermeiden sein. Eine dezentrale Verrieselung der Niederschlagsmengen ist begrenzt möglich. Gegen Starkregenereignisse sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die ggf. eine Mehrbelastung der Vorflut verhindern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bauleitplanes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die wasserwirtschaftliche Vorplanung wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt.</p>
<p><b>9. LGLN Katasteramt Nordhorn 22.1.2018</b></p> <p>aus Sicht des LGLN, Katasteramt Nordhorn, bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. a. Entwürfe.</p> <p>Allerdings weise ich darauf hin, dass die Planunterlage zum Bebauungsplan Nr. 89 - „Teland“ sich auf einen veralteten Datenbestand bezieht. Die verwendete Planungsgrundlage ist geometrisch nicht einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit hieraus ist somit nicht einwandfrei möglich.</p> <p>Eine Planunterlage wurde hierfür bisher nicht bestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Eine Planungsgrundlage wurde inzwischen bestellt und wird der Planung im weiteren Verfahren zu Grunde gelegt. (Antragsbuch Nr.: L4-15/2018, Stand vom 26.01.2018)</p>

<p><b>10. Nds. Landesamt für Denkmalpflege (13.2.2018)</b></p> <p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50.000 größtenteils von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Der in den Planunterlagen enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden reicht hier bei Weitem nicht aus. Vielmehr ergeben sich zwecks zu erwartender Schäden an Bodendenkmalen folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.</li> <li>• Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.</li> <li>• Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.</li> <li>• Wir regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Untersuchungen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p><b>11. Landwirtschaftskammer Niedersachsen 19.2.2018 Bezirk Emsland, Außenstelle Grafschaft Bentheim</b></p> <p>Den vorgelegten Unterlagen entnehmen wir, dass nördlich der Straße Primelweg ein Wohngebiet entstehen soll, welches sich im Norden an die vorhandene Wohnbebauung anschließt. Es werden dafür ca. 3 ha Ackerland in Anspruch genommen.</p> <p>Die bisher ackerbaulich genutzten Flächen stehen dadurch für eine landwirtschaftliche Produktion dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Hinweisen möchten wir in diesem Zusammenhang auf § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss.</p>	<p>Die Stadt Neuenhaus ist darauf angewiesen den Wohnstandort Veldhausen als eigenständiges Grundzentrum zu sichern und weiterzuentwickeln. Dazu ist die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen 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 (Arrondierung vorhandener Siedlungsstandorte). Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Arrondierung von bestehenden Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.</p> <p>Des Weiteren wird durch eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsstandortes eine wesentlich bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.</p> <p>Durch die Arrondierung 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.</p>

<p><b>12. [REDACTED] 26.1.2018</b></p> <p>Hallo Herr [REDACTED], in Bezug nehmend auf unser Telefonat vom 16.01.2018: bereits im Laufe des letzten Jahres wurde von Ihnen eine Vormerkung für das neue Baugebiet Teland für uns vorgenommen. Dort wurde auch der Hinweis vermerkt, dass eventuell auch ein Mehrparteienhaus angedacht ist. Unsere Pläne sehen nun wie folgt aus: Wir planen ein Mehrfamilienhaus mit 5-6 Parteien, mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss in Flachdachbauweise. (In Anlehnung an das MFH Im Tulpenweg 6, Veldhausen, Datei im Anhang). Der aktuelle Vorentwurf des B-Plans sieht jedoch kein Flachdach, max. 10m Bauhöhe und max. 4 Parteien als zulässig an. In wie fern können die Bestimmungen im B-Plan noch auf die Grundvoraussetzungen eines solchen MFH angepasst/berücksichtigt werden? Für die Bebauung würde für uns vorzugsweise der westlich gelegene Bauplatz im WA1 Gebiet mit einer Größe von 1064m<sup>2</sup> in Frage kommen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen, [REDACTED]</p>	<p style="text-align: right;">30.1.2018</p> <p>Sehr geehrter Herr [REDACTED], vielen Dank für Ihre Mail vom 26.01. und das weiterhin bestehende Interesse am Baugebiet Teland. Bei den Planungen zum Baugebiet befinden wir uns zeitlich gesehen noch in einer recht frühen Phase, Gerne nehmen wir die Anmerkungen zum Vorgang, damit diese dort weiter behandelt werden können. Keineswegs bedeutet dies aber- dieser Hinweis ist mir sehr wichtig - dass Ihre Anmerkungen damit in jedem Fall Berücksichtigung finden werden, Ausgehend von den Vorgaben des Baugesetzbuches haben bei der gemeindlichen Planung städtebauliche Gesichtspunkte Berücksichtigung zu finden. Private Interessen haben dagegen regelmäßig zurückzutreten. Ohne weiteren Entscheidungen im Planungsprozess vorzuziehen zu wollen, hat es sich in unserem ländlich geprägten Bereich bei der in einem Neubaugebiet vorherrschenden Gemengelage bewährt, eine Beschränkung auf 4 WE bei Mehrfamilienhausgrundstücken vorzusehen. Ob es darüber hinaus sinnvoll ist, weitere WE zuzulassen, muss der weitere Prozess dann ergeben. Das gilt auch für Höhenbegrenzungen. Die von Ihnen eingereichte Interessenbekundung kann nicht für einen bestimmten Bauplatz erfolgen. Vielmehr erfolgt nach den Vergaberichtlinien der Grundstücksgesellschaft Neuenhaus mbH eine Zuteilung nach dem Eingang der Interessenbekundung. Ich hoffe, dass diese Informationen zunächst ausreichend sind und verbleibe</p>
<p><b>13. [REDACTED] 15.11.2017</b></p> <p>Betr.: Bebauungsplan Nr. 89 „Teland“ - Antrag auf erweiterte Planung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, nach jetzigem Kenntnisstand soll zwischen der vorhandenen Ortsbebauung und dem Bebauungsplan Nr. 89 eine Fläche von ca. 6.000 – 7.000 m<sup>2</sup> unbebaut bleiben. [REDACTED] liegt in diesem, von der Planung nicht erfassten Bereich. Wir sind bereit, anteilige Verkehrsflächen abzugeben, anteilige Planungskosten und die später fälligen höheren Grundsteuern für Bauplätze zu tragen. Auf dieser Basis könnte vermutlich auch mit dem weiteren Grundstückseigentümer, [REDACTED] eine Regelung getroffen werden. Beim jetzigen Planungsstand sehe ich unsere privaten Belange nicht ausreichend berücksichtigt. Dieser dürfte auch aus städtebaulichen Gründen unerwünscht sein und einer möglichen Überprüfung nicht standhalten. Ich bitte um wohlwollende und kurzfristige Überprüfung dieses Antrages und verbleibe Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p> <p><b>13a. [REDACTED] 25.1.2018</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, bekanntermaßen bin ich, wie in meinem Antrag vom 15.11.2017 mitgeteilt, Miteigentümer der Grundstücksfläche [REDACTED]. Das Grundstück liegt zwischen der bisherigen Bebauung und dem o.g. Bebauungsplan. Mit diesem Antrag hatte ich um die Einbeziehung der Fläche in den neuen Bebauungsplan gebeten. Weder schriftlich noch in dem Erörterungstermin vom 09.01.2018 mit Ihren sehr geehrten Herren Oldekamp und Krämer konnte keine Einigung erzielt werden.</p>	<p>Sehr geehrter [REDACTED], ich nehme Bezug auf Ihren mit Schreiben vom 15.11.2017 gestellten Antrag sowie das kürzlich unter anderem in dieser Angelegenheit geführte persönliche Gespräch. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neuenhaus hat sich in seiner Sitzung vom 20.12.2017 mit Ihrem Anliegen befasst. Eine Änderung des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplanes ist von hier nicht beabsichtigt. Evtl. Bedenken o.ä. können von Ihnen im Rahmen der Beteiligung des aufzustellenden Bebauungsplanes vorgetragen werden. Die zuständigen Gremien der Stadt Neuenhaus würden sich zu gegebener Zeit damit befassen. Ich bitte, auch [REDACTED] von dieser Entscheidung zu unterrichten.</p> <p>Hinsichtlich Ihres gemeinsam mit Herrn [REDACTED] gestellten Antrages für den Bereich „Schorffeld“ teile ich mit, dass sich der Verwaltungsausschuss voraussichtlich in seiner Februarsitzung mit dieser Angelegenheit befassen wird. Sie erhalten hierzu gesondert Nachricht.</p> <p>mit freundlichen Grüßen In Vertretung</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Dies beruht einerseits auf Vorgaben der Politik und andererseits auf möglicherweise unterschiedliche kommerzielle Interessen von GEG und den Grundstückseigentümern.</p> <p>Aus den mir vorliegenden und veröffentlichten Unterlagen ergibt sich eine unterschiedliche Linien- und Grenzföhrung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplänen in den einzelnen, unterschiedlichen Plänen.</p> <p>So bestehen unterschiedliche Darstellungen der vom Baugebiet überplanten Flächen. Im Flächennutzungsplan wurde die Linienführung der geplanten innerörtlichen Umgehungsstraße zur bisherigen Planung verändert. So wurde z.B. die neue Trassierung im Anschluss von Lingener/ Bimolter Straße verändert und ergibt nach dem jetzigen Planungsstand eine schlechtere Integration und Anbindung des neuen Baugebietes gegenüber der bisherigen Lösung.</p> <p>Bei Verwirklichung der jetzigen Planung dürfte der verbleibende Platz dieser Straßenführung für die neue Trasse zum Baugebiet in Breite- und Linienführung unzureichend sein. Weiterhin müsste die vorhandene Strauch-/ Baumhecke mit ca. 14 Eichen in einem Brusthöhendurchmesser 80-100 cm und mehr, komplett der Straße weichen.</p> <p>Der Anspruch einer Arrondierung von bestehenden Bauflächen an das neue Baugebiet und die weitere Zersiedelung der „freien Landschaft“ wird nicht erreicht. Mit der Nichteinbeziehung und Überplanung der Grundstücke [REDACTED] ergibt sich ein negatives Ergebnis.</p> <p>Der gesetzliche Anspruch nach § 1a BauGB eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird nicht erfüllt. Vielmehr ergibt sich eine äußerst negative Anbindung von Baugebiet und vorhandener Bebauung.</p> <p>Die ausgeklammerten Grundstücke würden auch in Zukunft landwirtschaftlich genutzt werden müssen, mit allen Nachteilen für die benachbarte Bebauung. Es würde sich Geruchs- und Lärmbelästigung, möglicherweise verbunden mit einer unerwünschten Bodenkontamination nicht vermeiden lassen. Ich darf daher vorschlagen, diese Anregungen vor Schaffung endgültiger Festlegungen zu überprüfen und zu berücksichtigen.</p> <p>In Erwartung Ihrer geschätzten Rückantwort verbleibe ich</p>	<p>Die Trassenführung der „Östlichen Sammelstraße“ ist eine nachrichtliche Darstellung einer möglichen Trassenführung auf der Basis der Verkehrsuntersuchung (VUS) Veldhausen, (2008). Diese Darstellung ist keine näher untersuchte und parzellenscharfe Festsetzung. Die genaue Trassenführung bleibt einem eigenständigen Planverfahren (Planfeststellungsverfahren bzw. Bauleitplanung) vorbehalten.</p> <p>In diesem Zusammenhang werden dann auch die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>Die Wohngebietsfestsetzungen schließen unmittelbar an die bebaute Ortslage an, im Norden an die Bebauung am Tulpenweg und im Süden an die Bebauung an der Fuchsienstraße. Mehr oder weniger größere Freiflächen sind auch in einer bebauten Ortslage nicht unüblich.</p> <p>Die neu geplanten Wohngebiete haben keine weiteren bzw. größeren Beeinträchtigungen durch eine landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu erwarten, als die vorhandene Wohnbebauung im Zuge der Fuchsienstraße und des Tuplenweges bereits heute zu verzeichnen hat.</p> <p>Auf Grund der bereits vorhandenen Wohnnutzung in der Nachbarschaft werden auch die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen seitens der Landwirtschaft nicht weiter eingeschränkt.</p> <p>Die Stadt Neuenhaus hält an der Planung in der vorliegenden Form fest.</p>
<p>Keine Bedenken zu dieser Planung geäußert haben:</p> <p><b>14. Stadtwerke Neuenhaus GmbH 2.2.2018</b>  <b>15. Ericsson Services GmbH, 6.2.2018</b>  <b>16. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems Geschäftsstelle Meppen 24.1.2018</b>  <b>17. Stadt Nordhorn 24.1.2018</b>  <b>18. ENGIE E&amp;P Deutschland GmbH, Lingen 30.1.2018</b>  <b>19. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Meppen 1.2.2018</b>  <b>20. Nowega GmbH für Erdgas Münster 11.1.2018</b>  <b>21. Handwerkskammer OS-EL-NOH 5.2.2018</b>  <b>22. Gemeinde Twist 12.2.2018)</b>  <b>23. Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum 16.1.2018</b>  <b>24. Gemeinde Wietmarschen 15.2.2018</b>  <b>25. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück 7.2.2018</b>  <b>26. Staatl. Baumanagement OS-EL 9.2.2018</b>  <b>27. VGB 17.1.2018</b>  <b>Verkehrsgemeinschaft Grafschaft Bentheim</b>  <b>28. Thyssengas, Dortmund 11.1.2018</b></p>	<p>Die Samtgemeinde Neuenhaus nimmt dies zur Kenntnis.  Die Stadt Neuenhaus nimmt dies zur Kenntnis.</p>

Das Verfahren gemäß § 3(1) u. § 4(1) BauGB wurde im Sep./ Okt. 2019 durchgeführt:

<p><b>1. Landkreis Grafschaft Bentheim (24.10.2019)</b></p> <p><b>Aus Sicht der Abteilung für Natur und Landschaft nehme ich wie folgt Stellung:</b>  Mit Schreiben vom 19.09.2019 hat die Stadt Neuenhaus den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes vorgelegt und um Stellungnahme gebeten, auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs der Umweltprüfung.  Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Neuenhaus werden im Osten der Ortslage Veldhausen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen. Parallel zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus stellt die Stadt Neuenhaus den Bebauungsplan Nr. 89 „Teland“ auf.  Die untere Naturschutzbehörde (UNB) hat keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, soweit die nachfolgenden Punkte beachtet werden:</p> <p><u>Eingriffsbilanzierung:</u>  Innerhalb der Eingriffsbilanzierung für die Flächen der 23. FNP-Änderung außerhalb des Geltungsbereiches von B-Plan Nr. 89 wurde unter den Maßnahmen die „Wohnbaufläche mit einer angenommenen GRZ von 0,4 (zzgl. Überschreitungsmöglichkeit)“ mit dem Wertfaktor 0,6 bewertet. Die Bewertung mit dem Wertfaktor 0,6 ist aus hiesiger Sicht nicht nachvollziehbar, da es sich hier um Flächen handelt, die zukünftig versiegelt werden können. Der Wertfaktor ist auf 0,0 festzulegen.  Die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten. Das neue Kompensationsdefizit ist der UNB des Landkreises Grafschaft Bentheim mitzuteilen.  Innerhalb der Eingriffsbilanzierung für den B-Plan Nr. 89 und der Eingriffsbilanzierung für den Geltungsbereich für den B-Plan Nr. 89 innerhalb des Umweltberichtes für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen Unterschiede. Diese Unterschiede resultieren aus den angenommenen Flächengrößen für das Gebiet des Bebauungsplanes. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine Flächengröße von 31.535 m<sup>2</sup> angenommen. Innerhalb der Unterlagen des Bebauungsplanes wurde eine Flächengröße von 32.850 m<sup>2</sup> angenommen. Die UNB bittet um eine Information über die tatsächliche Größe des Plangebietes und die tatsächlichen Kompensationsdefizite.</p> <p><u>Artenschutz:</u>  Die in den Planunterlagen aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände sind aus Sicht der UNB nicht ausreichend. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch die nachfolgende Maßnahme zu ersetzen und in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen:  Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) zu beschränken. 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, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) 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>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Eingriffsbilanzierung wird überarbeitet.  Der Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung hat eine Flächengröße von 40.600 m<sup>2</sup>. Ein Bereich von 32.440 m<sup>2</sup> ist gleichzeitig Bestandteil des B-Planes Nr. 89. Ein Bereich von 8.160 m<sup>2</sup> ist ausschließlich Bestandteil der FNP-Änderung.  Der Geltungsbereich des B-Planes hat eine Größe von 32.850 m<sup>2</sup>. Ein Bereich von 32.440 m<sup>2</sup> ist gleichzeitig Bestandteil der 23. FNP-Änderung. Ein Bereich von 410 m<sup>2</sup> ist ausschließlich Bestandteil des B-Planes.  Für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 89 (32.850 m<sup>2</sup>) wurde im dazugehörigen Umweltbericht eine detaillierte Eingriffs- und Kompensationsermittlung erstellt. Aufgrund der größeren Detailschärfe wird für diesen Bereich auch im Rahmen der 23. FNP-Änderung auf die Aussagen/ Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückgegriffen. Dass der B-Plan-Geltungsbereich in kleineren Randbereichen (410 m<sup>2</sup>) über den Geltungsbereich der FNP-Änderung hinausgeht, kann dabei vernachlässigt werden.</p> <p>Das ökologische Defizit im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 89 (der weitgehend auch Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung ist) beläuft sich auf 25.479 WE. Das ökologische Defizit von Flächen der 23. FNP-Änderung außerhalb des Geltungsbereiches von B-Plan Nr. 89 beläuft sich auf 3.875 WE. Die Kompensation erfolgt in beiden Fällen über das Ökokonto der GEG Neuenhaus „Dalumer / Wietmarscher Moor“. Insgesamt betrachtet, verbleiben damit keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><u>Sonstiges:</u> Die UNB bittet um die Übersendung der abschließend überarbeiteten Unterlagen in digitaler Form.</p> <p><b>Aus Sicht der Abteilung Wasser und Boden nehme ich wie folgt Stellung:</b> <u>Stellungnahme aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes:</u> Im Hinblick auf die zum Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB abgegebene Stellungnahme aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist festzustellen, dass eine Alternativenprüfung nicht vorgenommen worden ist. Auch ist das Schutzgut Boden bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter nicht aufgeführt. In der Wasserwirtschaftlichen Vorplanung (IPW, 21.03.19) sind Rammkernsondierungen abteuft worden. Diese belegen über die Bohrungen B 1 bis B 3, welche im Bereich der Ackerflächen abgeteuft worden sind, einen Oberboden 1,1 m bis 1,3 m Mächtigkeit. Die Sondierungen zeigen also für den gesamten Ackerbereich einen Plaggenesch. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht erscheint es als sachgerecht, bei der Ermittlung des Eingriffsflächenwertes den Wertfaktor 1,3 für die gesamte Ackerfläche anzusetzen.</p> <p><u>Stellungnahme aus Sicht der Unteren Wasserbehörde:</u> Gegen die Planungen der Stadt Neuenhaus bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Aus Sicht des Denkmalschutzes nehme ich wie folgt Stellung:</b> Aus baudenkmalfachlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets keine Baudenkmale befinden. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht: Die in der Begründung unter Punkt 10 „Bodenfunde“ des Bebauungsplans angeführte erforderliche archäologische Prospektion wurde in der Zwischenzeit durchgeführt. Dabei wurden keine archäologisch relevanten Befunde und Funde entdeckt. Weiterführende archäologische Untersuchungen sind daher im Plangebiet nicht erforderlich. Der in den Planungsunterlagen bereits enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist jedoch unbedingt zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120, gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG 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.</p> <p><b>Aus Sicht der Abteilung für Bauwesen nehme ich wie folgt Stellung:</b> Bedenken zu der vorgelegten Planung bestehen nicht, jedoch ist beim Verkauf der Grundstücke ausdrücklich auf den § 6 der textlichen Festsetzungen (Schallschutznachweis) hinzuweisen, da dieser im Genehmigungsverfahren</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Hinsichtlich der Bewertung der im Plangebiet anstehenden Böden ist auf die Abstimmung der GEG Neuenhaus und der Abteilung Wasser und Boden des Landkreises hinsichtlich dem Flächenverhältnis von „Acker“ (mit dem Wertfaktor 0,9) zu „Acker auf Plaggenesch“ (mit dem Wertfaktor 1,3) zu verweisen. Danach ist davon auszugehen, dass an den Berechnungsgrundlagen in der Eingriffsbilanzierung in der bisherigen Form festgehalten werden kann.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>ausführlich nachzuweisen ist und von der Abteilung Bauwesen geprüft und nach Fertigstellung auch überwacht wird. Eine Nichtbeachtung der o.g. textlichen Festsetzung kann zu Nutzungsuntersagungen führen.</p> <p><b>Aus Sicht des Brandschutzes nehme ich wie folgt Stellung:</b> Für das Wohngebiet ist von kommunaler Seite eine Löschwasserversorgung von mind. 48m³/h x 2h in den nach DVGW W405 max. zulässigen Entfernungen sicherzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet. Die in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthaltenen Hinweise werden entsprechend ergänzt.</p>
<p><b>2. WAZ Niedergrafschaft 18.10.2019 WASSER- UND ABWASSER- ZWECKVERBAND</b></p> <p>gegen die o.a. Änderung und Aufstellung bestehen unsererseits folgende Einwände / möchten wir folgende Anmerkungen machen:</p> <p><u>die Wasserversorgungsleitungen betreffend:</u> Keine Einwände. Das ausgewiesene Gebiet wird bei Bedarf erschlossen.</p> <p><u>die Kanalisationsanlagen betreffend:</u> Aufgrund der Wartungsintensität und den damit verbundenen Ableitungsschwierigkeiten bei nicht plan-gerechter Wartung der vorgesehenen Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Systemen in der Straße halten wir diese Straßenentwässerungslösung mittelfristig für bedenklich.</p> <p><u>Wasserschutz- und Wasservorsorgegebiet betreffend:</u> Keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet.</p> <p>Die Straßenentwässerungslösung aus der wasserwirtschaftlichen Vorplanung ist mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, auf die Stellungnahme des Landkreises/ Untere Wasserbehörde vom 24.10.2019, dass „gegen die Planungen der Stadt Neuenhaus keine Bedenken bestehen“ wird verwiesen. Weitere Maßnahmen sind ggf. im Rahmen der Erschließung des Plangebietes/ im Rahmen des Bauentwurfs und Wasserrechtsantrages zu prüfen.</p>
<p><b>3. Telekom Deutschland GmbH 24.10.2019</b></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: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen, Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. 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.</p> <p>Wir bitten Sie, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: „Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet.</p>



<p><b>4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH 8.10.2019</b></p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.09.2019. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet.</p>
<p><b>5. Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Grafschaft Bentheim (AWB), Nordhorn 24.9.2019</b></p> <p>hinsichtlich des B-Plans Nr. 89 nehmen wir aus der Sicht des AWB wie folgt Stellung: Die Verlängerung des Lupinenweges (Sackgasse hinter der Kreuzung) kann nicht angefahren werden, da hier ein Wendehammer fehlt und das Rückwärtsfahrverbot gemäß den berufsgenossenschaftlichen Vorgaben einzuhalten ist. Die Behälter der dortigen Anwohner sind daher im Einfahrbereich zur Sackgasse bereit zu stellen. Der Wendehammer unten in der quadratischen Form ist für 3-achsige LKW's zu klein dimensioniert; die Länge bzw. Breite beträgt nur rund 16,5m. Bitte hier die Empfehlungen der RAST für 3-achsige Fahrzeuge beachten. Der Wendekreis muss im Durchmesser 20m (ohne Insel-bepflanzung) betragen. Wird die Größe nicht angepasst, können die Objekte nicht angefahren werden; die Behälter sind von den Anwohnern am Beginn der Sackgasse bereit zu stellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet.</p>
<p><b>6. Westnetz GmbH, Bad Bentheim (19.9.2019)</b></p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 19.09.2019 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden. Zur Belieferung des o.g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es langfristig erforderlich, an der im beiliegenden Plan bezeichneten Stelle eine Transformatorstation zu errichten.  Wir bitten um Ausweisung eines entsprechenden Grundstückes im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche und um Berücksichtigung, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert ist. Die ungefähre Trasse der im angrenzenden Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Festsetzung einer Fläche für eine Versorgungsanlage/ Transformatorstation ist hier nicht erforderlich, auf § 14 BauNVO wird verwiesen. Danach sind die zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität usw. erforderlichen Nebenanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet zumindest ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Die nebenstehend angesprochenen Versorgungseinrichtungen bzw. -leitungen sind Hausanschlussleitungen oder verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Insofern sind hier entsprechende Darstellungen nicht erforderlich.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

<p>Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13.30,31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p> <p>Der Begründung zum Bebauungsplan haben wir entnommen, dass im Plangebiet die öffentlichen und privaten Flächen durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern begrünt werden sollen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, in dem Bebauungsplanbereich erdverlegte Versorgungseinrichtungen vorhanden sind. Des Weiteren wird es erforderlich, im Zuge der Erschließung des Siedlungsgebietes weitere Versorgungseinrichtungen in den öffentlichen und privaten Flächen zu verlegen.</p> <p>Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGWGW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schaden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.</p> <p>Wir bitten die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Freren-Veldhausen (Tel: 05941 910 1988) abzustimmen.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die Stromnetzgesellschaft Neuenhaus mbH &amp; Co.KG als Eigentümerin der Anlagen.</p>	<p>Entsprechende Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung.</p>
<p><b>7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lingen (30.9.2019)</b></p> <p>vorgesehen ist im Parallelverfahren die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Neuenhaus sowie die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 89 „Teland“ der Stadt Neuenhaus.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Veldhausen, nördlich der Landesstraße 45 (Lingener Straße) und östlich der Stadtstraße „Carl-van-der-Linde-Straße“.</p> <p>Es soll in der Flächennutzungsplanänderung eine Wohnbaufläche (W) und im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.</p> <p>In Bezug auf die L 45 liegt das Plangebiet außerhalb der festgesetzten anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gem. §4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG).</p> <p>Die verkehrliche Erschließung soll von Nordwesten über die Stadtstraße „Lupinenweg“ sowie im Süden über die Stadtstraße „Fuchsienstraße“ erfolgen. Letztere ist an die L 45 angebunden.</p> <p>Die straßenbaulichen Belange wie Bauverbotszone gem. § 24 Abs.1 NStrG, Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG, Einfriedung, Emissionen, Zu- und Abfahrverbot sowie Sichtfelder sind im Bebauungsplanentwurf vom 08.04.2019 aufgeführt (Hinweis C) bzw. eingetragen / dargestellt und werden insofern berücksichtigt.</p> <p>Mit der Festsetzung und Darstellung der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen / Abschirmgrün und den diesbezüglichen textlichen Ausführungen gem. Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan vom 19.06.2019 bin ich einverstanden. Hinsichtlich einer etwaigen Befreiung vom Verbot der Bebauung innerhalb der Bauverbotszone zur Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit dem Geschäftsbereich Lingen in Verbindung.</p> <p>Die textlichen Ausführungen gem. Ziffer 4 der Begründung zum Bebauungsplan mit Bezug auf einen notwendigen Ausbau des Einmündungsbereiches Fuchsienstraße / L 45</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

<p>nach dem Musterblatt „Einmündung eines Wirtschafts-weges“ entsprechen unseren Vorgaben aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Das entsprechende Musterblatt füge ich erneut bei. Der Geschäftsbereich ist rechtzeitig zu Beteiligten (Planabstimmung, Abschluss einer Vereinbarung).</p> <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><b>8. Vechteverband (23.9.2019)</b> <b>Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 114</b></p> <p>zu dem oben genannten Bebauungsplan erheben wir grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Wir verweisen auch auf unsere Stellungnahme vom 25.01.2018.</p> <p>Für Schäden, die aufgrund von Starkregenereignissen auftreten können, wird Seitens des Verbandes keine Haftung übernommen.</p> <p>Der geplante Notüberlauf in den Straßenseitengraben am Dahlienweg sehen wir kritisch. Das Gewässer ist hydraulisch sehr gering dimensioniert und wird eine Mehrbelastung vermutlich nicht zu jeder Zeit schadlos abführen können. Evtl. muss über eine Intensivierung der Unterhaltung oder ggf. weitere Retentionsräume nachgedacht werden. Die Versickerungsanlagen sind regelmäßig zu unterhalten, um die Funktion langfristig aufrecht zu erhalten. Auf die Einhaltung der notwendigen Versickerung auf den Privatgrundstücken ist acht zu geben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die wasserwirtschaftliche Vorplanung ist mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, auf die Stellungnahme des Landkreises/ Untere Wasserbehörde vom 24.10.2019, dass „gegen die Planungen der Stadt Neuenhaus keine Bedenken bestehen“ wird verwiesen.</p> <p>Weitere Maßnahmen sind ggf. im Rahmen der Erschließung des Plangebietes/ im Rahmen des Bauentwurfs und Wasserrechtsantrages zu prüfen.</p>
<p><b>19. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover 21.10.2019</b></p> <p>aus Sicht des Fachbereiches <b>Landwirtsch./ Bodenschutz</b> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Verwendung unserer Daten und Auswertungen u.a. zu schutzwürdigen Böden wird begrüßt.</p> <p>Während der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Minimierung der Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Im Rahmen von Bautätigkeiten sollten z.B. entsprechende DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetations-technik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches <b>Bauwirtschaft</b> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Scha-</p>	<p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet.</p>

<p>densfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht damit praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich teilweise setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>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.</p> <p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a>) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Plangebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p><b>14. [REDACTED] Neuenhaus (10.10.2019)</b></p> <p>unser Grundstück: Gemarkung Neuenhaus, [REDACTED] befindet sich als einzige Parzelle westlich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 89 zwischen diesem Plan und der vorhandenen Ortsbebauung.</p> <p>Bekanntlich haben seit dem 07.02.2005 verschiedene Gespräche zur Einbeziehung des o.g. Grundstückes in das geplante Baugebiet stattgefunden.</p> <p>Unser Antrag vom 15.11.2017 wurde mit Ihrem Schreiben vom 05.02.2018 negativ beantwortet.</p> <p>Zwischenzeitlich hat sich Ihre im Einzelnen mündlich geäußerte Voraussetzung einer gewünschten Beplanung unseres Grundstückes geändert. Das Nachbargrundstück [REDACTED] in einer Größe von ca. 4.500 m<sup>2</sup> wurde mit überplant, sodass nur unsere gemeinsame Parzelle nicht erfasst und nur noch eingeschränkt nutzbar sein wird. Das Grundstück [REDACTED] ist weder im Besitz der Stadt Neuenhaus noch der GEG, sodass Ihre bisherige Argumentation, nur Grundstücke zu beplanen, die im vorgenannten Besitz sind, entfällt. Weiterhin wurde der ursprüngliche Bebauungsplan um eine, bereits im Außenbereich bebaute Teilfläche auf Antrag des Grundstückseigentümers erweitert. Weitere Auffälligkeiten können ggf. nachgereicht werden.</p> <p>Bis zur Entscheidung über diese Stellungnahme und den Antrag dürfen wir Sie bitten, keine weiteren Fakten in Planung und Vermessung zu schaffen. Wir bitten nochmals um Berücksichtigung dieses Antrages und verbleiben ...</p>	<p><u>Schreiben der Stadt Neuenhaus vom 28.10.2019:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr [REDACTED], den Eingang Ihrer o.g. Schreiben bestätige ich hiermit. Die Eingaben werden im Rahmen des Abwägungsverfahrens berücksichtigt. Darüber hinaus möchte ich vorab wie folgt dazu Stellung nehmen.</p> <p>1. Es ist zu unterscheiden zwischen den Festlegungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan weist Flächen einer städtebaulichen Nutzung zu. Durch den Flächennutzungsplan wird kein Baurecht geschaffen. Aus dem Flächennutzungsplan sind verbindliche Bebauungspläne zu entwickeln</p> <p>2. Das von Ihnen im Schreiben vom 10.10.2019 angesprochene „Nachbargrundstück“ [REDACTED] ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Teland“. Es liegt im Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ebenso wie die Fläche im Bereich des Dahlienweges. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Teland“ weicht in Teilbereichen vom Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ab.</p> <p>Eine Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 ist nicht vorgesehen.</p>
<p><b>14a. [REDACTED], Neuenhaus (23.10.2019)</b></p> <p>im Zusammenhang mit dem o.g. Bebauungsplan wurde der Verlauf der Umgehungsstraße bzw. der innerörtlichen</p>	<p><u>Schreiben der Stadt Neuenhaus vom 28.10.2019:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr [REDACTED], Ihre Hinweise zur Verschiebung der „östlichen Sammelstraße“ nehme ich zur Kenntnis.</p>

<p>Entlastungsstraße geringfügig geändert, bleibt aber weiterhin im Bereich des Primelweges, kreuzt dann die Lingener Straße und mündet in die Bimolter Straße. Die bestehenden Eichen am Primelweg dürften bei dieser Planung stark gefährdet sein. Ich bitte um Prüfung ob nicht eine Verschiebung dieser Planstraße mit Kreuzung der Lingener und der Bimolter Straße an der westlichen Grenze des Baugebietes Nr. 47 „Schorffeld IV“ entlang sinnvoll ist. Die dort befindliche Wegeparzelle, teilweise als Grünland bezeichnet, dürfte im Eigentum der Stadt Neuenhaus sein, sodass nur wenig Zusatzfläche für eine derartige Straße benötigt würde. Eine Weiterführung westlich der Bimolter Straße, hinter Friedhof und Sportplatzgelände, im Verlauf des Molkereigrabens, würde die Möglichkeit einer Anfeindung in Richtung Neuenhaus bzw. Esche und mit Anschluss an das Veldhauser Gewerbegebiet ermöglichen. Die verbleibende, mehrere Hektar große Fläche zwischen Lingener und Bimolter Straße könnte als großflächige Einzelhandels- oder Gewerbefläche ausgewiesen werden. Damit würde auch einem 5. oder gar 6. Supermarkt im Ortsteil Neuenhaus entgegen-gewirkt.</p>	<p>Die Trassenführung der „Östlichen Sammelstraße“ im Flächennutzungsplan ist eine nachrichtliche Darstellung einer möglichen Trasse auf Basis einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2008. Diese Darstellung ist keine näher untersuchte und parzellenscharfe Festsetzung. Bevor hier weitere Planungen aufgenommen werden, ist sicherlich eine neue Verkehrsuntersuchung durchzuführen um z.B. auch die Auswirkungen der Nordhomer Nordumgehung zu berücksichtigen. Es ist durchaus möglich, dass neue Zahlen eine Verschiebung der Trasse erforderlich machen. Die Nutzung einer vorhandenen Wegeparzelle mag dann durchaus Sinn machen.</p>
<p>Keine Bedenken zu dieser Planung geäußert haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>14. Stadtwerke Neuenhaus GmbH 18.10.2019</li> <li>15. Ericsson Services GmbH 14.10.2019</li> <li>16. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems Geschäftsstelle Meppen 25.9.2019</li> <li>17. Stadt Nordhorn 20.9.2019</li> <li>18. Neptune Energy 24.9.2019</li> <li>20. Nowega GmbH für Erdgas Münster 19.9.2019</li> <li>21. Handwerkskammer OS-EL-NOH 25.10.2019</li> <li>22. Gemeinde Twist 25.10.2019</li> <li>23. Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum 25.9.2019</li> <li>24. Gemeinde Wietmarschen 1.11.2019</li> <li>25. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück 17.10.19</li> <li>29. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 20.9.2019</li> </ul>	<p>Die Samtgemeinde Neuenhaus nimmt dies zur Kenntnis. Die Stadt Neuenhaus nimmt dies zur Kenntnis.  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 (Arrondierung vorhandener Siedlungsstandorte). Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Arrondierung von bestehenden Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

Des Weiteren wird durch eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsstandortes eine wesentlich bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch die Arrondierung 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, 2020-05-04

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

*M. Desmarowitz*

M.Desmarowitz

Diese zusammenfassende Erklärung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 89 dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 04.05.2020 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenhaus, den *04.05.2020*

Im Auftrag

*[Signature]*



00

00