



Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

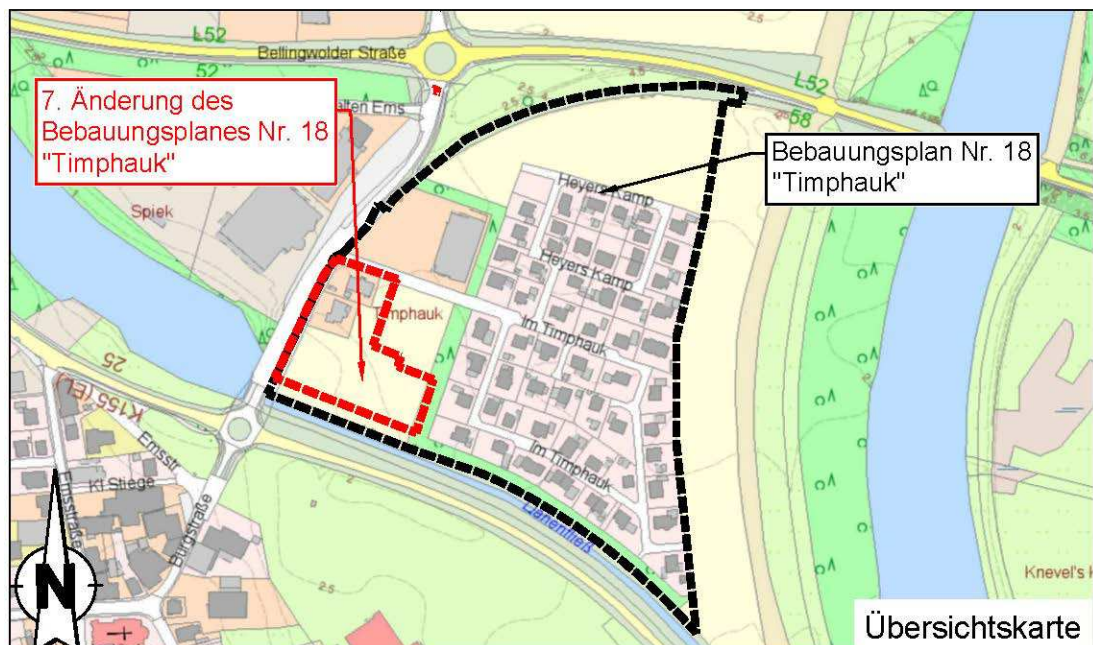
7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18

"Timphawk"

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung –
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

- Entwurf -
Begründung



Datum: 25.02.2021

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04964/9182-0 Telefax: 04964/9182-42 E-Mail: gemeinde@rhede-ems.de

GEMEINDE RHEDE (EMS)

Gerhardyweg 1 26899 Rhede (Ems)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung	3
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
1.5	Planung	6
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	6
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	6
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	6
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	6
1.5.3	Sonstige Erschließung	6
1.5.4	Versorgungsleitungen	7
1.5.5	Immissionsschutz	7
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	7
1.5.7	Altlasten	7
1.5.8	Denkmalpflege	7
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht	8
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise	8
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	8
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	9
1.6.4	Textliche Festsetzungen	9
1.6.5	Ökologische Festsetzungen	11
1.6.6	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)	11
1.6.7	Hinweise	12
1.7	Flächenbilanz	14
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	14
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	14
Teil 2	Abwägung und Verfahren	15
2.1	Verfahren	15
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	15
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	15
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	15
2.3	Abwägungsergebnis	16
2.4	Verfahrensvermerke	17

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Der Planungsbedarf für die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Timphauk“ der Gemeinde Rhede (Ems) ergibt sich aus den konkretisierten Planungen im Bereich des gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes (MI) (s. Abb. 1).

Inhalt der Änderung ist die Anpassung des Geltungsbereiches an die Planungen zur Errichtung eines SoPo-Marktes (41.Ä FNP und BPlan Nr. 32 „Sondergebiet Sonderpostenmarkt), sowie Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 4 Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Die vorgenannte Festsetzung soll durch eine geschoßweise Gliederung der zulässigen Nutzungen in den Gebäuden erstsetzt werden.

Gemäß § 1 Abs.7 Nr.2 BauNVO kann in Bebauungsplänen, für Baugebiete nach dem §§4 bis 9, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ß Abs. 3 BauGB), festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können.

Die Gemeinde Rhede (Ems) plant eine „vertikale“ Gliederung der zulässigen Nutzungen in den jeweiligen Geschossen.

Es ist geplant:

„Im **Erdgeschoß** der im Änderungsbereich zulässigen Gebäude sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2- 6 BauNVO **zulässig**:

Nr. 2: Geschäfts- und Bürogebäude

Nr. 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

Nr. 4: Sonstige Gewerbebetriebe

Nr. 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nr. 6: Gartenbaubetriebe

In den **Obergeschossen** sind auch Wohnungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 16 BauNVO **zulässig**.“

Die Festsetzung wurde getroffen um die Entwicklung des Änderungsbereiches zu einem Zentrum für Handel und Handwerk zu gewährleisten. Die geplante Nutzung entspricht dem Charakter eines Kerngebietes, welche vorwiegend in größeren städtischen Bereichen entwickelt werden. Der Entwicklungsansatz ist bereits durch vorhandene und geplante Nutzungen im Änderungsbereich bzw. in der näheren Umgebung existent (Versicherungsagentur, Sparkasse, Discountmarkt, gepl. SoPo Markt). Konkrete Ansiedlungsabsichten von Selbständigen bzw. aus dem Gesundheitssektor liegen der Gemeinde vor.

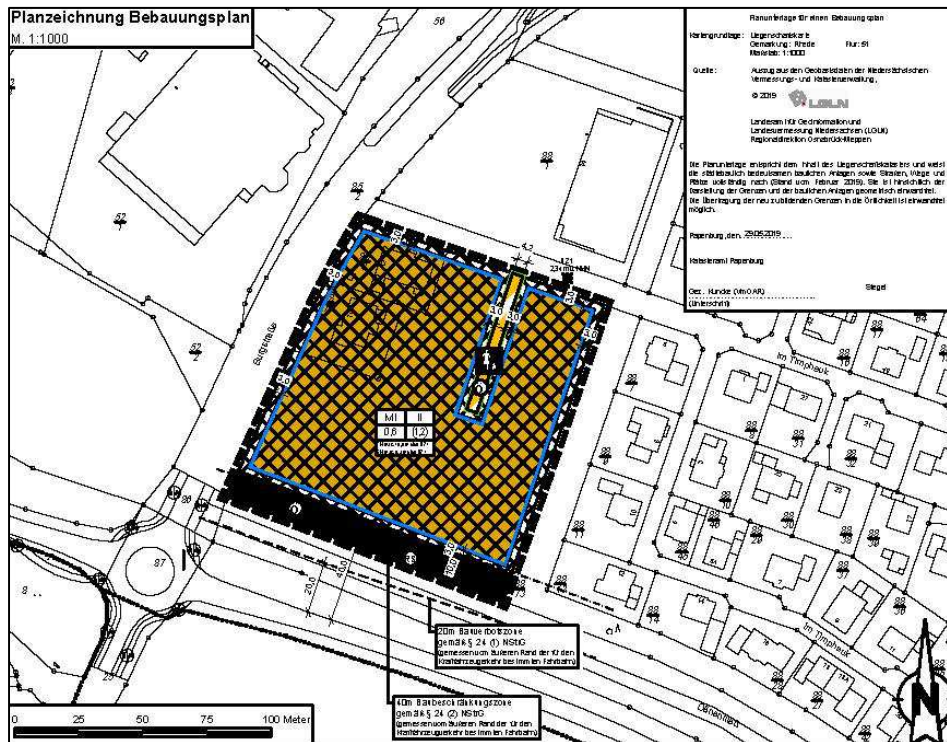


Abbildung 1: Ursprungsplan 6. Änderung BPlan Nr. 18

Öffentliche Belange sind nach Auffassung der Gemeinde durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die ursprüngliche geplante städtebauliche Entwicklung einer gemischten Nutzung durch Gewerbe und Wohnen wird weiter verfolgt, jedoch hinsichtlich der Nutzungsstruktur konkretisiert.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Vorgabe des BauGB wird mit dieser Bauleitplanung gefolgt.

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Überplanung eines bebauten bzw. beplanten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

Da die Grundzüge der Planung im Änderungsbereich bestehen bleiben, hat der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (gem. § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB) und der Umweltprüfung (gem. § 13 Abs.3 BauGB) abgesehen.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Ortskerns der Gemeinde Rhede (Ems) östlich der Burgstraße und nördlich der Kreisstraße 155. Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 „Timpahuk“

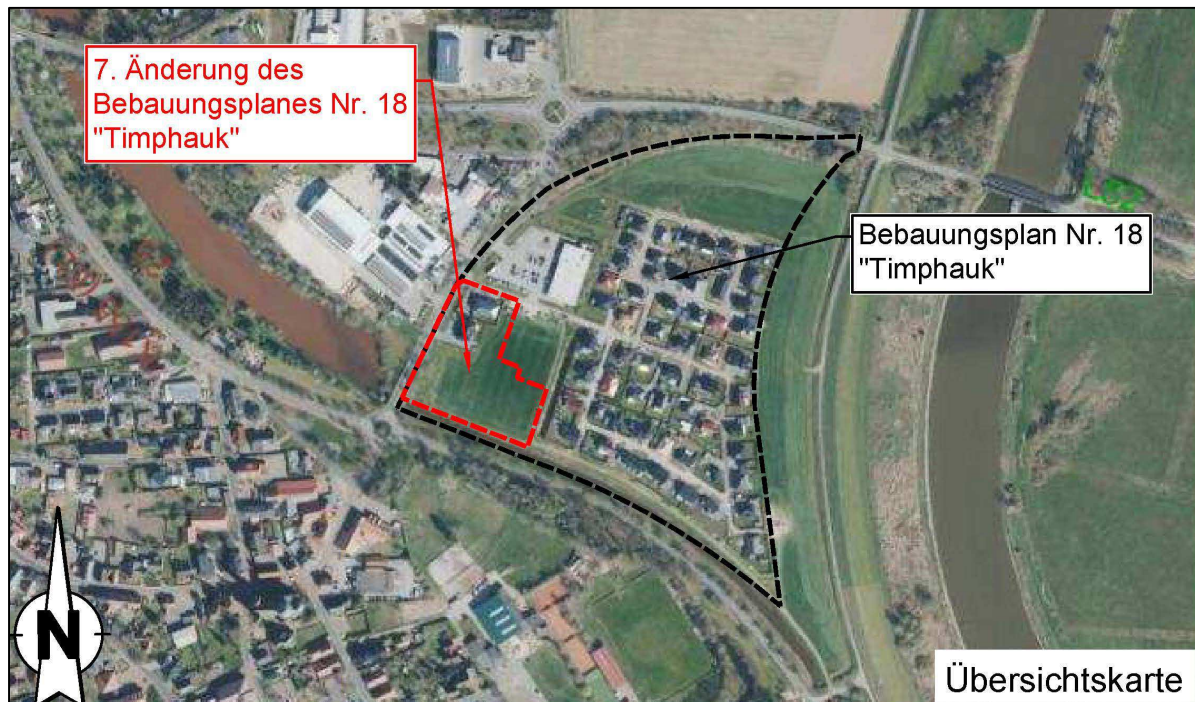


Abbildung 2: Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2016)

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,77 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Änderungsbereich beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Mischgebiete“ (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Änderungsbereichs sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 (6. Änderung) als Mischgebiet „MI“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche ist bereits teilweise bebaut, die verbleibende Restfläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt (s. Abb. 2).

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Da es sich um einen bereits rechtskräftig überplanten Bereich handelt und die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als Mischgebiet weiter verfolgt wird, sind keine der Planung entgegenstehenden übergeordneten Belange einzustellen.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt aus westlicher Richtung über die Burgstraße. Unter Berücksichtigung eventueller privater Wegerechte kann das Gebiet auch aus nördlicher Richtung über die Straße „Im Timphauk“ erschlossen werden.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Timphauk“ wurde im Jahr 2008 ein NWG-Antrag eingereicht, der mit Erlaubnisbescheid 681/657-24-191.2008037 genehmigt wurde.

Durch die inhaltliche Änderung des Bebauungsplans ist die Ableitung des Oberflächenwassers nicht betroffen.

Das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser wird, gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans, dem vorhandenen Rückhaltebecken zugeführt.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Änderungsbereich wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Gemeinde Rhede (Ems) angeschlossen.

Die Ableitung erfolgt in die vorhandene Kanalisation im Bereich Straße „Im Timphauk“. Anschließend wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Rhede (Ems) geführt.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Anwohner im Plangebiet ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Burgstraße/Im Timphauk“ zur Abfuhr bereitstellen müssen.

Gegebenenfalls wird die innere private Erschließung so hergestellt, dass ein ordnungsgemäßes Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen gewährleistet wird.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Geltungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Für Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen wird das DWA Merkblatt 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Januar 2013) und für die Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405 des DGVW-Regelwerkes berücksichtigt.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass die bauausführende Firma sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgt und die weiteren Maßnahmen abstimmt.

1.5.5 Immissionsschutz

Von der Kreisstraße 155 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Im Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsplans (BPlan Nr. 18 „Timpfauk“ – Allgemeines Wohngebiet-) wurde festgestellt, dass aufgrund der Entfernung zur Kreisstraße keine Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen zu erwarten sind. Zudem wurde eine Nutzung mit einer geringeren Schutzwürdigkeit –Mischgebiet- festgesetzt werden.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Änderungsbereichs befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rhede (Ems). Bodenordnende Maßnahmen zur Grundstücksübertragung sind nicht erforderlich.

1.5.7 Altlasten

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde Rhede (Ems) nicht bekannt.

1.5.8 Denkmalpflege

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern sind der Gemeinde Rhede (Ems) nicht bekannt.

1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Timphauk“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren).

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet weist keine schutzwürdigen Biotope oder Lebensgemeinschaften auf.

Naturschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche Belange sind durch die inhaltliche Planungsänderung, Änderung der geschößweisen Nutzung, nicht betroffen. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde Rhede (Ems) auf weitergehende Untersuchungen.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO bleibt bestehen.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde in Anlehnung an die Festsetzungen des nördlich befindlichen Sondergebietes die Grundflächenzahl mit 0,6, die Geschößflächenzahl mit 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Im Änderungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Diese Bauweise entspricht der Kubatur der umliegenden vorh. Bebauung.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass den Bauinteressenten ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück erhalten bleibt.

Durch die Festsetzungen kann die Entwicklung des Änderungsbereiches zu einer offenen allseitig zugänglichen Bebauung weiter verfolgt werden.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

- 1. Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den gemischten Bauflächen wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn „Im Timphauk“ (gemessen in Fahrbahnmitte).
Die NHN-Höhen und Bezugspunkte können der Planzeichnung entnommen werden.

Begründung:

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entspricht dem von der Gemeinde Rhede (Ems) entworfenen Gestaltungsrahmen.

- 2. Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke „Im Timphauk“ (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.
Die NHN-Höhen und Bezugspunkte können der Planzeichnung entnommen werden.

Begründung:

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken.

- 3. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Im Mischgebiet „MI“ sind **allgemein zulässig:**
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - Sonstige Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Im Mischgebiet „MI“ sind **unzulässig**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägte Gebiete

Begründung:

Der Ausschluss die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen begründet sich aus der Tatsache, dass durch die o.g. Einrichtungen die zulässigen Nutzungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen ausschließen. Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen Bereichen des Gemeindegebietes ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

4. Zulässige geschossweise Nutzungen (gem. § 1 Abs.7 Nr.2 BauNVO)

Im **Erdgeschoß** der im Änderungsbereich zulässigen Gebäude sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2- 6 BauNVO **zulässig**:

- Nr. 2: Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Nr. 4: Sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6: Gartenbaubetriebe

In den **Obergeschossen** sind auch Wohnungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO **zulässig**.

Begründung:

Die Festsetzung wurde getroffen um die Entwicklung des Änderungsbereiches zu einem Zentrum für Handel und Handwerk zu gewährleisten. Die geplante Nutzung entspricht dem Charakter eines Kerngebietes, welche vorwiegend in größeren städtischen Bereichen entwickelt werden. Der Entwicklungsansatz ist bereits durch vorhandene und geplante Nutzungen im Änderungsbereich bzw. in der näheren Umgebung vorhanden (Versicherungsagentur, Sparkasse, Discountmarkt, gepl. SoPo Markt). Konkrete Ansiedlungsabsichten von Selbständigen bzw. aus dem Gesundheitssektor liegen der Gemeinde vor.

1.6.5 Ökologische Festsetzungen

1. **Baumrodung** (§9 (1) Nr. 26 Abs. (1a) BauGB)

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 10 cm zu erhalten.

Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.

Die Baumrodung ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde Rhede (Ems) abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:

pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum mit einem Mindestdurchmesser von 12 – 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Gemeinde Rhede (Ems) und dem Landkreis Emsland –Untere Naturschutzbehörde- abzustimmen.

2. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:**

- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. die Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 15. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).
- Anpassen der Beleuchtung: Verzicht auf vermeidbares künstliches Licht, sofern die Sicherheit nicht gefährdet ist. Beleuchtungsstärken sollten möglichst gering gehalten (möglichst vollabgeschirmte Lampen) und zeitlich eingeschränkt werden mit besonderer Rücksicht darauf, dass Licht möglichst nicht über die Horizontale hinaus strahlt bzw. die Gehölze ausleuchtet. Die notwendige Beleuchtung erfolgt ausschließlich mit Natriumdampflampen bzw. mit LED- Leuchten.

1.6.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

- ### 1. **Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- Auf den festgesetzten gemischten Bauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig.**
- Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für**

Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.

1.6.7 Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

c) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der Landesstraße 52 und Kreisstraße 155 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

d) Bauverbotszone

„Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO.“

e) Baubeschränkungszone

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „Baubeschränkungszone“ gem. § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, können aus den gewerblich genutzten Bauflächen störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße 155 negativ beeinflussen.

Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße 155 in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen.

f) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Rhede (Ems) gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Rhede (Ems) errichtet und unterhalten.

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) vorhanden ist.
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt werden.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

g) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

h) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Anwohner im Änderungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße Burgstraße/Im Timphauk“ zur Abfuhr bereitstellen.

i) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

j) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

k) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

l) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rhede (Ems), Bauamt Zimmer 17, eingesehen werden.

m) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Plangebietes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Plangebietes	ca.	0,77 ha
davon		
Flächen für „Mischgebiete“ (MI) gemäß § 6 BauNVO	ca.	0,77 ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Rhede (Ems) durchgeführt. Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bebauungsplans gewährleistet ist.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Timpbauk“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren).

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss durch den Rat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet die Gemeinde auf die Durchführung der Verfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.

2 BauGB werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Durch die vorliegende Planung erfolgt eine Anpassung an die aktuelle städtebauliche Entwicklung und Planungsvorhaben.

Die Änderung der Planunterlagen ist erforderlich um die Entwicklung des Änderungsbereiches zu einem Zentrum für Handel und Handwerk zu gewährleisten. Die geplante Nutzung entspricht dem Charakter eines Kerngebietes, welche vorwiegend in größeren städtischen Bereichen entwickelt werden. Der Entwicklungsansatz ist bereits durch vorhandene und geplante Nutzungen im Änderungsbereich bzw. in der näheren Umgebung existent (Versicherungsagentur, Sparkasse, Discountmarkt, gepl. SoPo Markt). Konkrete Ansiedlungsabsichten von Selbständigen bzw. aus dem Gesundheitssektor liegen der Gemeinde vor.

Der Siedlungscharakter mit einer gewerblichen/wohnbaulichen Struktur soll auch weiterhin verfolgt werden. Lediglich ist eine vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungen, in den jeweiligen Geschossen der Gebäude, zur Sicherung der vorgenannten Gebietsstruktur vorgesehen.

Die Umsetzung der Planung ist nach Auffassung der Gemeinde durch Vorgespräche mit potentiell ansiedlungswilligen Investoren gewährleistet.

2.4 **Verfahrensvermerke**

Die Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Timpauk“ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Timpauk“ zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -