



Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

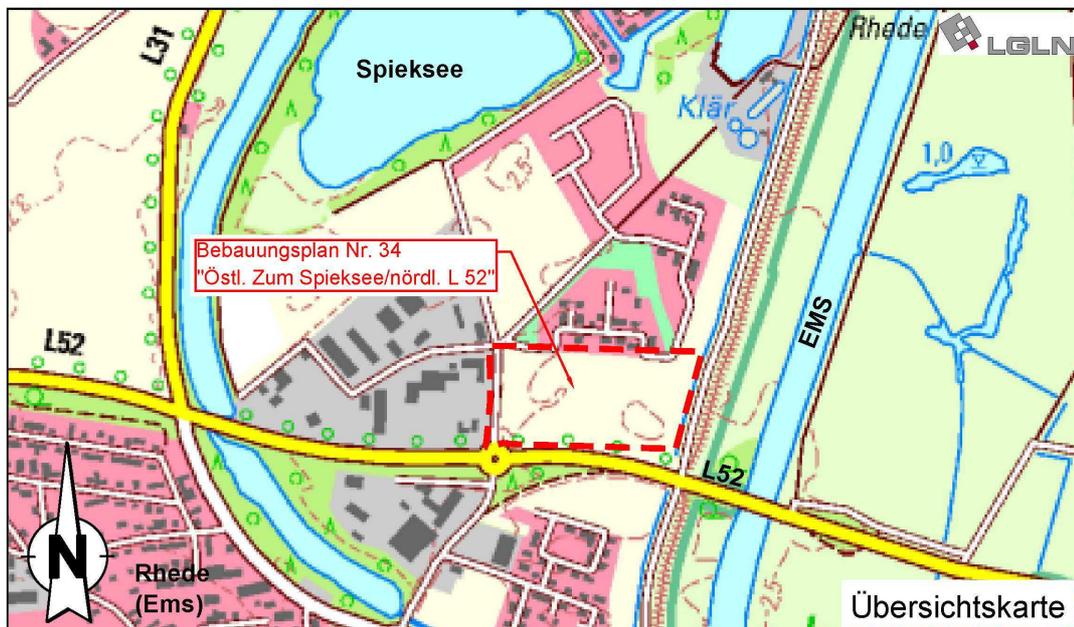
BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 34 "Östl. Zum Spieksee/nördl. L 52"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(1) und § 4(1) 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 des Bebauungsplans.....	3
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
1.4.1	Landes- und Regionale Raumordnungsprogramm	6
1.4.2	Städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Rhede (Ems)	8
1.4.3	Flächennutzungsplan	8
1.5	Planung	9
1.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	9
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung.....	9
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	9
1.5.3	Sonstige Erschließung.....	10
1.5.4	Versorgungsleitungen.....	10
1.5.5	Immissionsschutz	10
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	12
1.5.7	Altlasten.....	12
1.5.8	Denkmalpflege.....	12
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht.....	12
1.5.10	Deichsicherheit	13
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	13
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	13
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen.....	14
1.6.4	Textliche Festsetzungen.....	14
1.6.5	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO.....	16
1.6.6	Hinweise	16
1.7	Flächenbilanz.....	18
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	19
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	19
Teil 2	Abwägung und Verfahren	20
2.1	Verfahren.....	20
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....	20
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	20
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....	20
2.3	Abwägungsergebnis	20
2.4	Verfahrensvermerke.....	22

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

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. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Der Bedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 ergibt sich aus den Planungsabsichten der Gemeinde zur Festsetzung einer Baufläche für eine gewerbliche bzw. gemischte Bebauung.

Die Plangebietsfläche stellt den städtebaulichen Lückenschluss (s. Abb. 1) zwischen dem nördlich angrenzenden neuen Baugebiet „Am Spieksee“ (Geltungsbereich BPlan Nr. 12A) und der Trasse der Landesstraße 52 dar. Wobei südlich der L 52 das Baugebiet „Timphauk“ (Geltungsbereich BPlan Nr. 18) ausgewiesen wurde.

Westlich angrenzend befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Zubringer zur Autobahn A 31“ gewerbliche Ansiedlungen.

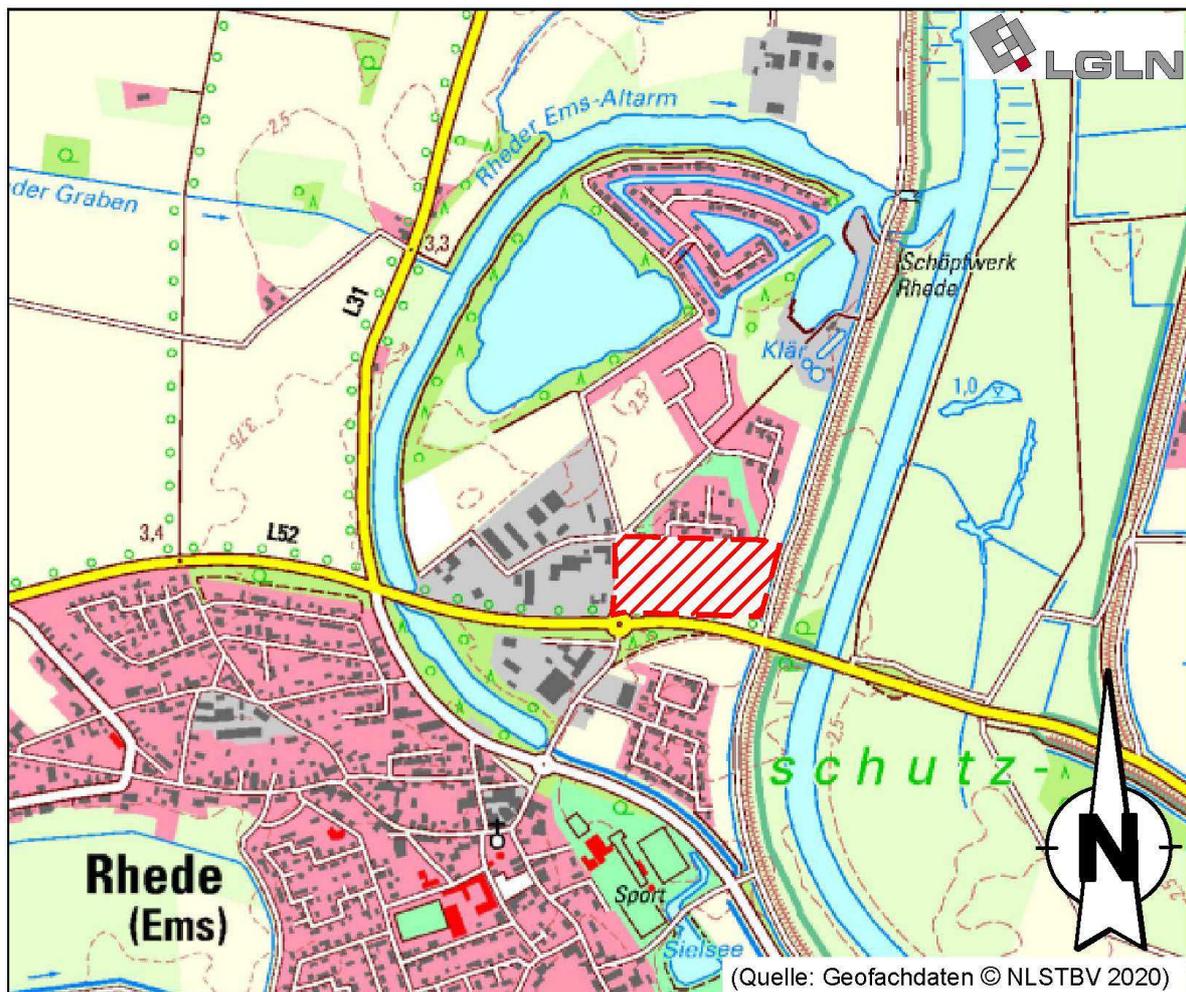


Abb. 1: Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2020)

Um eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten, plant die Gemeinde die Bauflächen nördlich der L 52 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB auszuweisen. Somit entsteht eine einheitliche arrondierende Nutzung. Auch sind diese verkehrsnahen Flächen für gewerbliche Nutzungen sehr attraktiv.

Nördlich angrenzend an die gewerbliche Nutzung plant die Gemeinde die Ausweisung eines Mischgebietes, im Zuge einer abgestuften städtebaulichen Entwicklung zum nördlich gelegenen Wohngebiet.

Für die geplanten Nutzungen liegen bereits Ansiedlungsanfragen vor.

Der Bedarf für die gemischte Nutzung resultiert auch aus der aktuellen Vermarktungssituation im Bereich der Zone für Handel und Handwerk (BPlan Nr. 18 „Timpfauk“). Hier wurden die Flächen komplett von einem Investor überplant, sodass für weitere Anfragen aus dem Segment der Selbständigen oder des Kleingewerbes, die Gemeinde keine Flächen zur Verfügung stellen kann.

Zusätzlich zu den Anfragen (Ingenieurbüro, Einrichtungshaus etc.) plant die Gemeinde einen Standort für das neue Feuerwehrhaus im vorliegenden Geltungsbereich.

Mit der aktuellen Planung wird einer Zersiedelung der Landschaft durch einen Lückenschluss zwischen zwei bereits bauleitplanerisch gesicherten Bereichen entgegen gewirkt und es nicht erforderlich, dass die Gemeinde Rhede (Ems) neue freie Flächen für eine Beplanung bereitstellen muss. Die vorliegende Planung stellt somit eine Verdichtung der vorhandenen baulichen Entwicklung vom Ortskern bis zum Spieksee dar (s. Abb. 1).

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

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 liegt nördlich des Ortskerns der Gemeinde Rhede (Ems), östlich der Straße „Zum Spieksee“ und nördlich der Landesstraße 52.

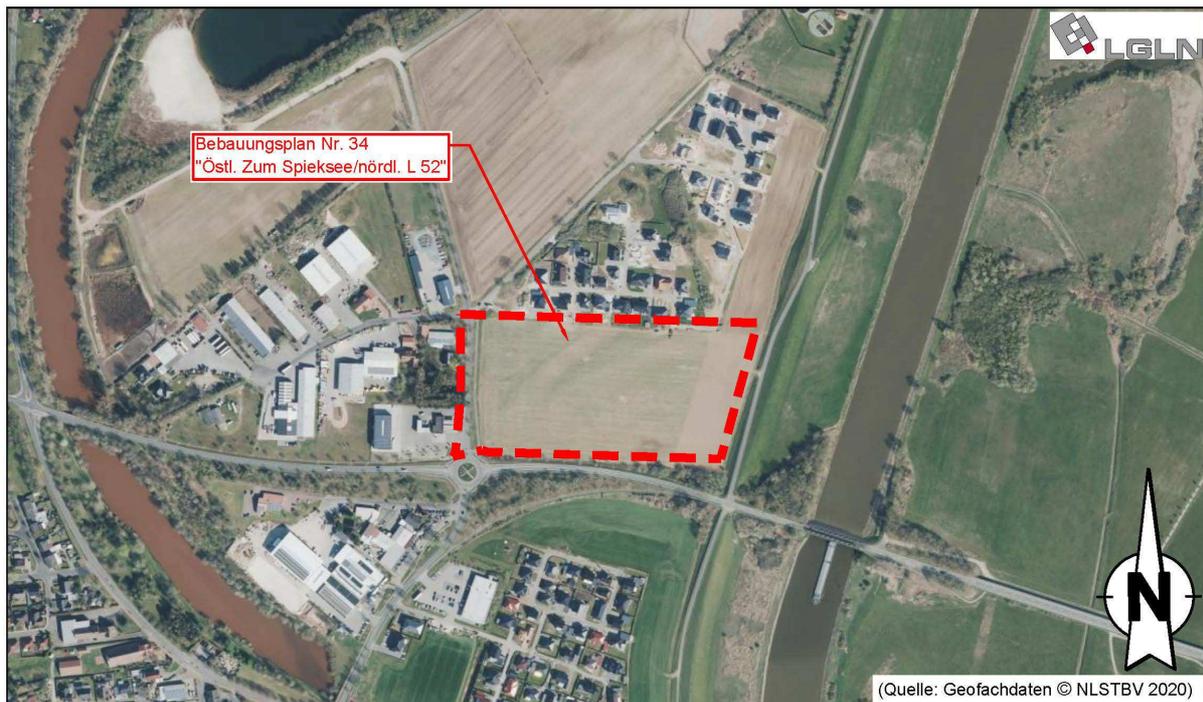


Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2020)

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 5,60 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Gewerbegebiete“ (GE) gemäß § 8 BauNVO
- ❖ Flächen für „Mischgebiete“ (MI) gemäß § 6 BauNVO
- ❖ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern etc. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB
- ❖ Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Bauverbotszone gem. NDG § 16), Zweckbestimmung – Parkanlage-
- ❖ Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (s Abb. 2).

An den Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungen an:

- nördlich des Geltungsbereiches
 - Wohnbauflächen „WA“ (3. Ä BPlan Nr. 12/A)
- westlich des Geltungsbereiches
 - Gewerbegebiet (BPlan Nr. 11 „Zubringer zur Autobahn A 31“)
 - Zum Spieksee (Gemeindestraße)
- südlich des Geltungsbereiches
 - Landesstraße 52

- östlich des Geltungsbereiches
- Ems mit Deichverteidigungsanlagen

Zur Erschließung des Plangebietes kann die bereits ausgebaute Gemeindestraße „Zum Spieksee“ mit Anschluss an die L 52 genutzt werden.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

1.4.1 Landes- und Regionale Raumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das derzeit gültige Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen stammt aus dem Jahr 2008.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem Gebiet ohne Darstellung raumordnerischer Nutzungen.

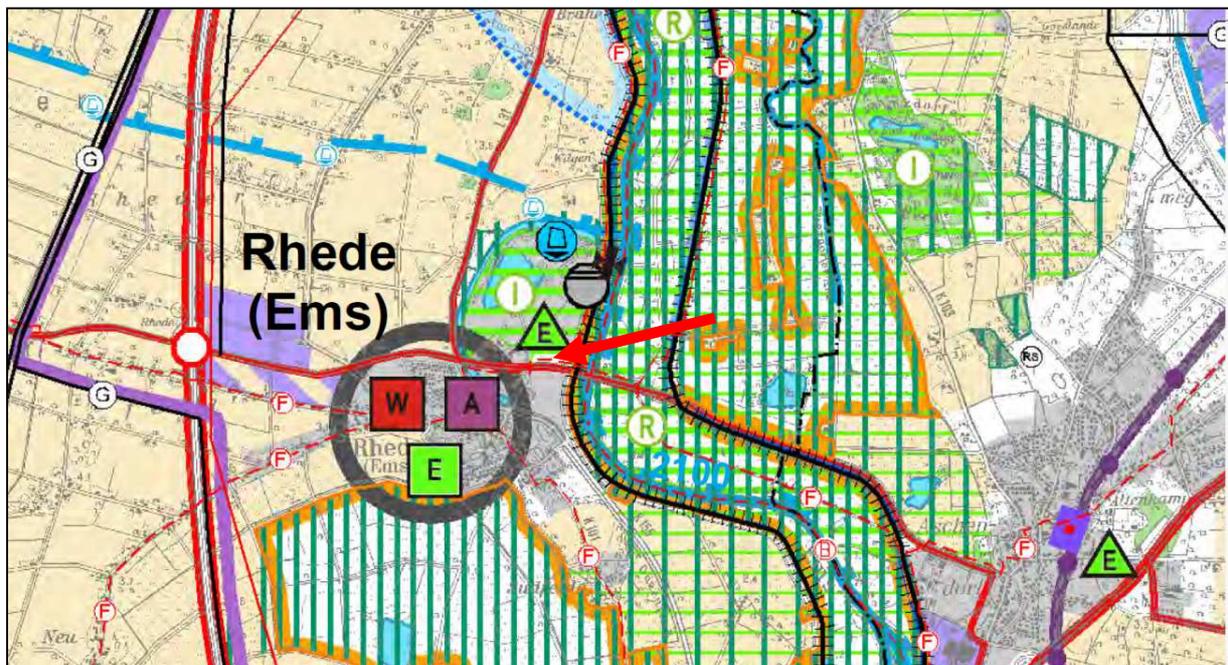


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2010 LK Emsland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 2010 (RROP) wurde das Grundzentrum Rhede (Ems) unter anderem als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten bestimmt (RROP 2.1 05).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben.

Weitere im RROP 2010 dargestellte raumordnerische Nutzungen wie z.B.:

- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (RROP 2.1 05)
- Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt (RROP 3.10 05)
- Vorranggebiet mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (RROP 3.10 04)
- Zentrale Kläranlage (RROP 3.10 01)
- Sportboothafen (RROP 4.6 05)

werden durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt.

Der parallel zur Landesstraße 52 dargestellte regional bedeutsame Wanderweg – Radfahren- (RROP 3.10 08) liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist durch die Planung nicht betroffen. Im Zuge der Neutrassierung der L 52 wurde dieser Radweg an die Straßenplanung angepasst.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Verdichtung eines bauleitplanerisch strukturierten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird. Eine Überplanung freier Landschaftsräume ist nicht erforderlich (s. Abb. 1 und 2).

Somit wird den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Die Entwicklung des Geltungsbereiches steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland und der Gemeinde Rhede (Ems).

1.4.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Rhede (Ems)

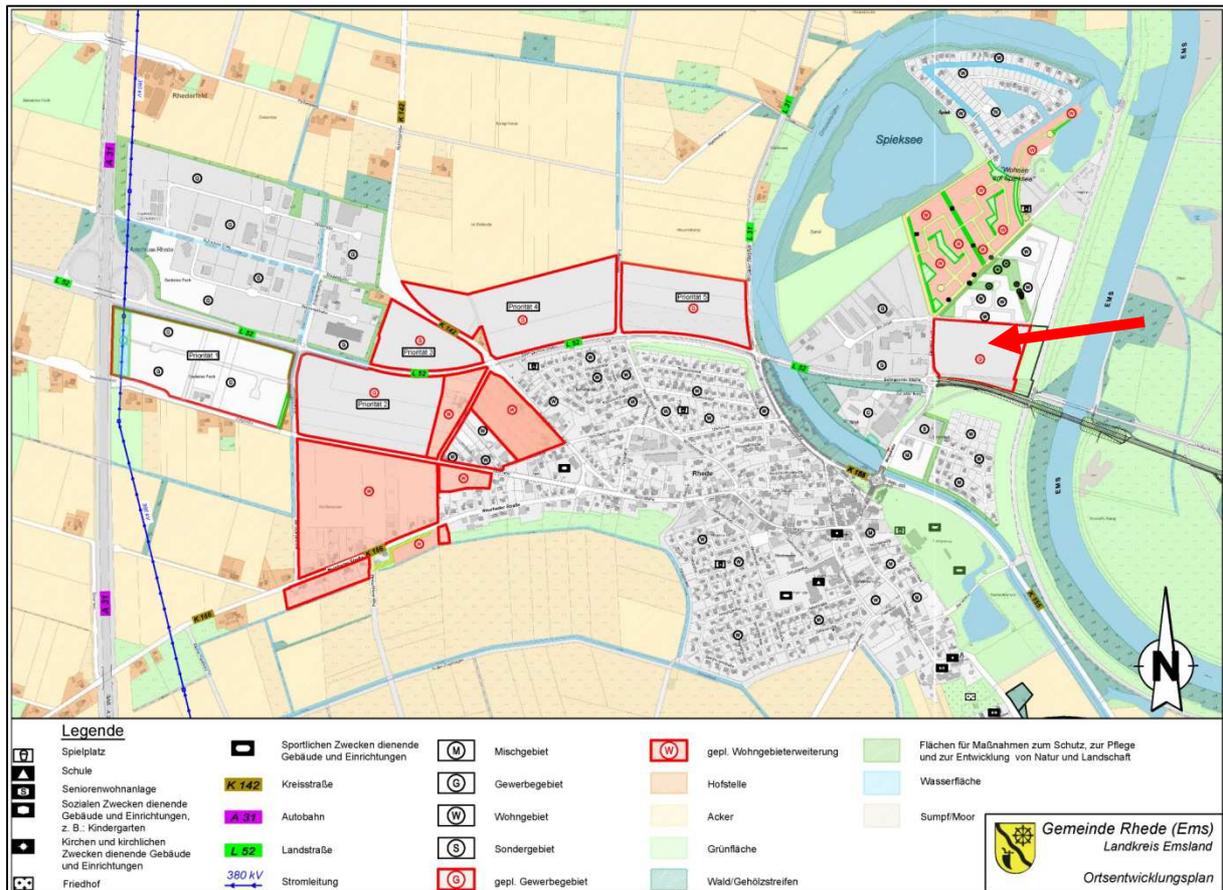


Abbildung 4: Entwicklungskonzept Rhede (Ems) mit Standort Krematorium

Wie aus der Abbildung 4 zu entnehmen steht auch das städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Rhede (Ems) der vorliegenden Planung nicht entgegen. Die geplante gewerbliche Nutzung wurde durch eine Gliederung der Fläche auch hinsichtlich einer gemischten Nutzung konkretisiert.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Östlich Zum Spieksee/nördl. L 52“ liegt baurechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Aus diesem Grund ist es erforderlich den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) in Form der 43. Änderung im Parallelverfahren zu ändern. Aufgrund der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung von -gewerblichen Bauflächen (G)- gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und – gemischten Bauflächen (M)- gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB, erfolgt durch die Festsetzung von Flächen für „Gewerbegebiete“ (GE) gemäß § 8 BauNVO und Flächen für „Mischgebiete“ (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes passen sich somit den überkommunalen und kommunalen Planungszielen an.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße 52 und die Gemeindestraße „Zum Spieksee“.

Die innere Erschließung ist durch die Herstellung einer Ringstraße (Planstraße A) mit einer Verkehrsflächenbreite von 8,0 bis 10,0 m vorgesehen. Die Ringstraße wird östlich an die Gemeindestraße „Zum Spieksee“ angebunden.

Beim Straßenbau wird darauf geachtet, dass die Versorgungsleitungen im Bereich des unbefestigten Randstreifens bzw. des Fußweges verlegt werden. Sollte im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine Befestigung der Seitenstreifen oder die Herstellung von Parkplatzflächen erforderlich sein, wird darauf geachtet, dass ein wieder verwendbarer Platten- oder Pflasterbelag hergestellt wird. Hierzu steht eine Breite von ca. 1,50 m - 2,00 m zur Verfügung.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erstellt und in das weitere Verfahren eingestellt.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken ist durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems zu gewährleisten (gem. DWA - A 138). Das Niederschlagswasser von den privaten Verkehrs- und Stellflächen soll ebenfalls dezentral versickert werden (z.B. Rigolensystem im unbefestigten Seitenraum).

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrs- und Stellflächen soll über eine Regenwasserkanalisation gesammelt und gedrosselt in den an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Deichverteidigungsgraben eingeleitet werden.

Der hierzu erforderliche wasserrechtliche Antrag gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird zurzeit vorbereitet.

Die Gemeinde Rhede (Ems) wird sicherstellen, dass vor Satzungsbeschluss das Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde hergestellt wird.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Gemeinde Rhede (Ems) angeschlossen.

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.

Die baulichen Maßnahmen werden so geplant, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können. Hierzu werden ausreichend bemessene Verkehrsflächen für Straßen im Bebauungsplan festgesetzt.

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 Bestandspläne der zuständigen Versorgungsunternehmen werden beachtet und die weiteren Maßnahmen abgestimmt.

1.5.5 Immissionsschutz

Zur Einstellung immissionsrechtlicher Belange wird die Gemeinde Fachgutachten bezüglich der von der L 52 ausgehenden Verkehrsemissionen und zur Ermittlung zulässiger Emissionskontingente für die gewerbliche Nutzung erstellen lassen.

Die Ergebnisse der Gutachten werden in das weitere Verfahren eingestellt und offengelegt.

Verkehrslärm

Von der Landesstraße 52 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 52.

Hierdurch ergeben sich anbaurechtliche Einschränkungen:

- Entlang der L 52 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Diese sind in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit:
20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG
jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Zu der 20 m Bauverbotszone wird folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Zu der 40 m Baubeschränkungszone wird folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen.
Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

- Das Plangebiet ist entlang der L 52 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG).

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rhede (Ems), somit sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen 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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes werden in einem **Umweltbericht** aufgearbeitet, der im weiteren Verfahren erstellt wird.

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Die Umweltprüfung wird in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung als Teil II der Begründung integriert. Sie ist ein unselbstständiger Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Prüfprogramm wird in § 2 IV BauGB festgelegt. Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, sind die Umweltbelange. Die Gemeinde legt dazu für jeden

Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Gemeinde Rhede (Ems) kommt durch die Aufstellung eines Umweltberichtes einer Umweltprüfung entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches nach. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird als selbstständiger Bestandteil der Begründung im weiteren Verfahren offengelegt.

1.5.10 Deichsicherheit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 wurde der gemäß § 16 Abs. 1 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) vorgeschriebene Abstand von 50 m als Schutzzone, mit dem Verbot zur Herstellung baulicher Anlagen, berücksichtigt. Die Festsetzung der Nutzungs- und Baugrenzen erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

In der parallel zum vorliegenden Verfahren aufgestellten 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rhede (Ems) ist der Geltungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ (G) und „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Plangebiet folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, dieses Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zusätzlich wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächen zur Herstellung von Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt. Diese Flächen dienen der Eingrünung, der Flächengestaltung, dem Sichtschutz und zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Bauverbotszone gem. § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). Eine konkrete Beschreibung mit Festlegung der zu verwendenden Pflanzen (Pflanzliste) erfolgt im weiteren Verfahren.

Zu Erschließung des Plangebietes wurden die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzungsart wurde das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wie nachfolgend aufgeführt festgesetzt:

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO:

Grundflächenzahl GRZ:	0,6
Geschoßflächenzahl GFZ:	1,2
Zahl der zulässigen Vollgeschoße als Höchstmaß:	II

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Grundflächenzahl GRZ:	0,8
Geschoßflächenzahl GFZ:	1,6
Zahl der zulässigen Vollgeschoße als Höchstmaß:	II

Die vorgenannten Festsetzungen entsprechen den Bestimmungen vergleichbarer Nutzungen im Gemeindegebiet Rhede (Ems).

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Bebauung wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Grenzabstände ergeben sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

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

1.6.4 Textliche Festsetzungen

(Weitere Festsetzungen werden im Zuge der Konkretisierung der Planungen in das weitere Verfahren eingestellt)

1. Gebietsnutzung (§ 9 (1) i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1. Ausschluss von sonstigen ausnahmsweisen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im festgesetzten Gewerbegebiet GE nicht zulässig.

Diese Festsetzung wurde getroffen um die immissionsrechtlichen Nutzungseinschränkungen zu minimieren und eine Ansiedelung von industrietypischen Anlagen und Einrichtungen zu forcieren.

1.2. 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.

1.3. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Misch- und Gewerbegebiet) ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch im Sinne einer Agglomeration nicht zulässig.

Die Zulässigkeit der Sortimente richtet sich nach der im gemeindlichen Einzelhandelskonzept vom Mai 2009 festgelegten „Rheder Sortimentsliste“

Folgende Sortimente sind im Plangebiet zulässig:

Nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente

- Freilandpflanzen
- Sämereien/Düngemittel/landwirtschaftlicher Bedarf
- Tiere/zoologischer Bedarf
- Tierfutter
- Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
- Sportgroßgeräte

Diese Festsetzung dient einer geordneten Entwicklung und Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben im Gemeindegebiet, sowie dem Schutz der Ortszentren (Zentrale Versorgungsbereiche) umliegender Gemeinden und Städte.

1.6.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

1. Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Durch diese Festsetzung wird der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt minimiert.

1.6.6 Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

b) Baugrund

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

c) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der L 52 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

d) Anbaurechtliche Einschränkungen

Landesstraße L 52

- Entlang der L 52 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Diese sind in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit:

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
 2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind. Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen.
- Bei Bedarf ist ein entsprechender **Sichtschutz** zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulasträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).
 - Das Plangebiet ist entlang der L 52 auf Privatgrund mit einer festen **lückenlosen Einfriedigung** zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG).

e) 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 1.600 l/min 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.

f) 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.

g) 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.

Die Abfallbehälter sind an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

h) 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.

i) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

j) Vorschriften

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

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches ca. 5,60 ha

davon

Flächen für „Gewerbegebiete“ (GE) gemäß § 8 BauNVO ca. 1,50 ha

Flächen für „Mischgebiete“ (MI) gemäß § 6 BauNVO	ca. 2,20 ha
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	ca. 0,30 ha
Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Parkanlage- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	ca. 0,80 ha
Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	ca. 0,80 ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Rhede (Ems) durchgeführt. Die Kosten für die Planung, Erstellung der Gutachten sowie die Bereitstellung von Kompensationsflächen sind im aktuellen Haushalt der Gemeinde eingestellt worden. Das Bauleitplanverfahren wird von der der Gemeinde Rhede (Ems) durchgeführt. Die entsprechenden Haushaltsmittel auch für die Herstellung der Erschließungsanlagen stehen zur Verfügung bzw. werden abschnittsweise in den jährlichen Haushalt aufgenommen.

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

Aufstellungsbeschluss durch den Rat	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis (einschl.)	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	
Auslegungsbeschluss durch den Rat/Verwaltungsausschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 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

Im Verfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

(Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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

(Wird nach Abschluss des Verfahrens 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.

Der Bedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 ergibt sich aus den Planungsabsichten der Gemeinde zur Ausweisung von gemischten und gewerblich nutzbaren Bauflächen.

Aufgrund vorliegender Anfragen kann ein Bedarf für die geplanten Nutzungen auch in der Zukunft zugrunde gelegt werden.

Zur Einstellung der Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden durch die Gemeinde Fachgutachten beauftragt. Die Ergebnisse der Gutachten werden in das weitere Verfahren eingestellt.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. zum Artenschutz werden entsprechende Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen in einem Umweltbericht dargelegt.

2.4 **Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich Zum Spieksee/nördl. L 52“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich Zum Spieksee/nördl. L 52 in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich Zum Spieksee/nördl. L 52“ zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -