



Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

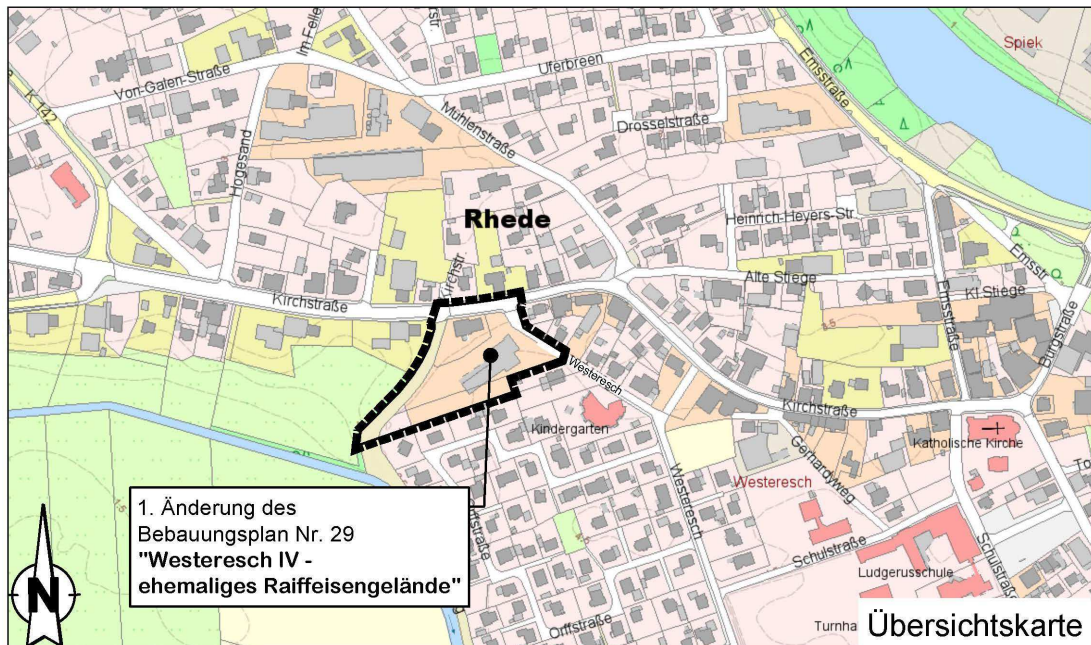
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

"Westeresch IV – ehemaliges Raiffeisengelände –"

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

– U R S C H R I F T –

Begründung



Datum: 29.04.2021

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	3
1.3	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
1.4	Planung	4
1.5	Natur und Landschaft/Umweltbericht	4
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	4
1.6.1	Textliche Festsetzungen.....	4
1.7	Durchführung der Planung und Kosten	5
Teil 2	Abwägung und Verfahren	6
2.1	Verfahren.....	6
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....	6
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	6
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....	6
2.3	Abwägungsergebnis	7
2.4	Verfahrensvermerke	8
2.5	Anlagen	
	Anlage A: Synopse zum Verfahren gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden –	

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Aufgrund aktueller Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 29 ist eine Konkretisierung der Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich. Diese Konkretisierung bezieht sich auf die Vorgabe von zusätzlichen Bezugspunkten zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet.

Hierzu wurden in der Planzeichnung drei zusätzliche Bezugspunkte BZ 2 bis BZ 4 festgesetzt.

Außerdem wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 1 Gebäudehöhe und Nr. 2 Sockelhöhe neu formuliert und auf die Bezugspunkt abgestellt.

Die vorgenommene Konkretisierung wurde notwendig, da das Plangebiet von Nord (Kirchstraße) nach Süd (BG Westeresch) um ca. 1,0 m ansteigt und somit auch abschnittsbezogene differenzierte Höhenvorgaben erforderlich sind.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Rhede (Ems) südlich Kirchstraße.



Abbildung 1: Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2016)

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 1,02 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO
- ❖ Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

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

1.4 Planung

Zusätzliche planungsrechtliche Belange sind aufgrund der Änderungsinhalte nicht zu beachten. Es gelten die Aussagen der Begründung zum Ursprungsplan.

1.5 Natur und Landschaft/Umweltbericht

Naturschutzfachliche Belange sind aufgrund der Änderungsinhalte nicht zu beachten. Es gelten die Aussagen der Begründung mit Umweltbericht zum Ursprungsplan

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB 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 § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB

abgesehen; § 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.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

Es gelten die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und zum überbaubaren Grundstück des Ursprungsplans.

Dies gilt auch für die in den Ursprungsplan eingestellten Hinweise.

1.6.1 Textliche Festsetzungen

Mit dem Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Westeresch IV – ehemaliges Raiffeisengelände“ werden die bisherigen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 des Ursprungsplans durch nachfolgend aufgeführten Festsetzungen ersetzt:

- 1. Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen wird auf maximal 12,00 m festgesetzt (Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss).

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 der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (NHN-Höhe und Bezugspunkte Nr. 1 bis 4 s. Planzeichnung) hinausgehen.
Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.**

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

1.7 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Rhede (Ems) durchgeführt. Die Kosten für das Planverfahren wurden in den Haushalt eingestellt.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Westeresch IV – ehemaliges Raiffeisengelände“, erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren), da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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. Auch stehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Die Rhede (Ems) ist der Auffassung, dass die gemäß § 13 BauGB geforderten Kriterien zur Änderung des Bebauungsplans vollumfänglich durch die Planungen abgedeckt werden. Entsprechende Aussagen und zeichnerische Festsetzungen können der vorliegenden Begründung und Planzeichnung entnommen werden.

Aufstellungsbeschluss durch den Rat	10.12.2020
Auslegungsbeschluss durch den Rat	10.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	06.01.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	14.01.2021 15.02.2021
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	13.01.2021
Satzungsbeschluss durch den Rat	29.04.2021

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Die Bauleitplanung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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:

Siehe beigefügte Anlage A: Synopse zum Verfahren gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

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 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Die Änderung umfasst eine Konkretisierung der Festsetzungen zum Bebauungsplan. Diese Konkretisierung bezieht sich auf die Vorgabe von zusätzlichen Bezugspunkten zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet.

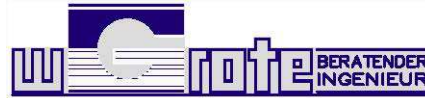
Die Gemeinde Rhede (Ems) ist der Auffassung, dass durch die Konkretisierung der Festsetzungen der Belang der Einfügung in das Ortsbild positiv ergänzt wird.

Wesentliche Belange, auch aus naturschutzfachlicher Sicht, sind bei der vorliegenden Änderung nicht zu beachten.

2.4 Verfahrensvermerke

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

Bearbeitet:
Papenburg,



Ing.-Büro W. Grote GmbH Bahnhofstraße 6-10
26871 Papenburg Tel.: (04961)9443-0 Fax: (04961)9443-50

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Westeresch IV –ehemaliges Raiffeisengelände-“ in der Zeit vom 14.01.2021 bis 15.02.2021 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Rhede (Ems),

(Willerding)
- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Westeresch IV -ehemaliges Raiffeisengelände-“ zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

(Willerding)
- Bürgermeister -