



# Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

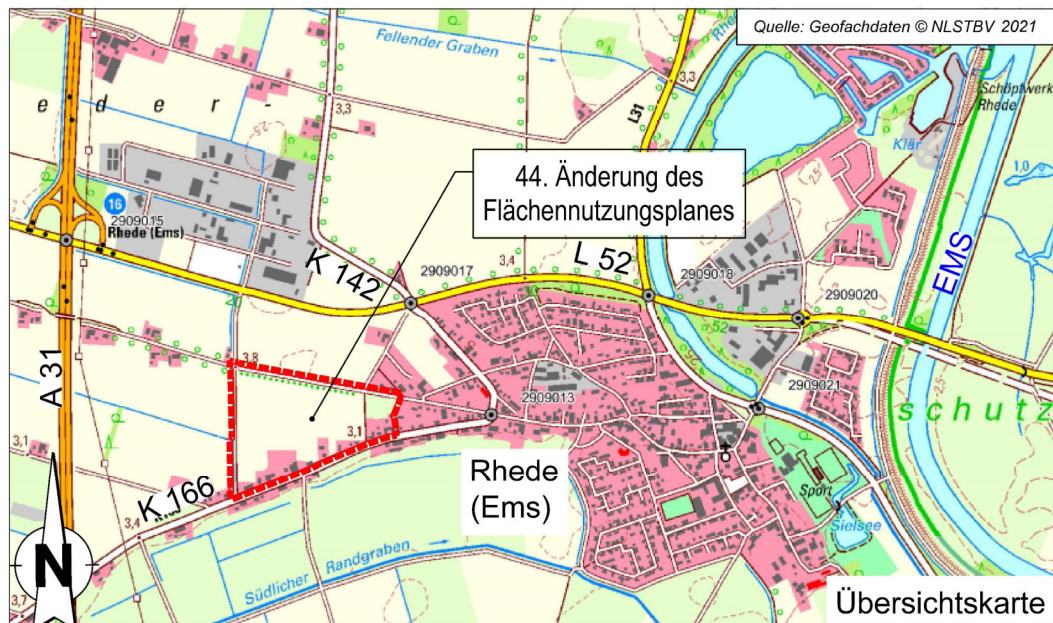
## BAULEITPLANUNG

### 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Baugebiet Mühlenacker in der Ortschaft Rhede (Ems))

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB

- Entwurf -

## Begründung



Datum: 05.07.2022

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 [mail@ing-buero-grote.de](mailto:mail@ing-buero-grote.de)



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04964/9182-0 Telefax: 04964/9182-42 E-Mail: [gemeinde@rhede-ems.de](mailto:gemeinde@rhede-ems.de)

GEMEINDE RHEDE (EMS)

Gerhardyweg 1 26899 Rhede (Ems)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1</b>	<b>Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
1.5	Planung	10
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	10
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	10
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	10
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	10
1.5.3	Sonstige Erschließung	11
1.5.4	Versorgungsleitungen	11
1.5.5	Immissionsschutz	11
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	12
1.5.7	Altlasten/Kampfmittel	12
1.5.8	Denkmalpflege	12
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht	12
1.6	Hinweise	13
1.7	Durchführung der Planung und Kosten	14
1.8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	15
<b>Teil 2</b>	<b>Abwägung und Verfahren</b>	<b>16</b>
2.1	Verfahren	16
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	16
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	16
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	16
2.3	Abwägungsergebnis	16
2.4	Verfahrensvermerke	18

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklungskonzept Rhede (Ems)	3
Abbildung 2:	Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2021)	4
Abbildung 3:	Luftbild mit Änderungsbereich (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2021)	6
Abbildung 4:	Plangebiet Fotos 1 – 4	7
Abbildung 5:	Auszug aus dem LROP 2017; ohne Maßstabsangabe ( <a href="https://www.ml.niedersachsen.de">https://www.ml.niedersachsen.de</a> )	8
Abbildung 6:	Auszug aus dem RROP 2010 mit Plangebiet	9

## Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

### 1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat in einem Strukturkonzept für das Gemeindegebiet die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen dargestellt. Bestandteil dieses Konzeptes war auch die Ermittlung von Flächen, die für eine zukünftige Wohnbauentwicklung städtebaulich sinnvoll wären (s. Abbildung 1).

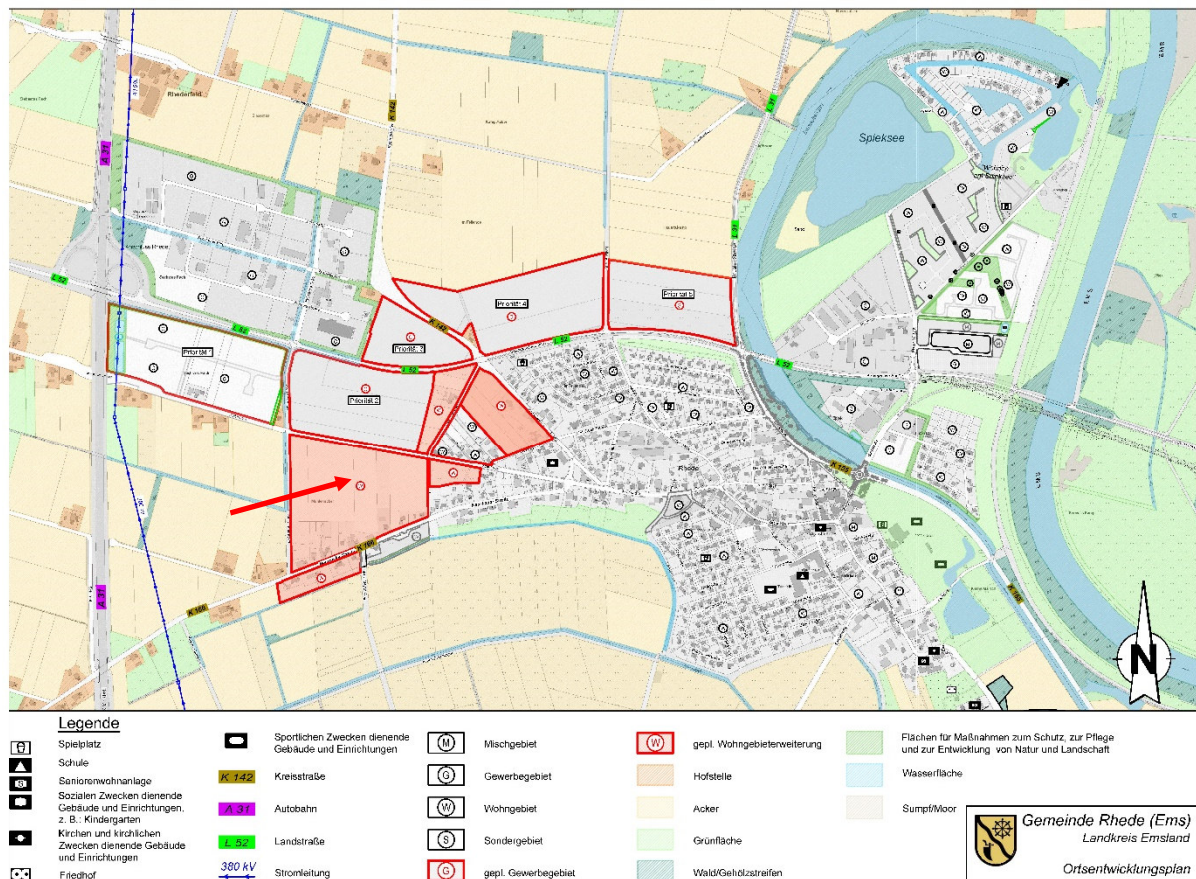


Abbildung 1: Entwicklungskonzept Rhede (Ems)

Aus diesem Konzept wurden in den letzten Jahren diverse Flächen städtebaulich überplant und entwickelt.

Neben der Innenbereichsverdichtung sind zur Entwicklung der Gemeinde auch Flächen erforderlich, die die Ausweisung eines größeren zusammenhängenden Baugebietes ermöglichen. Diese Flächen stellen eine Planungssicherheit für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rhede (Ems) dar.

Nunmehr konnte die Gemeinde Rhede (Ems) eine Teilfläche aus dem o.g. Entwicklungskonzept erwerben und für eine Überplanung zugrunde legen.

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 44. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus den Planungsabsichten der Gemeinde zur Darstellung einer Baufläche für eine Wohnbebauung.

Das Plangebiet stellt die westliche Erweiterung der vorhandenen Wohnbaunutzung zwischen der Zollstraße und der Neurheder Straße (Kreisstraße 166) dar.

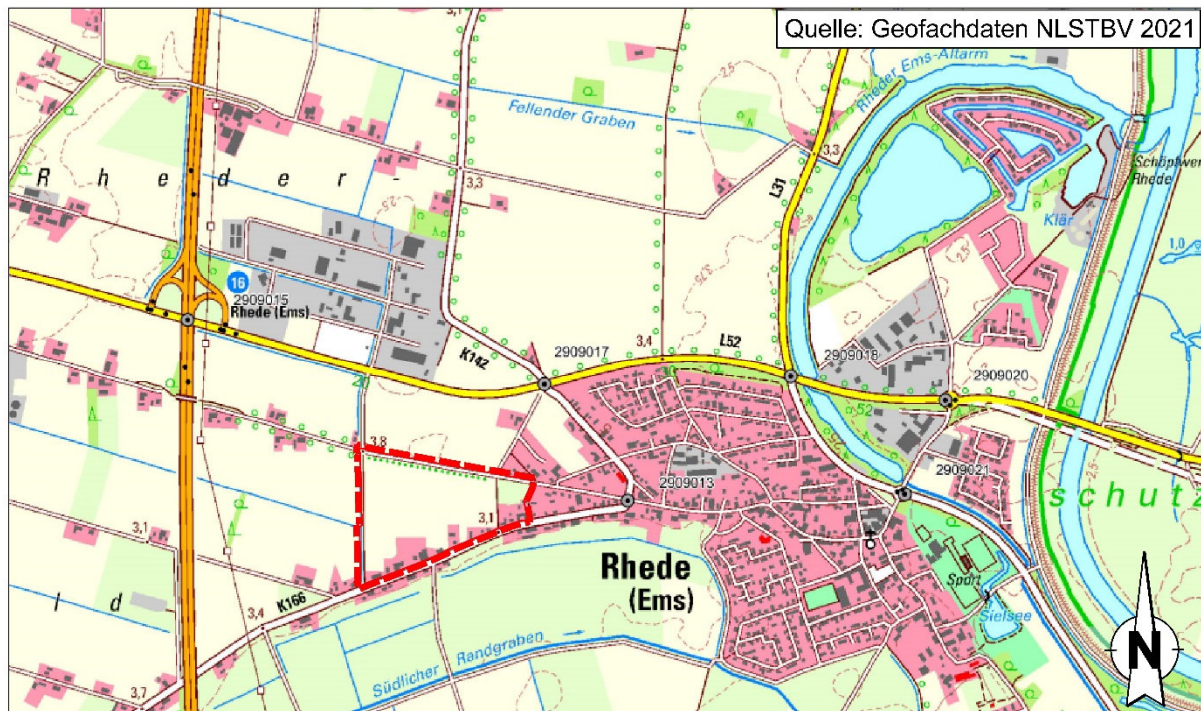


Abbildung 2: Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2021)

Der Bedarf zur Ausweisung von Wohnbauflächen lässt sich aus der Gemeindestatistik für die Gemeinde Rhede (Ems) (ohne OT Brual und Neurhede) nachweisen.

Gemäß der Gemeindestatistik stellt sich der Grundstücksverkauf für Bauplätze in den letzten fünf Jahren wie folgt dar:

2017:	22 Bauplätze
2018:	29 Bauplätze
2019:	24 Bauplätze
2020:	42 Bauplätze
2021:	50 Bauplätze

Die durchschnittliche Anzahl der verkauften Bauplätze pro Jahr beträgt damit ca. 33 Plätze/Jahr. Bei einer Prognose auf der Grundlage eines Bebauungsplans mit einem planerischen Entwicklungsspielraum von ca. 5 - 10 Jahren, ergibt sich ein Bauplatzbedarf von ca. 165 – 330 Bauplätzen.

Im vorliegenden Geltungsbereich könnten nach den vorläufigen Planungen ca. 100 – 150 Bauplätze für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden, wobei der Focus in Zukunft vermehrt auf den Geschoßflächenbau mit mehreren Wohneinheiten, den Bau von Reihen- bzw. auch Tiny -Häusern gelegt werden soll.

Durch diesen Nutzungsmix unterscheidet sich dieses Baugebiet von den derzeit in der Akquise befindlichen Gebieten.

Die im aktuellen Baugebiet „Am Spieksee“ (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 A) ausgewiesenen Bauplätze (1.-4. Bauabschnitt) sind zum derzeitigen Zeitpunkt bereits zum größten Teil verkauft und es liegen der Gemeinde zahlreiche weitere Bauvoranfragen vor.

Diese Zahlen zeigen, dass sich die Gemarkung Rhede (Ems) hauptsächlich in den vergangenen 4 Jahren zu einer attraktiven und „wachsenden“ Gemeinde besonders auch für junge Familien entwickelt hat. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen durch die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugebiete möglich geworden. Damit dieser Trend sich weiter fortsetzt, ist es erforderlich, weitere Baumöglichkeiten zu schaffen.

Auch wenn sich aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage und Zinspolitik der Bedarf an Wohnbaugrundstücken verringern sollte, stellt das vorliegende Baugebiet eine zukunftsorientierte Alternative zu den bestehenden Baugebieten dar. Auch kann im Rahmen der Erschließung und der Einstellung von besonderen örtlichen Bauvorschriften auf die geänderte energetische Situation im Bausektor reagiert werden.

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

Mit der Planung werden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Vorgaben und Belange des § 1 BauGB verfolgt und umgesetzt:

- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 1 sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 2 sind die Wohnbedürfnisse, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsstruktur,

zu berücksichtigen.

## 1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich 44. Änderung des Flächennutzungsplans liegt westlich des Ortskerns der Gemeinde Rhede (Ems), östlich des „Westertangenweges“, südlich der Zollstraße und nördlich der Neurheder Straße (K 166).

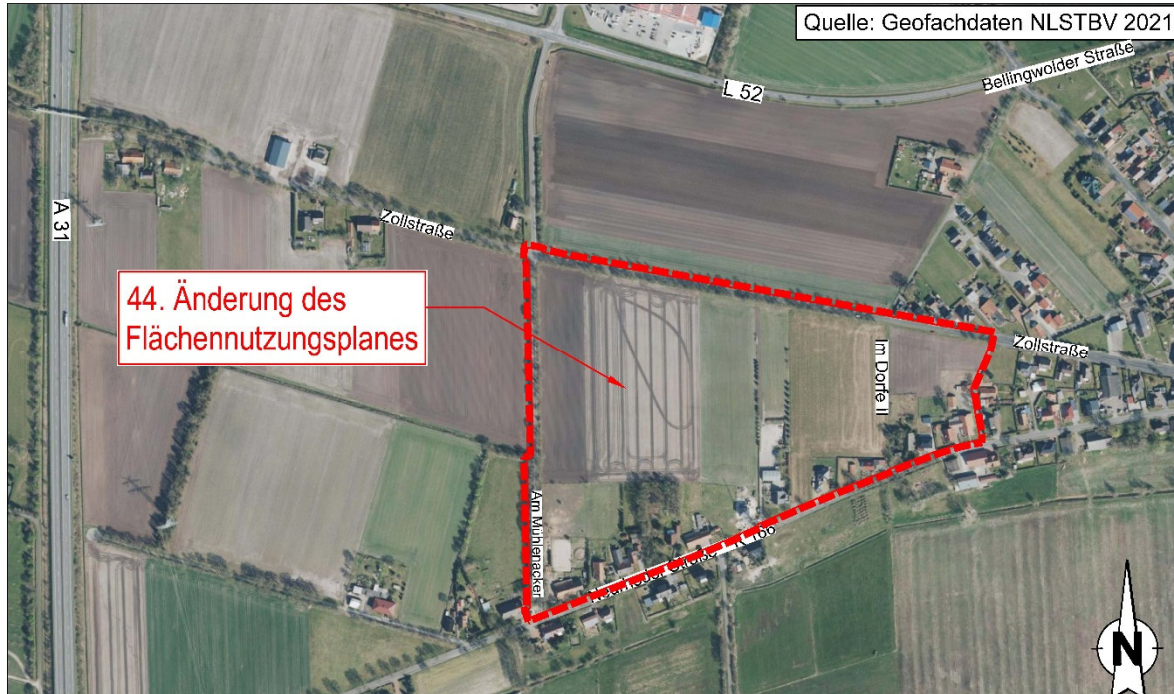


Abbildung 3: Luftbild mit Änderungsbereich (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2021)

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 16,14 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Für den Änderungsbereich wurde folgende bauliche Nutzung dargestellt:

- ❖ Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

## 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Zurzeit werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich der Neurheder Straße (K 166) befinden sich Wohngebäude im Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Randliche Baumbestände und Waldbestände an den nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze werden in die Planung einbezogen (s. Abbildung 4: Fotos 1-4).

An den Änderungsbereich grenzen folgende Nutzungen an:

- nördlich des Änderungsbereiches
  - Zollstraße (Gemeindestraße)
  - Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- westlich des Änderungsbereiches
  - Westertangenweg
  - Landwirtschaftlich genutzte Flächen

- südlich des Änderungsbereiches
  - Neurheder Straße (K 166)
- östlich des Änderungsbereiches
  - Wegeparzelle „Im Dorf II“ (nicht ausgebaut)
  - Wohnbaunutzung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Zu Erschließung des Plangebietes können die bereits ausgebauten bzw. teilweise ausgebauten Gemeindestraßen Westertangenweg und Zollstraße genutzt werden.



Abbildung 4: Plangebiet Fotos 1 – 4

## 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

### Landesraumordnungsprogramm

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.

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen (s. Abbildung 5: Auszug aus dem LROP 2017). Derzeit befindet sich die LROP-VO in einem Änderungsverfahren. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 5 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

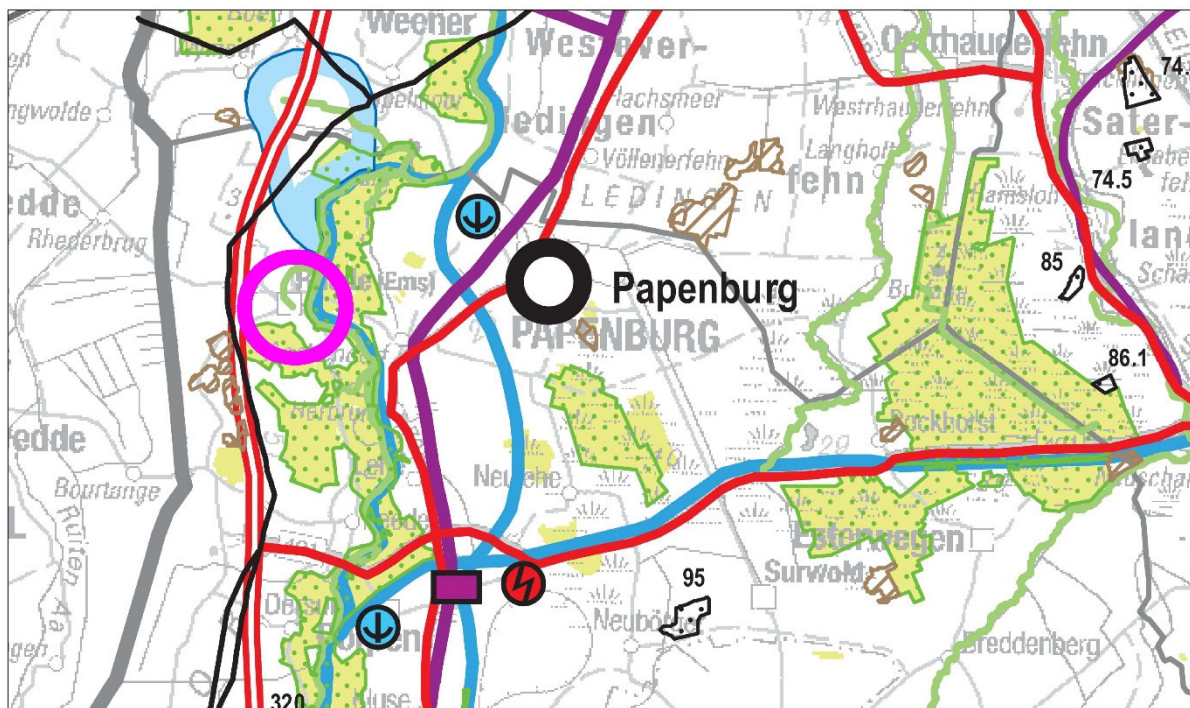


Abbildung 5: Auszug aus dem LROP 2017; ohne Maßstabsangabe (<https://www.ml.niedersachsen.de>)

### Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem bebauten/bauleitplanerisch gesicherten Bereich (RROP 2010, Textziffer 2.2 01).

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

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).



Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Die Gemeinde Rhede (Ems) ist der Auffassung, dass durch die Überplanung dieser landwirtschaftlichen Flächen kein erheblicher Nachteil für bestehende landwirtschaftliche Betriebe, hinsichtlich der Flächenbewirtschaftung, entsteht.

Der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) hat in diesem Zusammenhang den öffentlichen Belang zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen über den Belang zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen gestellt. Diese Abwägung erfolgte zur Stärkung der Ortsentwicklung und Verhinderung einer Abwanderung junger Familien.

Der parallel zur Zollstraße dargestellte regional bedeutsame Wanderweg – Radfahren- (RROP 3.10 08) ist durch die Planung nicht betroffen.

Im Zuge der geplanten Erschließungsarbeiten ist ein Ausbau des Radwegenetzes geplant, hierdurch erfolgt eine Steigerung der Sicherheit und Leichtigkeit des nichtmotorisierten Verkehrs.

Entsprechend erforderliche Verkehrsflächen zur Herstellung eines separaten Radweges wurden in die Planung eingestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben dienen.

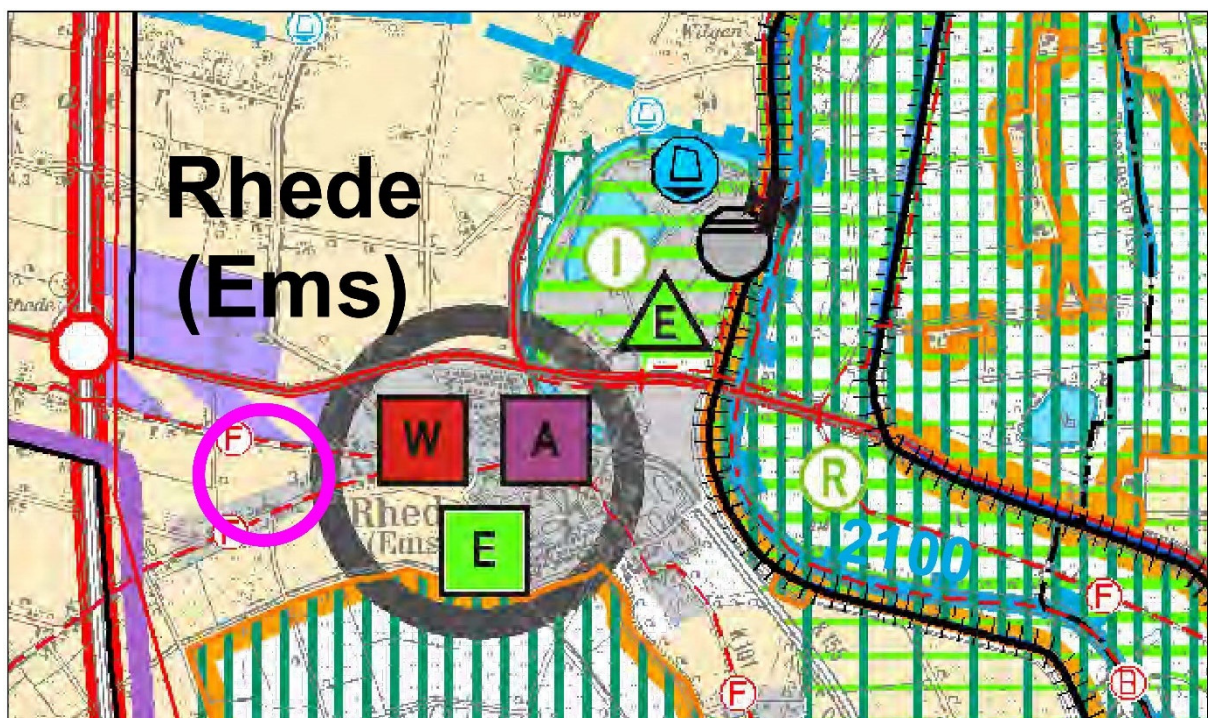


Abbildung 6: Auszug aus dem RROP 2010 mit Plangebiet

### Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 35 „BG Mühlenacker“ liegt baurechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Aus diesem Grund ist es erforderlich den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) in Form der 44. Änderung im Parallelverfahren zu ändern. Aufgrund der

geplanten Nutzungen im Änderungsbereich erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung von -Wohnbauflächen (W)- gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB, erfolgt nach der Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung durch die Festsetzung von Flächen für „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO.

Die Entwicklung des Plangebietes 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).

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung passen sich somit den überkommunalen und kommunalen Planungszielen an.

## **1.5 Planung**

### **1.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zollstraße und den Westertangenweg.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen in der verbindlichen Bauleitplanung (s. Bebauungsplan Nr. 35 „Baugebiet Mühlenacker“).

### **1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

#### **1.5.2.1 Oberflächenentwässerung**

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

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken ist durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems zu gewährleisten (gem. DWA - A 138).

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrs- und Stellflächen soll über eine Regenwasserkanalisation gesammelt und gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken in den Vorfluter an der westlichen Plangebietsgrenze eingeleitet werden.

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

#### **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 Änderungsbereich 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

#### Verkehrslärm

Von der Kreisstraße 166 (Neurheder Straße) gehen Emissionen aus. Für den Änderungsbereich können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die verkehrsrechtlichen Belange bezüglich der zulässigen Bebauung parallel zur Kreisstraße werden in die verbindliche Bauleitplanung eingestellt.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.  
Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

### 1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

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

### 1.5.7 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten oder Altablagerungen im Änderungsbereich sind der Gemeinde Rhede (Ems) nicht bekannt.

Zum Belang der Kampfmittelbelastung wurde ein Hinweis in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen.

### 1.5.8 Denkmalpflege

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Änderungsbereich die eine Bebauung 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.

## 1.6 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 K 166 (Neurheder Straße) gehen Emissionen aus. Für den Änderungsbereich können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

### d) Brandschutz

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

Im Einvernehmen mit der Gemeinde 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 der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sowie des Arbeitsblattes W 405 sind zu beachten und umzusetzen.

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 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist.  
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Eventuell erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau durch die Gemeinde errichtet und unterhalten.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

**e) 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.

**f) 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.

**g) 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.

**h) Bauliche Nutzung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**i) Vorschriften**

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

## **1.7 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.

## **1.8 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:

*Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens 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:

*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.

Der Bedarf für die Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rhede (Ems) ergibt sich aus den Planungsabsichten der Gemeinde zur Ausweisung von Flächen für eine Wohnbaunutzung.



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

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

*Die Abwägung wird um die Ergebnisse des Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ergänzt.*

## 2.4      **Verfahrensvermerke**

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rhede (Ems) wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:  
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rhede (Ems) in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss) zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rhede (Ems) zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -