



Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

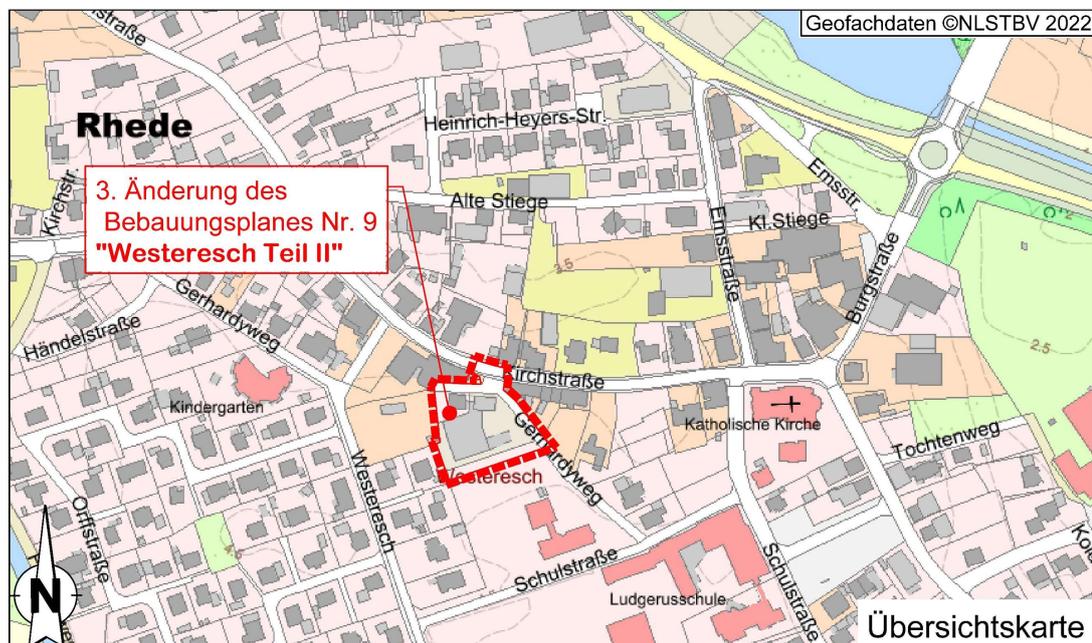
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

"Westeresch Teil II"

mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB)

- U R S C H R I F T -

Begründung



Datum: 14.02.2023

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)

Gerhardtweg 1 26899 Rhede (Ems)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans</u>	4
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	4
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	8
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	10
1.5	Planung	12
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	12
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	12
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	12
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	13
1.5.3	Sonstige Erschließung	13
1.5.4	Versorgungsleitungen	14
1.5.5	Immissionsschutz	14
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	14
1.5.7	Altlasten	15
1.5.8	Denkmalpflege	15
1.5.9	Natur und Landschaft/Artenschutz	15
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise	18
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	18
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	19
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	19
1.6.4	Textliche Festsetzungen	20
1.6.5	Ökologische Festsetzungen	22
1.6.6	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)	22
1.6.7	Hinweise	23
1.7	Flächenbilanz	26
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	26
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	26
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	27
2.1	Verfahren	27
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	27
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	27
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	28
2.3	Abwägungsergebnis	28
2.4	Verfahrensvermerke	29

Anlagen

Anlage A: Berichtigung des Flächennutzungsplans

Anlage B: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklungskonzept Rhede (Ems).....	4
Abbildung 2:	Gestaltungsplan	5
Abbildung 3:	Lage im Raum (unmaßstäblich) (NLSTBV 2022)	8
Abbildung 4:	Pflanzstreifen Fotos 1 - 4	9
Abbildung 5:	Auszug aus dem LROP 2017	10
Abbildung 6:	Auszug aus dem RROP 2010 mit Plangebiet.....	11

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

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).

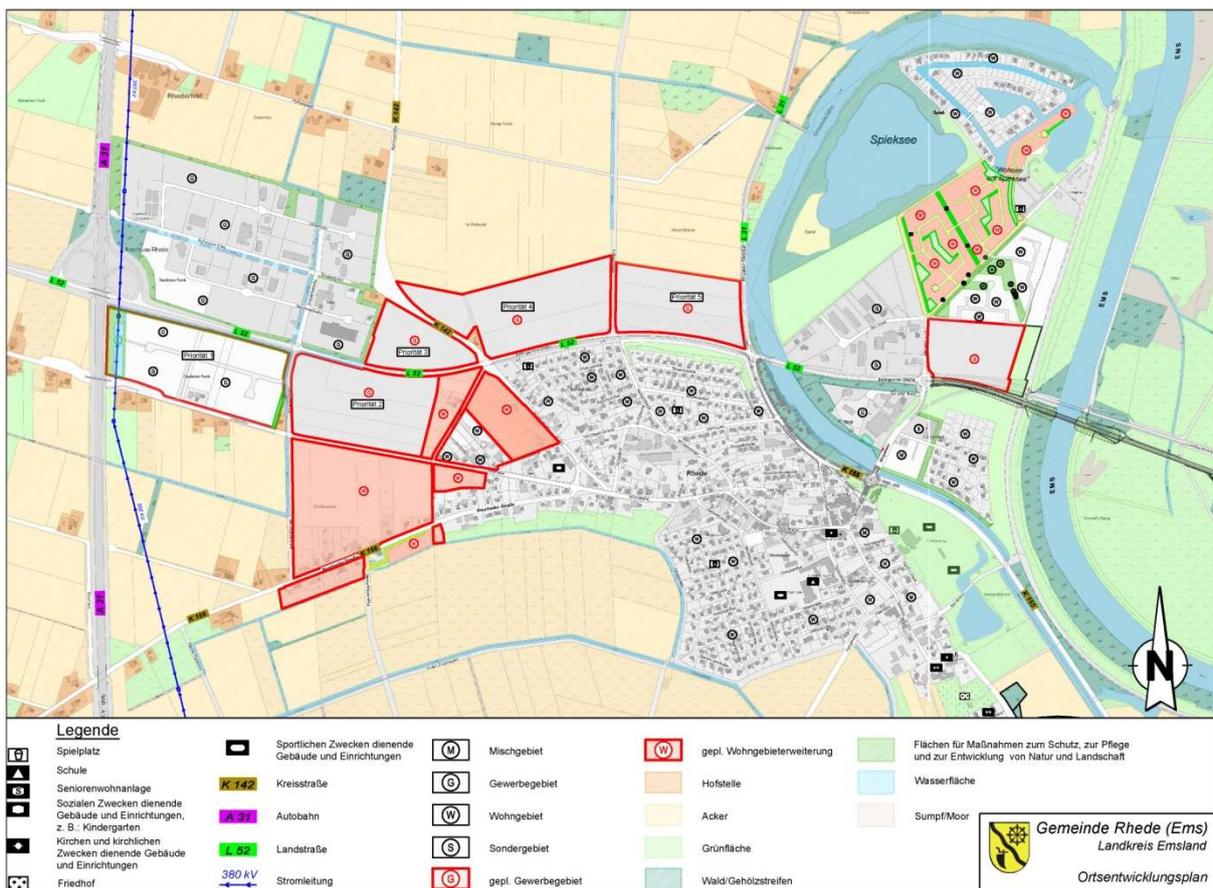


Abbildung 1: Entwicklungskonzept Rhede (Ems)

Zurzeit erfolgen Vorplanungen zur Ausweisung zukünftiger Bauflächen. Parallel zu den vorgenannten Planungen hat die Gemeinde Rhede (Ems) Flächen zur Nachverdichtung innerhalb des Ortskerns auf ihre Bebaubarkeit überprüft. In Zusammenarbeit mit einem örtlichen Investor konnte eine ehemalige Fläche einer Tischlerei, für eine Umnutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden. Diese Vorgehensweise entspricht den in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung

Die gewerblich genutzten Flächen sollen aufgegeben und die Gebäude abgebrochen werden. Zukünftig sind neue Wohngebäude als Mehrparteienhäuser geplant.

Für die Überplanung der Fläche zur Wohnbaunutzung zur Größe von 1.700 m² ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es ist eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern geplant. Die Baustrukturen sollen sich an die vorh. Bebauung

im Zuge der Kirchstraße (II geschossig) bzw. der hinterliegenden Bebauung (II geschossig) anpassen.

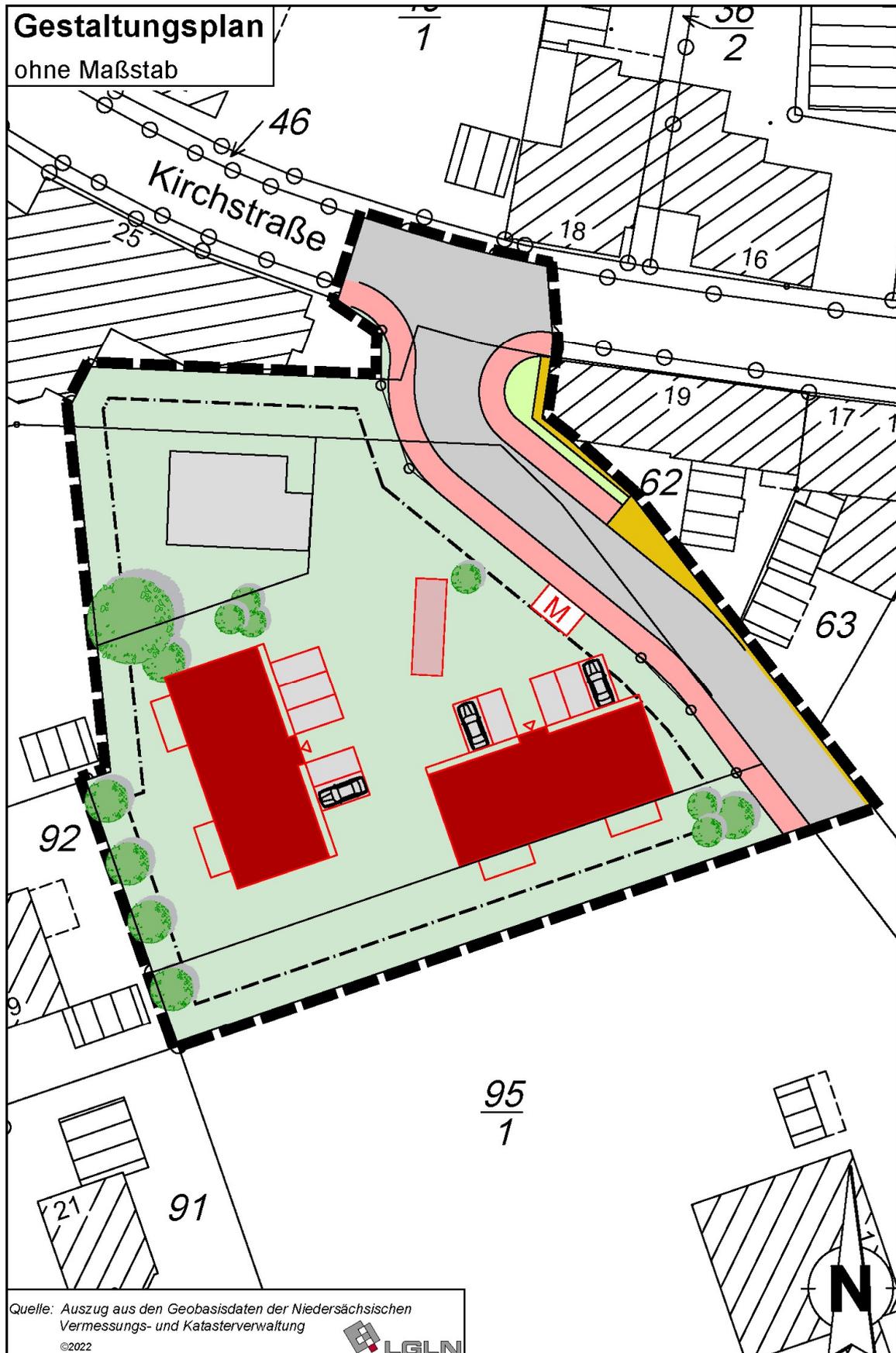


Abbildung 2: Gestaltungsplan

Aus dem Gestaltungsplan (s. Abbildung 2) wird deutlich, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Verdichtung der Wohnbebauung zu der umliegenden Bebauung bzw. zu den angrenzenden Wohngebieten (Westeresch) erfolgt.

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

Zunehmend wird auch in kleineren Kommunen ein Bedarf an zu einer Vermietung geeigneten Wohnungen festgestellt. Hierzu dienen mehrgeschossige Wohngebäude, wie im vorliegenden Plangebiet beabsichtigt.

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

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Vorrangs der Innenverdichtung nachgekommen. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Kernbereich der Gemeinde Rhede (Ems) sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a -Bebauungspläne der Innenentwicklung- BauGB aufgestellt werden, da er im Wege der Innenentwicklung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient. Die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung und den damit verbundenen Angaben wird deshalb abgesehen.

Die Ursprungsplan (B-Plan Nr. 9 „Westeresch Teil II“) festgesetzte 3,0 m breite Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird überplant. Der hieraus entstehende Kompensationsbedarf wird ermittelt und als Ersatzmaßnahme festgesetzt.

Weiterhin finden sich keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Bedingungen des § 13a BauGB	Bewertung
Abs. 1 Nr. 1- 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	Nein
- die Nachverdichtung	Ja
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	Nein
Größe der Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO)	
Nr. 1: weniger als 20.000 m ²	Ja (ca. 1.700 m ²)
Nr. 2: 20.000 m ² < 70.000 m ² ; überschlägige Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB; Vorprüfung Einzelfall; Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB;	Nein
Begründet der Bebauungsplan Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen	Nein
Sind die Schutzgüter der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB betroffen	Nein
Bestehen bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG	Nein
Abs. 2 Nr. 1- 4 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	Ja
Dient der Bebauungsplan bzw. trägt der Bebauungsplan Rechnung: - für Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen - zur Versorgung von Wohnraum - zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen	Ja
Wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt	Nein

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) ist das Plangebiet als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Durch die vorliegende Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern der Gemeinde Rhede (Ems) nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde wird im laufenden Verfahren den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die im Plan festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO anpassen (s. Anlage A).

Im Verfahren gelten zusätzlich die Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens gem. den §§ 13 und § 13a BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung-. In diesen Verfahren wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

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



Abbildung 3: Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2022)

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,367 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 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die ehemaligen Gebäude einer Tischlerei werden/wurden zurückgebaut. Als Abgrenzung zum südlich des Plangebietes gelegenen Parkplatzes des Rathauses der Gemeinde Rhede, wurde ein ca. 3,0 bepflanzter Wall angelegt (s. Abbildung 4 Fotos 1- 4).

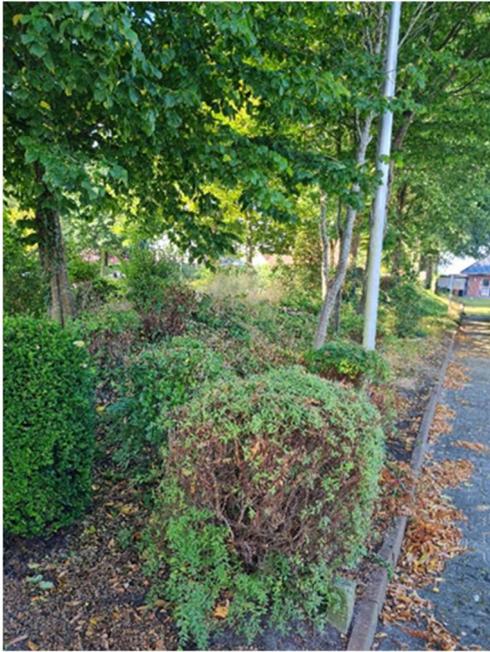


Abbildung 4: Pflanzstreifen Fotos 1- 4

Die angrenzenden Nutzungen sind im Ursprungsplan mit den Änderungen 1 bis 2 als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Gastwirtschaft und südlich das Rathaus der Gemeinde Rhede (Ems), daneben ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

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.

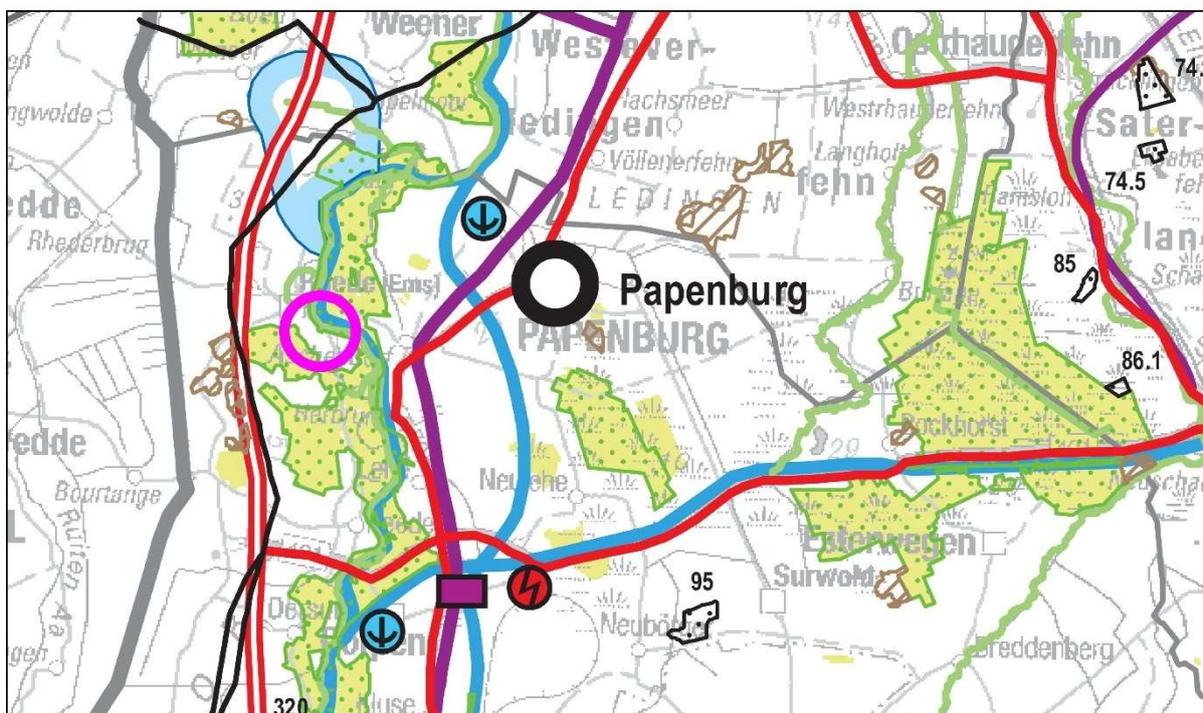


Abbildung 5: Auszug aus dem LROP 2017

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 5 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 bauleitplanerisch gesicherten Bereich (RROP 2.2 01).

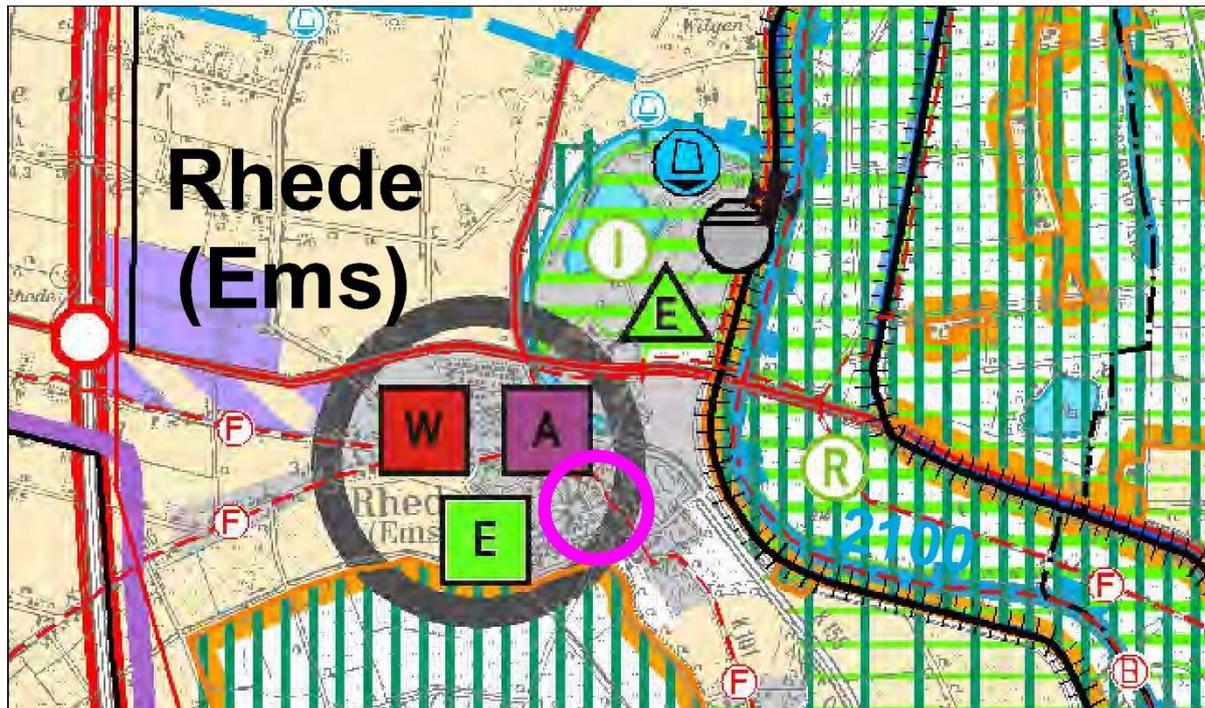


Abbildung 6: Auszug aus dem RROP 2010 mit Plangebiet

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum des Investors.

Im RROP 2010 wurde der Gemeinde Rhede (Ems) als Grundzentrum unter anderem die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen (RROP 2.1. Ziff. 05). Dies gilt auch für Gemeindeteile außerhalb der Grundzentren, für die eine ortsspezifische Eigenentwicklung sichergestellt sein muss. Dabei sind in besonderer Weise den Auswirkungen des demographischen Wandels durch Bevölkerungsrückgang und Alterung Rechnung zu tragen (RROP 2.2. Ziff. 07).

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

Im Übrigen gelten die Ziele, die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen formuliert wurden, wie z.B. „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die vorliegende Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den vorgenannten formulierten Zielen.

Das Landesraumordnungsprogramm setzt den Rahmen für die Regionalen Raumordnungsprogramme, die von den Landkreisen und kreisfreien Städten aus dem Landesraumordnungsprogramm zu entwickeln sind.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines innerörtlich bebauten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird. Durch die Verdichtung bereits bebauter Bereiche, wird den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) ist das Plangebiet als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Durch die vorliegende Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern der Gemeinde Rhede (Ems) nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde wird im laufenden Verfahren den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die im Plan festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO anpassen (s. Anlage A).

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).

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die die Anbindung an die vorhandenen Gemeindestraßen Kirchstraße/Gerhardyweg. Hierzu ist der optimierte Ausbau des Gerhardyweg im Einmündungsbereich zur Kirchstraße zukünftig geplant. Die hierzu erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen wurden in die Planung eingestellt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Herstellung von privaten Wohnwegen.

Die Ausbauplanung wird nicht durch die verbindliche Bauleitplanung, sondern durch die technische Ausbauplanung geregelt.

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.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Das vorhandene Entwässerungssystem/-konzept soll durch die geplanten Vorhaben nicht geändert werden.

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

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird weiterhin in die vorhandene Regenwasserkanalisation im Gerhardyweg/Kirchstraße eingeleitet.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

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

Die Ableitung erfolgt in die vorhandene Kanalisation im Bereich der vorhandenen Gemeindestraßen. Anschließend wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Rhede (Ems) geführt.

Das Baugrundstücke ist/wird über Anschlussleitungen an den geplanten Schmutzwasserkanal 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 verkehrliche Erschließung wurde so geplant, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist (s. Abbildung 2). Die Abfallsammelbehälter der Wohnbebauung muss an der von den Sammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden öffentlichen Straße (hier: Gerhardyweg) bereitgestellt werden.

Die Breite der Verkehrsflächen wurde so festgesetzt, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) gewährleistet werden kann.

Wendeanlagen und Stichstraßen sind im Plangebiet nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

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.

Bei der Herstellung der Erschließungsstraßen wird darauf geachtet, dass im öffentlichen Verkehrsraum ein unbefestigter/gepflasterter Streifen in einer Breite von 1,25 m zur Verlegung der Versorgungsleitungen vorgehalten wird.

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 DGVP-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 Umbaumaßnahmen zu beachten. Die Gemeinde wird in Abstimmung mit dem Investor dafür Sorge tragen, dass die bauausführende Firma sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgt und die weiteren Maßnahmen abstimmt.

1.5.5 Immissionsschutz

Im Planbereich sind Verkehrsimmissionen aufgrund übergeordneter Straßen nicht zu erwarten. Die im Plangebiet bzw. auf den vorhandenen Gemeindestraßen erzeugten Verkehrsimmissionen sind nutzungsbedingt und von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen. Durch eine angepasste Gebäudeplanung (Stellung, Anordnung der Ruhebedürftigen Räume etc.) kann eine höhere Wohnqualität generiert werden. Die Gemeinde Rhede (Ems) stellt hierzu keine Vorgaben in das Bauleitplanverfahren ein, da sie der Auffassung ist, dass aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastungen keine Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ zu erwarten sind.

Zulässige Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)/tags 45 dB(A)/nachts
-----------------------------	----------------------------------

Auch wird eine Beeinträchtigung durch die Nutzung des südlich des Plangebietes gelegenen Parkplatz des Rathauses nicht erwartet. Die vorwiegende Nutzung durch Rathausmitarbeiter und Bürger findet in der Tageszeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr statt. Die Gemeinde wird durch organisatorische Maßnahmen sicherstellen, dass auch bei Nutzungen nach 22.00 Uhr eine immissionsrechtliche Beeinträchtigung der Wohnbebauung vermieden wird.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Plangebietes werden in Abstimmung mit dem Investor von der Gemeinde Rhede (Ems) überplant. Die Wohnbauflächen befinden sich im Eigentum des Investors. Entsprechende Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Rhede (Ems) und dem Investor.

1.5.7 Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet 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 Plangebiet die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern sind der Gemeinde Rhede (Ems) nicht bekannt.

1.5.9 Natur und Landschaft/Artenschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westeresch Teil II“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit wird:

- 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; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei einer überbaubaren Flächengröße des WA von ca. 2.820 m² ergibt sich unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung eine maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 1.700 m². Die Grundfläche unterschreitet damit die Obergrenze von ≤ 20.000 m² des § 13a Abs. 1 BauGB.

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.

Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein im Ursprungsplan (BPlan Nr. 9 „Westeresch Teil II“) festgesetzter 3,0 m breiter Pflanzstreifen mit einer Länge von ca. 60 m überplant. Der derzeitige Zustand kann der Abbildung 4: Fotos 1-4 entnommen werden. Daher sind im Rahmen dieser Bauleitplanung bei einer Fläche von 180 m² (3,0 m + 60,0 m = 180 m²) und einer Wertstufe von 3 Werteinheiten/m² 540 Werteinheiten (180 m² x 3 WE/m² = 540 WE) neu zu schaffen, damit der Ursprungsplan (Bebauungsplanes Nr. 9 „Westeresch Teil II“) seine Funktionsfähigkeit behält. Zur Kompensation wird aus dem Kompensationsüberschuss des Bebauungsplanes Nr. 18 „Timphauk“ - 6. Änderung, der erforderliche Anteil aus den dort noch vorhandenen 1.464 Werteinheiten verwendet. Nach Abzug der für diese 3. Änderung benötigten 540 Werteinheiten verbleiben beim in Anspruch genommenen Bebauungsplan 924 Werteinheiten.

Natura-2000-Gebiete

Das Grundstück ist bereits bebaut. Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“ (ca. 700 m östlich gelegen) sowie das VSG V16 „Emstal von Lathen bis Papenburg“ (ca. 400 m südlich bzw. ca. 750 m östlich gelegen) werden nicht durch diese Planung beeinträchtigt. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Artenschutz

Im Rahmen der Bestandserfassung konnten keine schutzwürdigen oder geschützten Arten erfasst werden. Des Weiteren weist das Untersuchungsgebiet keine schutzwürdigen Biotope oder Lebensgemeinschaften auf.

Werden Tiere verletzt, gefangen, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen? (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Grundsätzlich kann für alle potenziell auf dem Grundstück vorkommenden Arten eine Tötung oder Verletzung bzw. eine Entnahme ihrer Entwicklungsformen aus der Natur (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ausgeschlossen werden, wenn notwendige Baumfällarbeiten und die Herrichtung des Baufeldes nicht innerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

Es sind folgende Maßnahmen zu beachten, um den Verbotstatbestand zu vermeiden:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die notwendigen Abriss- und Räumungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

Ist die Herrichtung des Baufeldes oder die Fällung von Bäumen innerhalb der Brutzeit notwendig, so kann fachkundiges Personal die betroffenen Flächen / Gehölze auf Tiere überprüfen und eine Freigabe erteilen, wenn diese nicht genutzt werden (Ökologische Baubegleitung).

Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört? (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Die potenziell vorkommenden Arten brüten vielfach in der Nähe von Siedlungsgebieten, so dass sie gegenüber Störungen relativ unempfindlich sind. Für die gebäude- und gehölbewohnenden Arten werden durch die Bebauung und die Anlage von Gartenstrukturen neue Brutmöglichkeiten geschaffen.

Die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen dienen zudem dazu, die Störungen innerhalb der Brutzeit zu minimieren, so dass nicht von einer erheblichen Störung auszugehen ist.

Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch eventuell notwendige Baumfällarbeiten im Vorhabensbereich werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt bzw. zerstört. Um die Zerstörungen möglichst gering zu halten, ist die Vermeidungsmaßnahme V3 zu beachten.

- Vermeidungsmaßnahme V4: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend werden die Gehölze nur dann geschlagen, wenn es bautechnisch zwingend erforderlich ist.

Fazit

Es können keine erheblichen Einwirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse herausgestellt werden. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Sollten wider Erwarten während der Baumfäll- und Baumaßnahmen Individuen oder besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten entdeckt werden, ist unverzüglich fachkundiges Personal zu informieren, damit das weitere Vorgehen besprochen werden kann.

Bodenschutz

Das Grundstück ist bereits durch Hallen und ein Wohnhaus bebaut und somit deutlich überprägt. Nach Angabe des NIBIS-Kartenservers (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), hier mit Blick auf die „Suchräume für schutzwürdige Böden“ im Maßstab 1 : 50.000, werden Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) und Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (BFR 5) in Anspruch genommen. Im Zusammenhang mit der bereits bestehenden hohen Bebauungsdichte und der angestrebten Innenentwicklung werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen herausgestellt. Kohlenstoffreiche Böden sind nicht im Betrachtungsraum vorhanden (LBEG 2022).

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für erste Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden ergänzend Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen aufgeführt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) ist das Plangebiet als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Durch die vorliegende Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern der Gemeinde Rhede (Ems) nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde wird im

laufenden Verfahren den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die im Plan festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO anpassen (s. Anlage A).

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen

Zusätzlich wurden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 zum Ausbau und Optimierung der Trassenführung des Gerhardyweg in die Planung eingestellt.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Festsetzungen der umgebenden Bauleitpläne bzw. der angrenzenden Nutzungen wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Zahl der Vollgeschosse im Bereich des WA: II

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

In Anlehnung an die Festsetzungen der umgebenden Bauleitpläne wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Diese Bauweise entspricht der vorhandenen Bebauung im ländlich strukturierten Bereich und entspricht den Bauwünschen der einheimischen, bauwilligen Bevölkerung.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird eine städtebauliche Ordnung gewährleistet. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass den Bauherren ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Bebauung des Grundstückes erhalten bleibt. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen gemäß § 5 NBauO sind einzuhalten.

Durch diese Festsetzungen kann die Entwicklung im Plangebiet als Wohngebiet mit lockerer freistehender Bebauung gewährleistet werden.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet „WA“** (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet „WA“ gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO):

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2- 5 sind nicht Bestandteil der Festsetzung, da sie mit Blick auf die arrondierende Lage der Entwicklung des geplanten Gebietscharakters entgegenstehen würde.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen in anderen Bereichen des Gemeindegebietes ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

2. **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 10,00 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.

3. **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 der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (Gerhardyweg; gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) 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.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Bauliche Anlagen zur Erderwärmung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

Begründung:

Zur Deckung des Wärmebedarfs von Gebäuden (Raumheizung, Warmwasser und Kühlung) werden vermehrt erneuerbare Energien (wie z.B. Erdwärme) eingesetzt. Bei Erdwärmekollektoren wird jedoch eine ausreichend große Fläche benötigt, so dass ggf. eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen erforderlich wird. Dieses ist jedoch unschädlich nach § 23 Abs. 3 BauNVO.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO freizuhalten. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs vermieden und ein aufgelockerter öffentlicher Straßenraum erreicht. Diese Maßgabe soll eine Randbebauung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verhindern.

Eckgrundstücke würden im Vergleich zu einem „normalen“ Grundstück mit nur einer Straßenfront durch die o.a. Regelung unverhältnismäßig in ihrer baulichen Nutzbarkeit eingeschränkt, da hier an 2 Straßenfronten nicht überbaubare Bereiche von 3 m Tiefe einzuhalten sind.

Durch die Festsetzung wird verhindert, dass Nebenanlagen in den Vordergrund rücken und somit das Ortsbild nachteilig beeinflussen. Durch bauliche Nebenanlagen im Zufahrtsbereich kann die freie Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen eingeschränkt und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nachteilig beeinflusst werden.

5. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 4 Wohnungen/Wohngebäude beschränkt.

Das Wohn- und Sozialgefüge der an den an diesen Bereich grenzenden Bebauung ist von selbstgenutzten Einzel- oder Doppelhäusern geprägt.

Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Geltungsbereich grenzenden Bebauung ist von selbstgenutzten Einzelhäusern geprägt.

Mehr als 4 Wohneinheiten/Einzelgebäude würden deshalb aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden. Diese Festsetzung wird Schutz der vorhandenen und zukünftig geplanten Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) minimiert.

1.6.5 Ökologische Festsetzungen

1. **Baumrodung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und 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. **Vor der Beseitigung potentieller Höhlenbäume im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von gehölzbrütenden Vogelarten und/oder Fledermäusen zu prüfen (Ökologische Baubegleitung).**

Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine Gefährdung der gehölzbrütenden Tiere auszuschließen.

1.6.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken**

(gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

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.

2. Entwässerung

Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.

3. Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig.

Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal ¼ der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.

Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.

4. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.**5. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.****1.6.7 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 bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Emsland Tel. (05931) 44 - 2173 oder (05931) 6605 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 vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem

Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) 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 m³/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.

d) 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.

e) Immissionsschutz

Jettieffflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

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.

Anwohner im Geltungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße (Gerhardyweg) zur Abfuhr bereitstellen.

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) 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.

j) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die notwendigen Abriss- und Räumungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern. Vor dem Umbau oder dem Abriss der vorhandenen Gebäude sind diese von fachkundigem Personal der Landespflege, der Biologie oder der Ornithologie auf die Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen zu überprüfen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung) erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend werden die Gehölze nur dann geschlagen, wenn es bautechnisch zwingend erforderlich ist.

Ist die Herrichtung des Baufeldes oder die Fällung von Bäumen innerhalb der Brutzeit notwendig, so kann fachkundiges Personal die betroffenen Flächen / Gehölze auf Tiere überprüfen und eine Freigabe erteilen, wenn diese nicht genutzt werden (Ökologische Baubegleitung).

i) 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).

j) Vorschriften

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

k) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwiderhandelt. 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.	0,367 ha
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,282 ha
Verkehrsfläche (Öffentlich)	ca.	0,085 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 werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Außer den vorgenannten Positionen fallen Kosten für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen (SW- Kanal etc.) sowie für Kompensationsmaßnahmen an. Auch diese Investitionen werden von einem privaten Erschließungsträger getragen. Die Mittel zur Umsetzung der Planungen sind beim Investor vorhanden und mit der Gemeinde entsprechend abgestimmt.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westeresch Teil II“, erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), da er der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung dient.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit wird:

- 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; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt $\leq 20.000 \text{ m}^2$.

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.

Die Rhede (Ems) ist der Auffassung, dass die gemäß § 13a 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	05.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	28.09.2022
Auslegungsbeschluss durch den Rat	05.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	28.09.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis (einschl.)	06.10.2022 07.11.2022
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	05.10.2022
Satzungsbeschluss durch den Rat	14.02.2023

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Die Bauleitplanung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wurde

von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Die Entscheidungsvorschläge können der der Begründung beigefügten Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden - entnommen werden (s. Anlage B).

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.

Aufgrund des Bedarfs zur Ausweisung von Flächen für die Wohnbaunutzung im innerhalb des Ortskerns, hat der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) beschlossen die der Planung zugrunde liegende Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO auszuweisen.

Immissionsrechtliche und naturschutzfachliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

In Übereinstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Emsland wurde auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in die Planunterlagen eingestellt.

Der Eingriff in naturschutzfachliche Belange durch die Beseitigung eines in dem Ursprungsplan festgesetzten Grünstreifens wird durch einen bestehenden Kompensationsüberschuss aus einer abgeschlossenen Maßnahme kompensiert.

Immissionsrechtliche Einschränkungen einen bestehenden gewerblichen Betrieb sind nicht zu erwarten, da die Planungen in Abstimmung und Einvernehmen erfolgten.

Wie aus den Stellungnahmen (Anlage B) in den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu entnehmen, standen keine weiteren wesentlichen öffentlichen und privaten Belange der Planung entgegen.

2.4 Verfahrensvermerke

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6- 10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg, 14.02.2023



Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westeresch Teil II“ in der Zeit vom 06.10.2022 bis 07.11.2022 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westeresch Teil II“ zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -