



Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

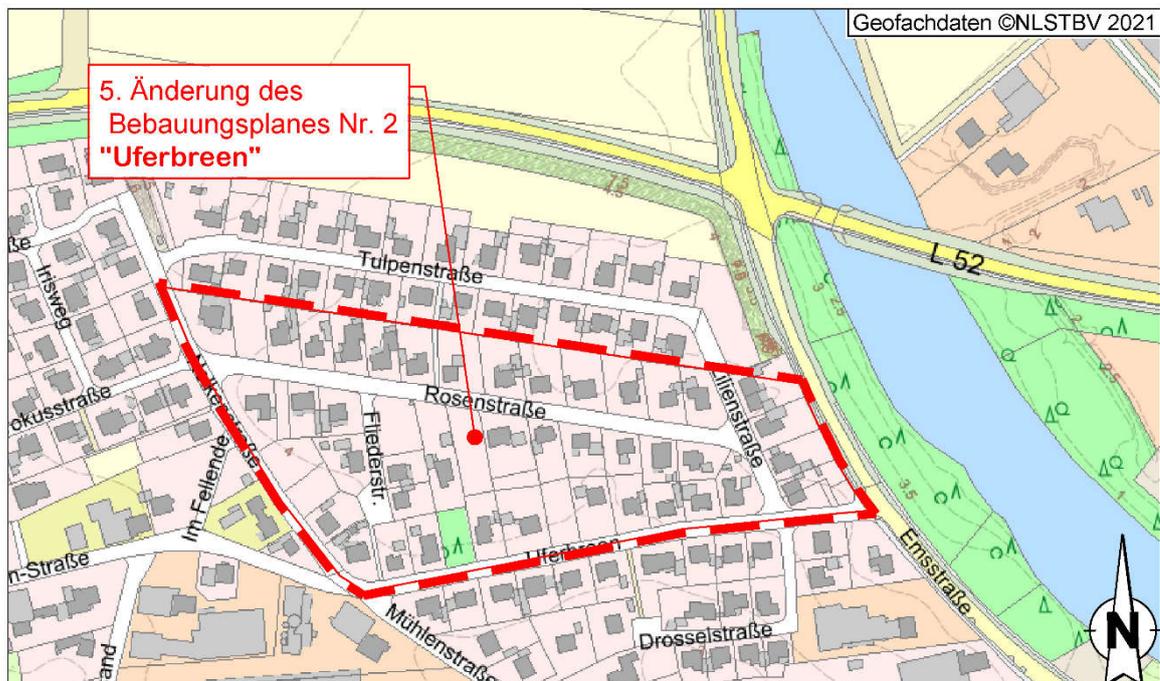
BAULEITPLANUNG 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2

"Uferbreen"

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

- URSCHRIFT -

Begründung



Datum: 17.04.2023

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

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



GEMEINDE RHEDE (EMS)

Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Gerhardyweg 1

26899 Rhede (Ems)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|-----------|
| Teil 1 | Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans..... | 3 |
| 1.1 | Planungsanlass und Entwicklungsziel | 3 |
| 1.2 | Lage des Plangebietes und Geltungsbereich | 5 |
| 1.3 | Städtebauliche Bestandsaufnahme | 5 |
| 1.4 | Übergeordnete Planungsvorgaben | 5 |
| 1.5 | Planung | 6 |
| 1.5.1 | Verkehrliche Erschließung..... | 6 |
| 1.5.2 | Wasserwirtschaftliche Erschließung | 6 |
| 1.5.2.1 | Oberflächenentwässerung..... | 6 |
| 1.5.2.2 | Schmutzwasserkanalisation | 6 |
| 1.5.3 | Sonstige Erschließung..... | 6 |
| 1.5.4 | Versorgungsleitungen..... | 7 |
| 1.5.5 | Immissionsschutz | 7 |
| 1.5.6 | Bodenordnende Maßnahmen | 7 |
| 1.5.7 | Altlasten..... | 7 |
| 1.5.8 | Denkmalpflege..... | 8 |
| 1.5.9 | Natur und Landschaft/Artenschutz | 8 |
| 1.6 | Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise..... | 11 |
| 1.6.1 | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 1.6.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 1.6.3 | Bauweisen und Baugrenzen..... | 12 |
| 1.6.4 | Textliche Festsetzungen..... | 12 |
| 1.6.5 | Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO) | 15 |
| 1.6.6 | Hinweise | 16 |
| 1.7 | Flächenbilanz..... | 19 |
| 1.8 | Durchführung der Planung und Kosten | 19 |
| 1.9 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | 20 |
| Teil 2 | Abwägung und Verfahren | 21 |
| 2.1 | Verfahren..... | 21 |
| 2.2 | Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen | 22 |
| 2.2.1 | Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit | 22 |
| 2.2.2 | Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit..... | 22 |
| 2.3 | Abwägungsergebnis | 22 |
| 2.4 | Verfahrensvermerke | 23 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|---|
| Abbildung 1: | Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2021) | 5 |
|--------------|---|---|

Anlagen

Anlage 1 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Gemeinde Rhede (Ems) beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 2 „Uferbreen“ in Form der 5. Änderung zu überplanen. Grundlage der Änderungen ist die derzeit eingetragene Kabeltrasse aus den derzeitigen Festsetzungen herauszunehmen und zusätzliche Anpassungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an aktuelle Planungs- und Gesetzesvorgaben vorzunehmen. Die betrifft insbesondere die Neufestsetzung der überbaubaren Bereiche, den Ersatz von Baulinien durch Baugrenzen, sowie die Aufhebung der im Jahr 1967 beschlossenen Bau- und Gestaltungssatzung und Aktualisierung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen/örtlichen Bauvorschriften und Hinweise.

Ziel der Planung ist die Verdichtung der Wohnbebauung im Innenbereich durch die Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Bereiche, welche derzeit für eine Wohnbaunutzung nicht zur Verfügung stehen. Hier stehen insbesondere die mit Leitungsrechten belasteten Flächen im Verlauf einer ehemaligen 20 KV-Hochspannungsleitungstrasse im Focus. Die Leitungstrasse wurde von dem Betreiber EWE/EON außerhalb der Wohnbebauung neu verlegt.

Diese Vorgehensweise entspricht den in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Für die Überplanung der Flächen zur Wohnbaunutzung ist die Änderung des Ursprungsplans (BPlan Nr. 5 „Uferbreen“ inkl. 1.-4. Änderung) erforderlich.

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.

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a - Bebauungspläne der Innenentwicklung- BauGB aufgestellt werden, da diese 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.

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 (BImSchG) 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. 15.880 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 | Nein |
| 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 Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist demzufolge nicht erforderlich.

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

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Bereich des Ortskerns der Gemeinde Rhede (Ems)



Abbildung 1: Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2021)

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 4,9 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Reine Wohngebiete“ (WR) gemäß § 3 BauNVO
- ❖ Flächen für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO
- ❖ Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- ❖ Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, mit der Zweckbestimmung -Spielplatz-

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bis auf einige Baulücken vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Die infrastrukturellen Erschließungsanlagen sind vorhanden. Die zusätzlichen überbaubaren Flächen können an diese angeschlossen werden.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Da es sich um einen bereits rechtskräftig überplanten Bereich ((B-Plan Nr. 5 „Uferbreen“ inkl. 1.-4. Änderung) handelt und die im rechtswirksamen

Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als Wohnbaufläche weiterverfolgt wird, sind keine der Planung entgegenstehenden übergeordneten Belange einzustellen.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist, wie im Ursprungsplan festgesetzt, über die Gemeindestraßen „Rosenstraße“, „Nelkenstraße“, „Lilienstraße“, „Fliederstraße“ und „Uferbreen“ sichergestellt.

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 eingeleitet.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Planbereich ist 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. Die zusätzlichen Baugrundstücke werden über Anschlussleitungen an den vorhandenen 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 ist so vorhanden, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Abfallsammelbehälter der Wohnbebauung müssen, an der von den Sammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

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.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für den Umbau der Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

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

1.5.5 Immissionsschutz

Immissionsrechtliche Belange sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu beachten.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen sind nicht erforderlich.

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 Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Uferbreen“ 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,
- und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

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 Fläche des WR/WA von ca. 39.700 m² ergibt sich unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 eine maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 15.880 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.

Natura-2000-Gebiete

Der Änderungsbereich ist fast vollständig 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“ sowie das VSG V16 „Emstal von Lathen bis Papenburg“ werden nicht durch diese Planung beeinträchtigt.

Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Artenschutz

Im Rahmen einer Ortsbegehung 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 Änderungsbereich 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 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

Der Änderungsbereich ist überwiegend 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 der Planungen 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 (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Änderungsbereich in Anlehnung an den Ursprungsplan folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO, dieses Gebiet dient dem Wohnen,
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Da zwischenzeitlich die im Ursprungsplan eingestellte Leitungstrasse mit ihren Schutzzonen auf Flächen außerhalb des Wohngebietes hergestellt wurde, ist es nunmehr möglich, die bestehenden feien Flächen zu überplanen. Hierbei ist es städterbaulich sinnvoll, diese Flächen im Rahmen der Innenbereichsverdichtung als überbaubare Wohnbauflächen festzusetzen. Die angrenzenden Flächen sind bereit gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans durch freistehende Einzelhäuser bebaut.

Es liegen der Gemeinde bereits Anfragen zur Bebauung dieser Flächen vor.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Festsetzungen im Ursprungsplan wie folgt festgesetzt:

| | |
|----------------------------|-------------|
| Grundflächenzahl (GRZ): | 0,4 |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | 0,4 bis 0,7 |
| Zahl der Vollgeschosse: | I bis II |

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

In Anlehnung an die Festsetzungen im Ursprungsplan 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. Gebietsnutzung (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Das Reine Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO dient dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind (gem. § 3 Abs. 2 BauNVO):

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

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

- Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1-2 sind nicht Bestandteil der Festsetzung, da sie mit Blick auf die arrondierende Lage der Entwicklung des geplanten Gebietscharakters entgegenstehen würde

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die Höhe baulicher Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gebäude- bzw. Firsthöhe = max. 10,0 m
- Sockelhöhe = max. 0,3 m
- Traufhöhe = max. 3,0 m (I-geschossige Bauweise)
- Traufhöhe = max. 6,0 m (II-geschossige Bauweise)

Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Sparren gemessen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Die Bezugshöhe der Gebäude- bzw. Firsthöhe, der Sockelhöhe und der Traufhöhe ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes). Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Bauamt der Gemeinde Rhede (Ems) nachgefragt werden.

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entsprechen dem von der Gemeinde Rhede (Ems) entworfenen und bereits umgesetzten Gestaltungsrahmen in den angrenzenden bebauten Bereichen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

3.2 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 3,0 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.

4. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % wird ausgeschlossen.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und somit den Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes nach verantwortungsvollem Umgang mit Grund und Boden nachzukommen.

1.6.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 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 versickert bzw. in Form einer optionalen Regenwassernutzungen verwertet werden. Hierfür muss ein entsprechender Nachweis im Zuge der Entwässerungsgenehmigung eingereicht werden.

Die nach dem Nds. Wassergesetz ggf. erforderlichen Genehmigung und Erlaubnisse werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland eingeholt.

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

Die Bauvorschrift dient der ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers unter Beachtung des ökologischen Vorrangs zum örtlichen Verbleib und Nutzung.

2. **Erneuerbare Energien**

Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

Die Bauvorschrift dient dem Klimaschutz sowie der Schaffung von Flächen für Pflanzen und Tieren und trägt somit zu einer ökologisch verträglichen Bauweise bei.

3. **Vorgartenbereiche**

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen, der zwischen der Straßenbegrenzungslinie, der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße und der straßenzugewandten Baugrenze liegt, ist gärtnerisch anzulegen, vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind standortgerechte, möglichst heimische Gehölze, Sträucher, Gräser, Blumen und Stauden zu verwenden. Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis zu 20 cm Breite sind hiervon ausgenommen.

Die Bauvorschrift dient der Begrenzung der Versiegelungsflächen auf dem Baugrundstück und trägt zu einem dem dörflichen Raum entsprechenden Ortsbild bei.

4. **Dachformen**

In den reinen/allgemeinen Wohngebieten (WR/WA) sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig. Diese

Dachneigung gilt nicht für Dachgauben, Terrassendächer sowie Winter- und Sommergärten.

Für Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Anbauten gilt diese festgesetzte Dachneigung nicht.

Diese Bauvorschrift wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorwiegend vorhandenen Baustruktur getroffen und trägt zu einem dem dörflichen Raum entsprechenden Ortsbild bei.

1.6.6 Hinweise

a) **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Niedersächsischen 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 Niedersächsischen 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.

L52

Von der Landesstraße 52 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die vorhandenen und geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht 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 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.

i) 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 gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzbewohnender 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).

j) Überplanung rechtskräftiger Satzungen

Mit dem Wirksamwerden der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Uferbreen“ treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Satzungen:

- Satzung vom 03.03.1967 zum Bebauungsplan Nr. 2 „Uferbreen“
- Satzung über die Baugestaltung vom 03.03.1967 zum Bebauungsplan Nr. 2 „Uferbreen“

außer Kraft und werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 5. Änderung ersetzt.

k) 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).

l) Vorschriften

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

m) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes 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. | 4,90 ha |
| davon | | |
| Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO | ca. | 1,57 ha |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO | ca. | 2,40 ha |
| Verkehrsfläche (öffentlich) gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB | ca. | 0,85 ha |
| Grünflächen (öffentlich, Spielplatz) gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB | ca. | 0,08 ha |

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Rhede (Ems) durchgeführt. Ein Ausbau öffentlicher Erschließungseinrichtungen ist nicht vorgesehen. Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bauleitplans gewährleistet ist.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

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

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Uferbreen“, erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), da diese 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 | 22.12.2022 |
| Auslegungsbeschluss durch den Rat | 05.07.2022 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | 22.12.2022 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom 11.01.2023 |
| | bis (einschl.) 13.02.2023 |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom | 09.01.2023 |
| Satzungsbeschluss durch den Rat | 25.04.2023 |

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 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 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 innerhalb des Ortskerns, hat der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) beschlossen die der Änderung zugrunde liegenden Flächen als Reines/Allgemeines Wohngebiet (WR/WA) gem. §§ 3 und 4 BauNVO auszuweisen.

Immissionsrechtliche und naturschutzfachliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Eingriffe in naturschutzfachliche Belange sind aufgrund der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in die Planunterlagen eingestellt.

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 Abwägung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.

2.4 Verfahrensvermerke

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Uferbreen“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg, 17.04.2023



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

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Uferbreen“ in der Zeit vom 11.01.2023 bis 13.02.2023 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Uferbreen“ zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -