



# Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

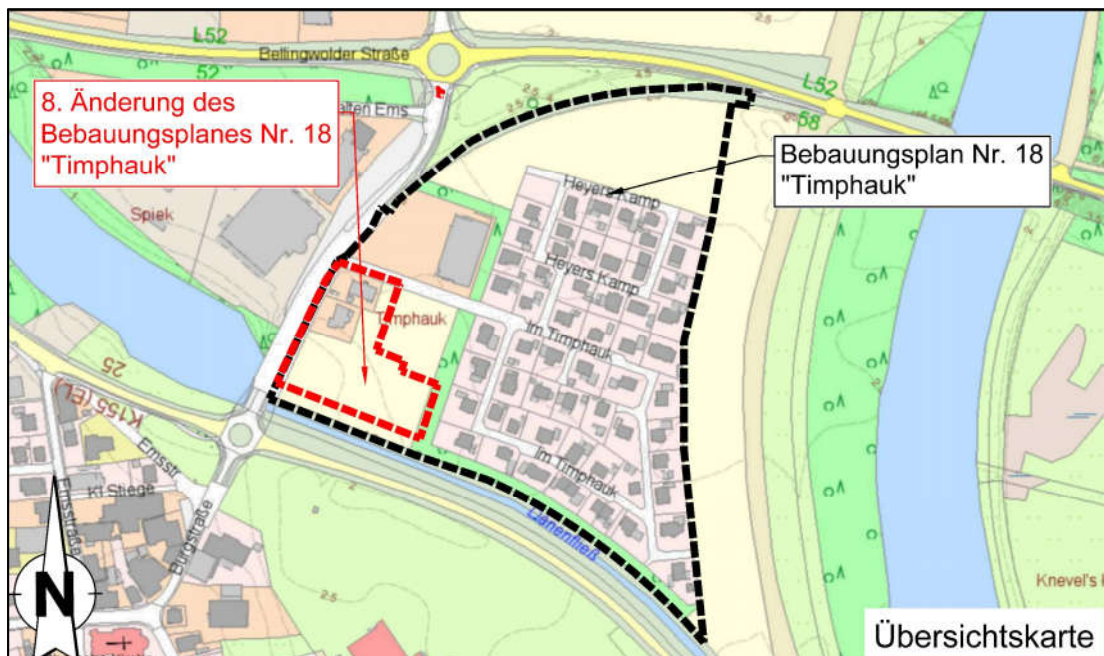
## BAULEITPLANUNG 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18

### "Timphawk"

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung –  
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

- URSCHRIFT -

## Begründung



Datum: 17.04.2023

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



Bahnhofstraße 6-10    26871 Papenburg

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

GEMEINDE RHEDE (EMS)

Gerhardyweg 1    26899 Rhede (Ems)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1</b>	<b>Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
1.0	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	<b>Planungsanlass und Entwicklungsziel</b>	<b>4</b>
1.2	<b>Lage des Plangebietes und Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
1.3	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
1.4	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
1.5	<b>Planung</b>	<b>6</b>
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	7
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht	8
1.6	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise</b>	<b>8</b>
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	8
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	9
1.6.4	Textliche Festsetzungen	9
1.6.5	Ökologische Festsetzungen	11
1.6.6	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)	12
1.6.7	Hinweise	13
1.7	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
1.8	<b>Durchführung der Planung und Kosten</b>	<b>16</b>
1.9	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>16</b>
<b>Teil 2</b>	<b>Abwägung und Verfahren</b>	<b>17</b>
2.1	<b>Verfahren</b>	<b>17</b>
2.2	<b>Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen</b>	<b>17</b>
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	17
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	18
2.3	<b>Abwägungsergebnis</b>	<b>18</b>
2.4	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>19</b>

## Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage im Raum (unmaßstäblich) (NLSTBV 2022)	5
---	---

## Anlagen

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

## **Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung**

### **1.0 Vorbemerkung**

Die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 18 „Timpfauk“, 8. Änderung haben bereits im August/September 2022 das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit– und § 4 Abs. 2 BauGB –Beteiligung der Behörden– durchlaufen.

Im konkreten Bauplanungsprozess behindern die Festsetzungen zur Firsthöhe in Verbindung mit der Festsetzung zur zulässigen Dachneigung auf Hauptgebäuden die Umsetzung der städtebaulichen Ziele. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss, welche eine größere Geschosshöhe benötigen in Verbindung mit einer Schaffung von Wohnraum in Ober- und Dachgeschoss ist unter den gegebenen Bedingungen nicht möglich. Um eine städtebaulich und gestalterisch optimale Lösung zu erreichen, sollen bis zu 60 % der Dachfläche der Hauptgebäude aus architektonischen und gestalterischen Gründen als Flachdach ausgebildet werden können.

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Gem. § 4a Abs. 3 BauGB kann dabei bestimmt werden, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat in ihrer Bekanntmachung auf den eingeschränkten Umfang der Stellungnahmen und auf die verkürzte Auslegungs- und Beteiligungsfrist hingewiesen.

Die wesentlichen Änderungen der Unterlagen umfassen nachfolgende Belange:

- Änderung der örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden

Aufgrund des eindeutig definierten Sachverhaltes hat der Rat der Gemeinde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können.

Die in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 –Beteiligung der Öffentlichkeit– und § 4 Abs. 2 –Beteiligung der Behörden– BauGB vorgebrachten Stellungnahmen haben weiterhin Bestand.

Eine sachgerechte Abwägung dieser Einwendungen erfolgt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

## 1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Aufgrund zwischenzeitlich vorliegender Anfragen zur Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben und der vom Rat beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom März 2021, hat der Rat der Gemeinde beschlossen eine Konkretisierung der textlichen Festsetzung, hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (großflächig) im festgesetzten Mischgebiet, vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang soll auch die textliche Festsetzung bezüglich des Ausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten entfallen. Diese Festsetzung ist nicht erforderlich, da durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2021, der Bereich der festgesetzten Mischgebietsfläche als zentraler Versorgungsbereich darstellt wird.

Zwar ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) klar geregelt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO oder in explizit dafür ausgewiesenen Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zulässig sind, hält es die Gemeinde für erforderlich, die Konkretisierung zum Ausschluss der Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel mit in die Planung einzustellen.

Zusätzlich wurde in die Planung eine Flächengliederung aufgenommen, in der die zulässigen Gebäude- und Sockelhöhen bezogen auf den festgesetzten Bezugspunkt definiert werden. Diese Flächengliederung ist aufgrund des kupierten Urgeländes erforderlich und um auch unnötige Bodenbewegungen zu vermeiden. Die neuen Festsetzungen können dem Punkt -Maß der baulichen Nutzung- der vorliegenden Begründung entnommen werden.

Öffentliche Belange sind nach Auffassung der Gemeinde durch die vorliegenden Änderungen nicht betroffen. Die ursprüngliche geplante städtebauliche Entwicklung einer gemischten Nutzung durch Gewerbe und Wohnen wird weiterverfolgt, jedoch hinsichtlich der Nutzungsstruktur konkretisiert.

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

Der Vorgabe des BauGB wird mit dieser Bauleitplanung gefolgt.

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

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

Da die Grundzüge der Planung im Änderungsbereich bestehen bleiben, hat der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und der Umweltprüfung (gem. § 13 Abs. 3 BauGB) abgesehen.

## 1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Ortskerns der Gemeinde Rhede (Ems) östlich der Burgstraße und nördlich der Kreisstraße 155. Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 „Timphawk“

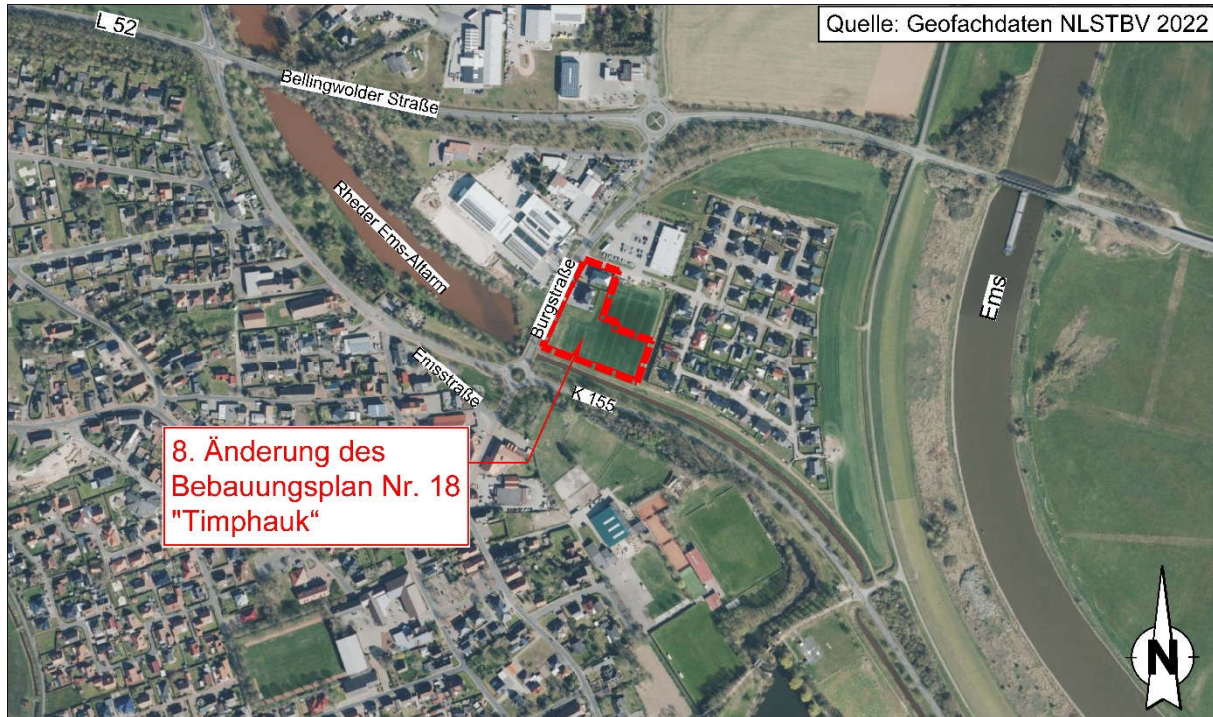


Abbildung 1: Lage im Raum (unmaßstäblich) (NLSTBV 2022)

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,78 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Änderungsbereich beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Mischgebiete“ (MI) gemäß § 6 BauNVO

## 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Änderungsbereichs sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 (6. Änderung) als Mischgebiet „MI“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Auf der Änderungsbereichsfläche finden zurzeit rege Bautätigkeiten statt (s. Abb. 1). Mit der kompletten Bebauung der Flächen ist in absehbarer Zeit zu rechnen, die erforderlichen Bauanträge liegen vor bzw. werden zurzeit vorbereitet.

## 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

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

## **1.5 Planung**

### **1.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt aus westlicher Richtung über die Burgstraße. Unter Berücksichtigung eventueller privater Wegerechte kann das Gebiet auch aus nördlicher Richtung über die Straße „Im Timphauk“ erschlossen werden.

### **1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

#### **1.5.2.1 Oberflächenentwässerung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Timphauk“ wurde im Jahr 2008 ein NWG-Antrag eingereicht, der mit Erlaubnisbescheid 681/657-24-191.2008037 genehmigt wurde.

Durch die inhaltliche Änderung des Bebauungsplans ist die Ableitung des Oberflächenwassers nicht betroffen. Das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser wird, gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans, dem vorhandenen Rückhaltebecken zugeführt.

#### **1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation**

Der Änderungsbereich wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Gemeinde Rhede (Ems) angeschlossen. Die Ableitung erfolgt in die vorhandene Kanalisation im Bereich Straße „Im Timphauk“. Anschließend wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Rhede (Ems) geführt.

### **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.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Anwohner im Plangebiet ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Burgstraße/Im Timphauk“ zur Abfuhr bereitstellen müssen. Gegebenenfalls wird die innere private Erschließung so hergestellt, dass ein ordnungsgemäßes Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen gewährleistet wird.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Geltungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Für Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen wird das DWA Merkblatt 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Januar 2013) und für die Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405 des DGVW-Regelwerkes berücksichtigt.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

#### **1.5.4 Versorgungsleitungen**

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Die 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**

Von der Kreisstraße 155 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Im Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsplans (B-Plan Nr. 18 „Timpahuk“ –Allgemeines Wohngebiet-) wurde festgestellt, dass aufgrund der Entfernung zur Kreisstraße keine Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen zu erwarten sind. Zudem wurde eine Nutzung mit einer geringeren Schutzwürdigkeit –Mischgebiet- festgesetzt werden.

#### **1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flächen des Änderungsbereichs befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rhede (Ems) bzw. wurden an einen Investor veräußert. Die vorliegenden Planungen erfolgen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger.

#### **1.5.7 Altlasten**

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde Rhede (Ems) nicht bekannt.

#### **1.5.8 Denkmalpflege**

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern sind der Gemeinde Rhede (Ems) nicht bekannt.

### **1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht**

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Timpshauk“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren).

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet weist keine schutzwürdigen Biotope oder Lebensgemeinschaften auf.

Naturschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche Belange sind durch die inhaltliche Planungsänderung nicht betroffen. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde Rhede (Ems) auf weitergehende Untersuchungen.

## **1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise**

### **1.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die im Ursprungplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO bleibt bestehen.



### 1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie zuvor erläutert soll der Änderungsbereich bezüglich des zulässigen Maß der baulichen Nutzung neu strukturiert werden. Hierbei soll das vorhandene kupperte Gelände berücksichtigt werden, um unnötige Bodenbewegungen zu vermeiden.

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

#### Mischgebiet MI<sub>1</sub> gem. § 6 BauNVO:

Grundflächenzahl GRZ:	0,6
Geschossflächenzahl GFZ:	1,2
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß:	II
Gebäudehöhe:	maximal 10,00 m über BZ1
Sockelhöhe:	maximal 0,30 m über BZ1

#### Mischgebiet MI<sub>2</sub> gem. § 6 BauNVO:

Grundflächenzahl GRZ:	0,6
Geschossflächenzahl GFZ:	1,2
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß:	II
Gebäudehöhe:	maximal 10,20 m über BZ1
Sockelhöhe:	maximal 0,50 m über BZ1

### 1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Im Änderungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der Kubatur der umliegenden vorh. Bebauung.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass den Bauinteressenten ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück erhalten bleibt.

Durch die Festsetzungen kann die Entwicklung des Änderungsbereiches zu einer offenen allseitig zugänglichen Bebauung weiterverfolgt werden.

### 1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
**Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den gemischten Bauflächen wird wie folgt festgesetzt:**

- **Mischgebiet MI<sub>1</sub> maximal 10,00 m über BZ1**
- **Mischgebiet MI<sub>2</sub> maximal 10,20 m über BZ1**

**Bezugshöhe BZ1 ist die Oberkante fertige Fahrbahn „Im Timphauk“ (gemessen in Fahrbahnmitte).**

**Die NHN-Höhen und Bezugspunkte können der Planzeichnung entnommen werden.**

**Begründung:**

*Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung zu wahren und entspricht dem von der Gemeinde Rhede (Ems) entworfenen Gestaltungsrahmen.*

**2. Sockelhöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

**Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (gemessen Mitte des Gebäudes) darf maximal:**

- **Mischgebiet MI<sub>1</sub> maximal 0,30 m über BZ1**
- **Mischgebiet MI<sub>2</sub> maximal 0,50 m über BZ1**

**Über Bezugspunkt 1 (Oberkante fertige Fahrbahndecke „Im Timphauk“; (gemessen in Fahrbahnmitte) hinausgehen.**

**Die NHN-Höhen und Bezugspunkte können der Planzeichnung entnommen werden.**

**Begründung:**

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

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

(gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In den Mischgebieten „MI<sub>1</sub>“ und „MI<sub>2</sub>“ sind **allgemein zulässig:**

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe (kleinflächig), Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

In den Mischgebieten „MI<sub>1</sub>“ und „MI<sub>2</sub>“ sind **unzulässig:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägte Gebiete

**Begründung:**

*Der Ausschluss die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen begründet sich aus der Tatsache, dass durch die o.g. Einrichtungen die zulässigen Nutzungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen*

*Verflechtungen ausschließen. Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen Bereichen des Gemeindegebietes ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.*

#### **4. Zulässige geschossweise Nutzungen** (gem. § 1 Abs.7 Nr.2 BauNVO)

Im **Erdgeschoss** der im Änderungsbereich zulässigen Gebäude sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 6 BauNVO **zulässig**:

Nr. 2: Geschäfts- und Bürogebäude

Nr. 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

Nr. 4: Sonstige Gewerbebetriebe

Nr. 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nr. 6: Gartenbaubetriebe

In den **Obergeschossen** sind auch Wohnungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO **zulässig**.

#### **Begründung:**

*Die Festsetzung wurde getroffen, um die Entwicklung des Änderungsbereiches zu einem Zentrum für Handel und Handwerk zu gewährleisten. Die geplante Nutzung entspricht dem Charakter eines Kerngebietes, welche vorwiegend in größeren städtischen Bereichen entwickelt werden. Der Entwicklungsansatz ist bereits durch vorhandene und geplante Nutzungen im Änderungsbereich bzw. in der näheren Umgebung vorhanden (Versicherungsagentur, Sparkasse, Discountmarkt, gepl. SoPo Markt). Konkrete Ansiedlungsabsichten von Selbständigen bzw. aus dem Gesundheitssektor liegen der Gemeinde vor.*

#### **5. Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben**

(§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Mischgebiet) ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch im Sinne einer Agglomeration nicht zulässig.**

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

### **1.6.5 Ökologische Festsetzungen**

#### **1. Baumrodung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i.V.m. Abs. 1a BauGB)

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 10$  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. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. die Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 15. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).
- Anpassen der Beleuchtung: Verzicht auf vermeidbares künstliches Licht, sofern die Sicherheit nicht gefährdet ist. Beleuchtungsstärken sollten möglichst geringgehalten (möglichst vollabgeschirmte Lampen) und zeitlich eingeschränkt werden mit besonderer Rücksicht darauf, dass Licht möglichst nicht über die Horizontale hinaus strahlt bzw. die Gehölze ausleuchtet. Die notwendige Beleuchtung erfolgt ausschließlich mit Natriumdampf lampen bzw. mit LED- Leuchten.

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

1. Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)  
**Auf den festgesetzten gemischten Bauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-50° zulässig.  
Auf den Hauptgebäuden ist ein Flachdachanteil (0-15°) von maximal 60% zulässig.**

**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 (0-15°) ausgebildet werden.**

### 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 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.

Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Emsland (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

#### 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](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

#### c) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der Landesstraße 52 und Kreisstraße 155 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

#### d) Bauverbotszone

- Entlang der K155 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Diese sind in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit:

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

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

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

nicht errichtet werden.

e) **Baubeschränkungszone**

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

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

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

f) **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 des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Durchführungsverordnung zum Niedersächsischen Baugesetz (DVO-NBauO) 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 1.600 l/min 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.

**g) 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.

**h) 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 Änderungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße Burgstraße/Im Timphauk“ zur Abfuhr bereitstellen.

**i) 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.

**j) 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.

**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 Änderungsbereiches gliedern sich wie folgt:

Fläche des Plangebietes	ca.	0,78 ha
davon		
Flächen für „Mischgebiete“ (MI) gemäß § 6 BauNVO	ca.	0,78 ha

### **1.8 Durchführung der Planung und Kosten**

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Rhede (Ems) durchgeführt. Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bebauungsplans 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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Timpshauk“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren).

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss durch den Rat	05.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	17.08.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis (einschl.)	25.08.2022 26.09.2022
Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	24.08.2022
Beschluss der erneuten Auslegung durch den Rat	08.12.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	22.12.2022
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis (einschl.)	11.01.2023 26.01.2023
Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 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**

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet die Gemeinde auf die Durchführung der Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

## **2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit**

Die in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 –Beteiligung der Öffentlichkeit – und § 4 Abs. 2 –Beteiligung der Behörden – BauGB vorgebrachten Stellungnahmen haben weiterhin Bestand.

Eine sachgerechte Abwägung dieser Einwendungen erfolgt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Die Entscheidungsvorschläge zum Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB werden nach Abschluss des Verfahrens als Synopse zum Satzungsbeschluss beigefügt.

## **2.3 Abwägungsergebnis**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Durch die vorliegende Planung erfolgt eine Anpassung an die aktuelle städtebauliche Entwicklung und Planungsvorhaben.

Die Änderung der Planunterlagen ist erforderlich, um die Entwicklung des Änderungsbereiches zu einem Zentrum für Handel und Handwerk zu gewährleisten. Die geplante Nutzung entspricht dem Charakter eines Kerngebietes, welche vorwiegend in größeren städtischen Bereichen entwickelt werden. Der Entwicklungsansatz ist bereits durch vorhandene und geplante Nutzungen im Änderungsbereich bzw. in der näheren Umgebung existent (Versicherungsagentur, Sparkasse, Discountmarkt, gepl. SoPo Markt). Konkrete Ansiedlungsabsichten von Selbständigen bzw. aus dem Gesundheitssektor liegen der Gemeinde vor.

Der Siedlungscharakter mit einer gewerblichen/wohnbaulichen Struktur soll auch weiterhin verfolgt werden. Die eingestellten Änderungen dienen der Konkretisierung der Planung.

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind Einzelhandelsbetriebe in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Hierbei erfolgt eine redaktionelle Ergänzung, dass es sich hierbei nur um kleinflächige Einzelhandelsbetriebe handeln darf.

Allgemein wird in der textlichen Festsetzung Nr. 5 nachdrücklich darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe, auch im Sinne einer Agglomeration, zulässig sind. Für diese Betriebe, mit einer Verkaufsfläche von  $\geq 800 \text{ m}^2$  ist eine raumordnerische Prüfung sowie die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauGB erforderlich.

Die Umsetzung der Planung ist nach Auffassung der Gemeinde durch Vorgespräche mit potenziell ansiedlungswilligen Investoren gewährleistet.

## 2.4      **Verfahrensvermerke**

Die 8. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:  
Papenburg, 17.04.2023



Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Timpfauk“ in der Zeit vom 25.08.2022 bis 26.09.2022 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

---

- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Timpfauk“ zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

---

- Bürgermeister -