



# Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

## BAULEITPLANUNG

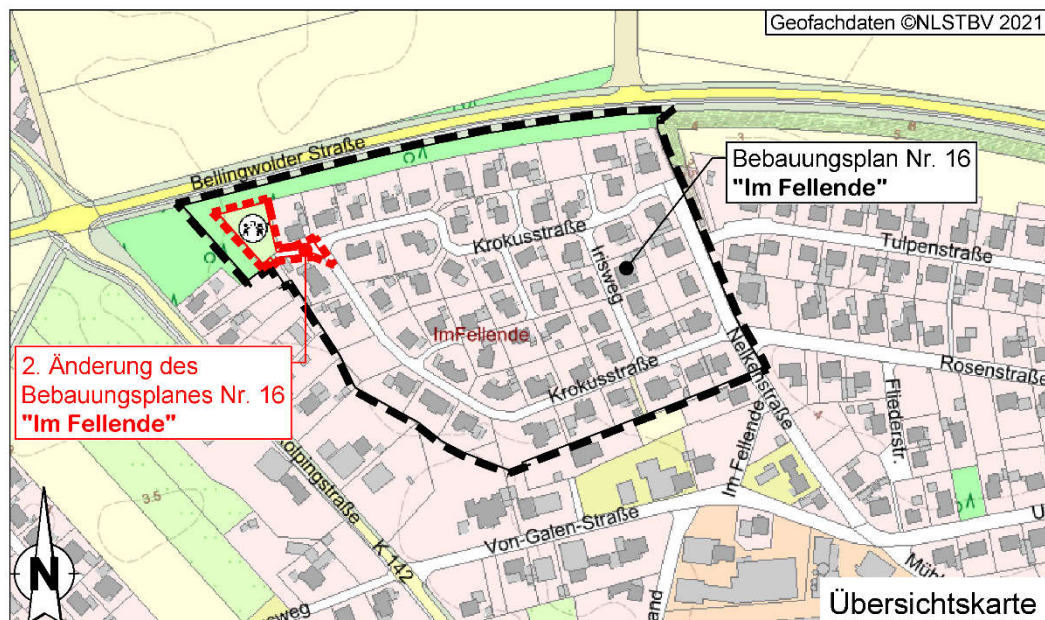
### 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16

#### „Im Fellende“

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

- Urschrift -

## Begründung



Datum: 12.10.2023



regionalplan & uvp

planungsbüro peter steizer GmbH  
Grulandstraße 2 • 49832 Freren  
Tel. 05902-503702-0 • Fax. 05902-503702-33

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><u>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans.....</u></b>         | <b><u>4</u></b>  |
| 1.1           | <b>Planungsanlass und Entwicklungsziel .....</b>                            | <b>4</b>         |
| 1.2           | <b>Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....</b>                      | <b>6</b>         |
| 1.3           | <b>Städtebauliche Bestandsaufnahme .....</b>                                | <b>7</b>         |
| 1.4           | <b>Übergeordnete Planungsvorgaben.....</b>                                  | <b>13</b>        |
| 1.5           | <b>Planung .....</b>  | <b>14</b>        |
| 1.5.1         | Verkehrliche Erschließung.....  | 14               |
| 1.5.2         | Wasserwirtschaftliche Erschließung .....                                    | 14               |
| 1.5.2.1       | Oberflächenentwässerung.....  | 14               |
| 1.5.2.2       | Schmutzwasserkanalisation .....   | 14               |
| 1.5.2.3       | Löschwasserversorgung, Brandschutz.....                                     | 15               |
| 1.5.3         | Sonstige Erschließung.....  | 16               |
| 1.5.4         | Versorgungsleitungen.....   | 17               |
| 1.5.5         | Immissionsschutz .....  | 17               |
| 1.5.6         | Bodenordnende Maßnahmen .....   | 17               |
| 1.5.7         | Altlasten.....  | 18               |
| 1.5.8         | Denkmalpflege.....  | 18               |
| 1.5.9         | Natur und Landschaft/Artenschutz .....                                      | 19               |
| 1.5.10        | Belange des Klimaschutz .....   | 23               |
| 1.6           | <b>Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....</b>                  | <b>24</b>        |
| 1.6.1         | Art der baulichen Nutzung .....   | 24               |
| 1.6.2         | Maß der baulichen Nutzung.....  | 24               |
| 1.6.3         | Bauweisen und Baugrenzen.....   | 25               |
| 1.6.4         | Verkehrsflächen.....  | 25               |
| 1.6.5         | Textliche Festsetzungen.....  | 25               |
| 1.6.6         | Ökologische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB).....   | 28               |
| 1.6.7         | Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 Abs. 3 NBauO) ..... | 28               |
| 1.6.8         | Hinweise .....  | 29               |
| 1.7           | <b>Flächenbilanz.....</b>   | <b>32</b>        |
| 1.8           | <b>Durchführung der Planung und Kosten .....</b>                            | <b>33</b>        |
| 1.9           | <b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....</b>                           | <b>33</b>        |
| 1.10          | <b>Referenzliste der Quellen.....</b>                                       | <b>33</b>        |
| <b>Teil 2</b> | <b><u>Abwägung und Verfahren .....</u></b>                                  | <b><u>36</u></b> |
| 2.1           | <b>Verfahren.....</b>   | <b>36</b>        |
| 2.2           | <b>Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....</b>                        | <b>37</b>        |
| 2.2.1         | Frühzeitige Beteiligung der TöB / Behörden / Öffentlichkeit .....           | 37               |
| 2.2.2         | Auslegung bzw. Beteiligung der TöB / Behörden / Öffentlichkeit.....         | 37               |
| 2.3           | <b>Abwägungsergebnis .....</b>  | <b>37</b>        |
| 2.4           | <b>Verfahrensvermerke .....</b>   | <b>38</b>        |

**Abbildungsverzeichnis**

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage im Raum (unmaßstäblich; NLSTBV 2022) .....   | 6  |
| Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan nebst Lage der 2. Änderung ..                   | 8  |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nebst Lage der 2. Änderung..... | 11 |

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b><u>Anlage 1</u></b> | Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB |
|------------------------|---|

## **Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans**

### **1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat sich entschlossen, in ihren Siedlungsbereichen bestehende Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz, mit Blick auf ihre derzeitige Nutzung und den lokalen Bedarf hin zu überprüfen, ob eine wohnbauliche Nutzung im Zusammenhang mit der nach dem Baugesetzbuch gewünschten Innenverdichtung (Lückenbebauung) sinnvoll sein könnte (s. Abbildung 1). Diese Vorgehensweise entspricht den in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung. Im Rahmen der Überprüfung der Bebauungspläne hat sich ergeben, dass die am nord-östlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 16 „Im Fellende“ liegende öffentliche Grünfläche mit der derzeitigen Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ entsprechend umgewidmet werden kann. Im weiteren Umfeld besteht noch ein gut ausgestatteter und gepflegter Spielplatz an der Rosenstraße (ebenso innerhalb desselben Siedlungsbereiches).

Für die Überplanung der Fläche zur Wohnbaunutzung zur Größe von 877 m<sup>2</sup> ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den Weg gebracht worden. Die Baustrukturen sollen sich an die vorhandene Bebauung entlang der Krokusstraße (eingeschossig, Einzel- und Doppelhäuser) anpassen.

Bei der aktuellen 2. Änderung des geltenden Bebauungsplans Nr. 16 geht es um eine in Siedlungs-Randlage an der Krokusstraße liegende Grünfläche, die zurzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ ausgewiesen ist und aufgrund fehlender Nutzung nun zu einem Baugrundstück umgewidmet werden soll.

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

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 eines zusätzlichen Wohnbaugrundstücks die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich 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 im Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 16 „Im Fellende“) festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ wird überplant. Der hieraus entstehende Kompensationsbedarf wird ermittelt und als Ersatzmaßnahme festgesetzt. Der nördlich und westlich angrenzende Lärmschutzwall überlagert durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist von dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht betroffen und wird somit auch nicht verändert. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gewachsener Baumbestand; das Grundstück besteht ausschließlich aus einer Rasen- bzw. Grünfläche.

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  | Ja   |
| - die Nachverdichtung   | Ja   |
| - andere Maßnahmen der Innenentwicklung   | Nein   |
| Größe der Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO)   |  |
| Nr. 1: weniger als 20.000 m <sup>2</sup> (es wird nur die neue Grundfläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (ohne Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 BauNVO) ermittelt bzw. zugrunde gelegt.) | Ja (350,8 m <sup>2</sup> ; auch in Kumulation mit zwei weiteren Verfahren gem. § 13a BauGB im Ortsteil Rhede – B-Plan Nr. 8 Änd. 1 = 585,8 m <sup>2</sup> und B-Plan Nr. 9 Änd. 4 = 482 m <sup>2</sup> ) |
| Nr. 2: 20.000 m <sup>2</sup> < 70.000 m <sup>2</sup> ; 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:<br>- für Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen<br>- zur Versorgung von Wohnraum<br>- zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen | Ja (Versorgung von Wohnraum) |
| Wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt   | Nein                         |

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dargestellt. Daher ist durch die vorliegende Planung keine weitere Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes notwendig. Durch die vorliegende Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Rhede der Gemeinde Rhede (Ems) nicht beeinträchtigt.

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



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

Das Plangebiet liegt in Siedlungs-Randlage der Ortslage Rhede der Gemeinde Rhede (Ems) an der Krokusstraße. Nach Norden hin grenzt es an die Bellingwolder Straße (L 52). Weiter nördlich dieser Landesstraße beginnt der landwirtschaftlich genutzte Außenbereich des Gemeindegebietes.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 954 m<sup>2</sup> ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO
- ❖ Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB.
- ❖ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB); Lärmschutz-Bereich L1+2

### 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das zu überplanende Grundstück wird im Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ ausgewiesen. Das Grundstück besteht aus einer Grünfläche ohne gewachsenen Baumbestand, grenzt nördlich sowie östlich jedoch an einen bestehenden Lärmschutzwall, einer öffentlichen Fläche, die von den Planungen nicht tangiert wird. Die ersten Häuser dieser Siedlung wurden vor ca. 18 Jahren gebaut, sodass nur wenige junge Familien in diesem Gebiet wohnen und der Spielplatz von der entsprechenden Zielgruppe nicht mehr genutzt wird.

Die angrenzenden Nutzungen sind im Ursprungsplan inklusive der 1. Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Nördlich der Bellingwolderstraße und somit nördlich des zu überplanenden Grundstücks sowie auch östlich angrenzend beginnt der Außenbereich der Gemeinde Rhede (Ems) mit landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der Abbildung 2 kann entnommen werden, dass im Ursprungsbebauungsplan nachfolgende Festsetzungen im Bereich der Änderungsflächen erfolgt sind:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg inklusive Straßenbegrenzungsfläche
- Umgrenzung von Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB); öffentlich
- Umgrenzung von Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BimSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); Lärmschutzwall Höhe 4,0 m über Oberkante L 52

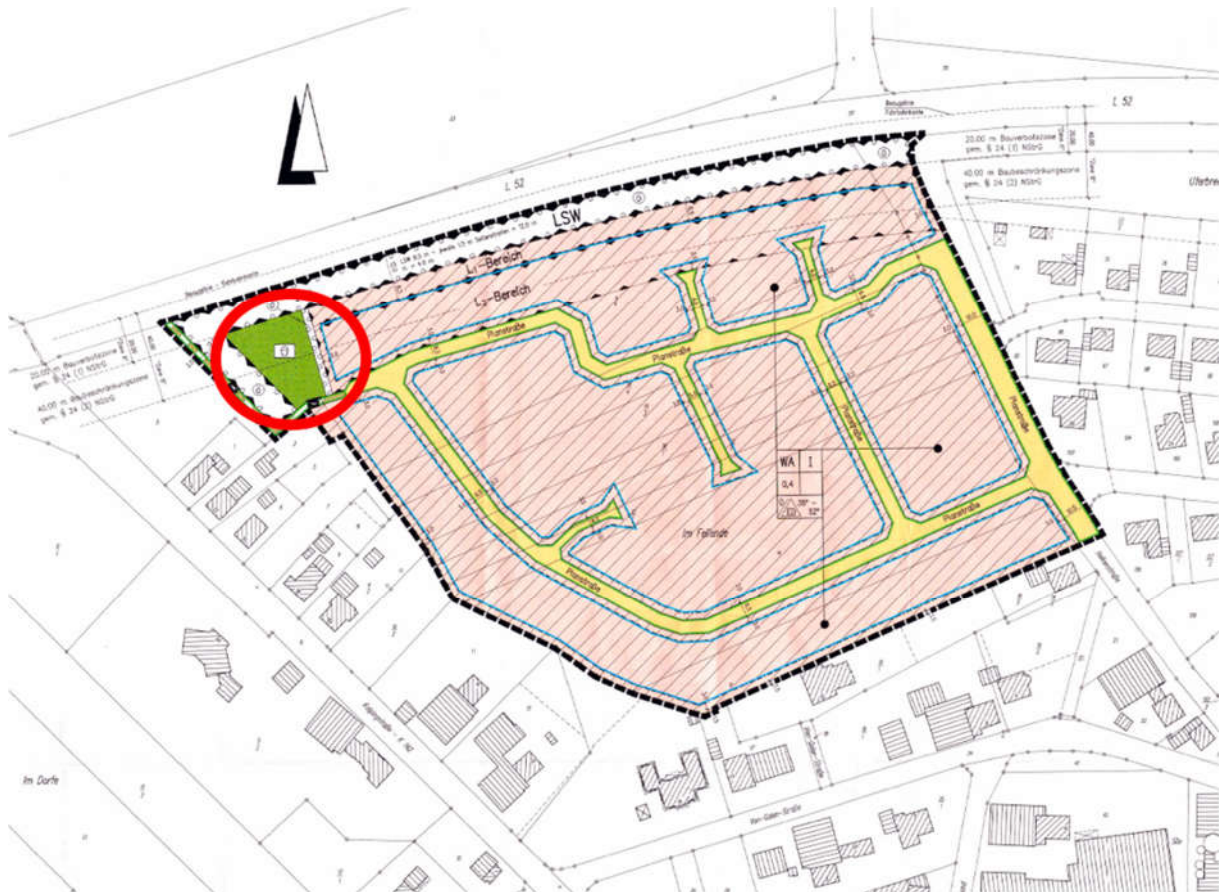


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan nebst Lage der 2. Änderung

Nachfolgend werden die weiteren Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes kurz wiedergegeben:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl = 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = 1
- offene Bauweise (o), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (E/D)
- Dachneigung 35° - 52°
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche inkl. Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
- nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG sowie der Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG

Die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan lauten wie folgt:

Textliche Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB):

1. Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.



3. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf nicht mehr als 0,5 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Gebäudeeingangsseite, liegen. Die Traufhöhe darf 3,75 m, gemessen vom fertigen Fußboden des Erdgeschosses (Sockelhöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, nicht überschreiten.
4. Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (=vordere Bauflucht) sind Garagen / Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig).
5. Innerhalb der Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen lt. Bundesimmissionsschutzgesetz (L<sub>1</sub>-Bereich) sind Wohngebäude unzulässig.  
Garagen / Carports und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO dürfen hier errichtet werden.  
Im L<sub>2</sub>-Bereich sind im Obergeschoss Fenster von Wohn- und Schlafräumen, wenn sie sich auf den lärmzugewandten Hausseiten der L 52 befinden, mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von  $R_w = 32$  dB einzubauen (Schallschutzklasse 2).  
Die Lüftung von Schlafräumen ist hier durch schallgedämpfte Lüftungssysteme zu gewährleisten, wenn die zur Belüftung notwendigen Fenster der L 52 nicht vollständig abgewandt sind. Alternativ kann die Lüftung dieser Räume über vollständig lärmabgewandte Fassadenseite ermöglicht werden.  
Gleichzeitig sind Außenwohnbereiche im Obergeschoss, wie z.B. Balkone nur zulässig, wenn sie durch geeignete Schallabschirmungen geschützt sind.

#### Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO):

1. Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 7b NBauO sowie Garagen / Carports und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO.
2. Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 35° und nicht mehr als 52° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 7b NBauO. Für Garagen / Carports und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
3. Das auf privaten Flächen einschließlich Grundstückszufahrten anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück schadlos zu beseitigen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

#### Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

Die festgesetzten Anpflanzungen dienen dem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. der Vermeidung von Eingriffen.

1. Private Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. Ein standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

2. Gehölzneuanpflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mind. 20 Sträucher pro 100 m<sup>2</sup> der Pflanzliste 2 und ein mittel- oder großkroniger Baum pro 100 m<sup>2</sup> der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Straßenbäume

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 je 170 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet darf pro Baum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Pflanzliste 1 (Bäume)

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i>      | (Feldahorn)  |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | (Bergahorn)  |
| <i>Betula pendula</i>      | (Sandbirke)  |
| <i>Betula pubescens</i>    | (Moorbirke)  |
| <i>Carpinus betulus</i>    | (Hainbuche)  |
| <i>Crataegus laevigata</i> | (Rotdorn)    |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | (Rotbuche)   |
| <i>Quercus robur</i>       | (Stieleiche) |
| <i>Tilia spec.</i>         | (Linde)      |

Pflanzliste 2 (Sträucher)

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i>       | (Schwarzerle)            |
| <i>Cornus alba</i>           | (Weißer Hartriegel)      |
| <i>Carpinus betulus</i>      | (Hainbuche)              |
| <i>Cornus mas</i>            | (Kornelkirsche)          |
| <i>Cornus sanguinea</i>      | (Roter Hartriegel)       |
| <i>Carylus avellana</i>      | (Haselnuss)              |
| <i>Crataegus monogyna</i>    | (Weißdorn)               |
| <i>Euonymus europaeus</i>    | (Pfaffenhütchen)         |
| <i>Ilex aquifolium</i>       | (Stechpalme)             |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | (Waldgeißblatt)          |
| <i>Lonicera xylosteum</i>    | (Rote Heckenkirsche)     |
| <i>Prunus padus</i>          | (Frühe Traubenkirsche)   |
| <i>Prunus spinosa</i>        | (Schlehe)                |
| <i>Rhamnus frangula</i>      | (Faulbaum)               |
| <i>Rosa canina</i>           | (Hundsrose)              |
| <i>Rosa multiflora</i>       | (Büschelrose)            |
| <i>Rubus fruticosus</i>      | (Brombeere)              |
| <i>Salix caprea</i>          | (Salweide)               |
| <i>Salix spec.</i>           | (and. einh. Weidenarten) |
| <i>Sambucus nigra</i>        | (Schwarzer Holunder)     |
| <i>Sorbus aucuparia</i>      | (Eberesche)              |
| <i>Taxus baccata</i>         | (Eibe)                   |

*Viburnum opulus*

(Gem. Schneeball)

Die Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan lauten wie folgt:

### Hinweise:

#### 1. Denkmalschutz – Bodenfunde

In einzelnen Bereichen der Gemeinde Rhede (Ems) sind in der Vergangenheit ur- bzw. frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht worden. Sollten hier bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäße, -scherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spruen solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 405 – Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde die südwestlich Bauzeile des Allgemeinen Wohngebietes (WA) angepasst.

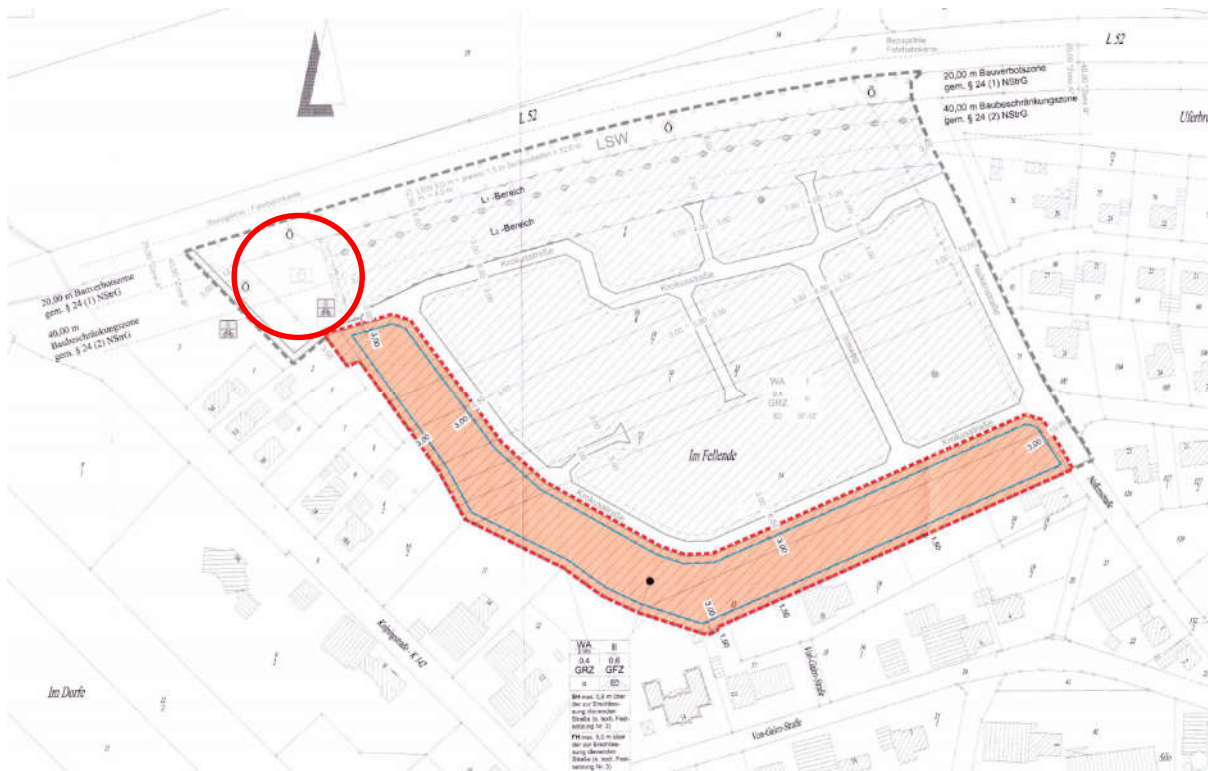


Abbildung 3: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nebst Lage der 2. Änderung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II
- offene Bauweise (o), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (E/D)
- Baugrenze

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung lauten wie folgt:

Textliche Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB):

1. Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
3. Im Änderungsbereich darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) nicht mehr als 0,8 m über OK Fahrbahn der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Gebäudeeingangsseite liegen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 9,0 m über OK Fahrbahn der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Gebäudeeingangsseite liegen.
4. Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (=vordere Bauflucht) sind Garagen / Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
5. Im Bereich der zulässigen 2-geschossigen Bebauung ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ausgeschlossen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO):

1. Das auf privaten Flächen einschließlich Grundstückszufahrten anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück schadlos zu beseitigen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

1. Private Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. Ein standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflanzliste 1 (Bäume)

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i>      | (Feldahorn)  |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | (Bergahorn)  |
| <i>Betula pendula</i>      | (Sandbirke)  |
| <i>Betula pubescens</i>    | (Moorbirke)  |
| <i>Carpinus betulus</i>    | (Hainbuche)  |
| <i>Crataegus laevigata</i> | (Rotdorn)    |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | (Rotbuche)   |
| <i>Quercus robur</i>       | (Stieleiche) |
| <i>Tilia spec.</i>         | (Linde)      |

Die Hinweise aus der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 16 lauten wie folgt:

Hinweise:

a. Bodenfunde

Sollten hier bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 des NDSchG).

b. Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 / DIN EN 1997-1 vornehmen zu lassen.

c. Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Rhede (Ems) gewährleistet.

d. Bauliche Nutzung

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

e. Vorschriften

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

f. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt. 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.

## 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Da es sich um einen bereits rechtskräftig überplanten Bereich handelt und die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO weiterverfolgt wird, sind keine der Planung entgegenstehenden übergeordneten Belange einzustellen.

## **1.5 Planung**

### **1.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die Krokusstraße. Für die Anbindung des zu überplanenden Grundstücks wird die bisherige „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ in eine „Straßenverkehrsfläche“ ergänzt um die sogenannte Straßenbegrenzungslinie geändert und auf eine Breite von 4,0 m festgesetzt. Der weitere westliche Verlauf dieser ehemaligen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ bleibt von den weiteren Planungen unberührt und verbleibt als solche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

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

Beim Straßenbau müssen keine neuen Leitungen verlegt werden, da die Versorgungsleitungen in diesem Bereich bereits vorhanden sind. Lediglich die Zuleitungen auf das Grundstück müssen noch erfolgen. Sollte im Zuge der Erschließungsmaßnahme 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 das geplante 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).

#### **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 Baugrundstück wird über Anschlussleitungen an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

### 1.5.2.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) der Stadt bzw. Gemeinde. Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Danach ist im Bereich von Wohnbauflächen mit maximal dreigeschossiger Bauweise sowie einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bis 0,7 ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) für mind. zwei Stunden vorzuhalten. Durch den Ursprungsbebauungsplan wurde bereits eine GFZ von 0,4 vorgegeben.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes „Hümmling“ ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist von den entsprechenden Stellen (Brandschutz) zu prüfen, auf Anfrage können Angaben zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gemacht werden. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwehrwesen - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes wurden bereits in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen wurden im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt und wie folgt noch einmal zusammengefasst.

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-

Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.

- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

### **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 Abfallsammelbehälter der Wohnbebauung müssen an der von den Sammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden öffentlichen Straße (Krokusstraße) bereitgestellt werden. Hierzu wird am Anschlusspunkt der Straßenverkehrsfläche dieser 2. Änderung mit der Krokusstraße ein Müllsammelplatz festgesetzt.

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

Der Geltungsbereich ist bereits 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 Leitungen hierzu befinden sich bereits im Plangebiet. Auf die im Plangebiet auf der Südseite der Straßenverkehrsfläche verlegte Trinkwasserversorgungsleitung wird hingewiesen. Erdarbeiten in Leitungsnähe sind nach Bestimmung der genauen Leitungslage von Hand und mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Es müssen keine neuen Erschließungsstraßen hergestellt werden.

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 DGfV-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 zukünftigen Eigentümer 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 der übergeordneten Landesstraße L 52 (Bellingwolder Straße) zu erwarten. Die im Plangebiet durch die Landesstraße 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) legt hierzu als Vorgabe der Planfläche eine Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) fest. Festgesetzt ist ein bestehender Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m über der Oberkante der Landesstraße L 52 (nördlich und westlich angrenzend zum Änderungsbereich) sowie eine Einteilung des Plangebietes in die Lärmschutzbereiche L<sub>1</sub> und L<sub>2</sub>. Die zugehörige Festsetzung Nr. 5 aus dem Ursprungsbebauungsplan wird entsprechend im Rahmen dieser 2. Änderung übernommen. Zudem wurden die parallel zur L52 verlaufende Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG sowie der Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zudem wird eine Beeinträchtigung durch die Nutzung der nördlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht erwartet. Die Flächen unterliegen einer normalen landwirtschaftlichen Nutzung ohne Tierhaltung, etwaige Beeinträchtigungen im Rahmen der normalen, gesetzlich erlaubten Geräusch- und Geruchsentwicklungen durch z.B. Bearbeitung, Düngeaustrag und Ernte sind von den Siedlungsbewohnern zu tolerieren und zu dulden.

#### **1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Fläche des Plangebietes wird von der Gemeinde Rhede (Ems) überplant, diese ist auch Eigentümerin der Wohnbaufläche.

### 1.5.7 Altlasten

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

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

### 1.5.8 Denkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

|                            |   |
|----------------------------|---|
| NLD-Identifikationsnummer: | 454/1713.00012-F                        |
| Objektbezeichnung:         | Zwei einzelne Funde: 2 Scherben         |
| NLD-Identifikationsnummer: | 454/1713.00013-F                        |
| Objektbezeichnung:         | Fundstreuung                            |
| NLD-Identifikationsnummer: | 454/1713.00014-F                        |
| Objektbezeichnung:         | Fundstreuung                            |
| NLD-Identifikationsnummer: | 454/1713.00015-F                        |
| Objektbezeichnung:         | Zwei einzelne Funde: 1 Stein, 1 Scherbe |
| NLD-Identifikationsnummer: | 454/1713.00017-F                        |
| Objektbezeichnung:         | Siedlung                                |

In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d.h. das o.g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf.

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz.

Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

Aus den vorgenannten Gründen werden die nachfolgenden Hinweise in die Planunterlage aufgenommen:

- Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen

Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

### 1.5.9 Natur und Landschaft/Artenschutz

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Im Fellende“ 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 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei einer überbaubaren Flächengröße des zusätzlichen WA von ca. 877 m<sup>2</sup> ergibt sich unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 eine zugrunde zu legende Grundfläche (ohne Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 BauNVO) von ca. 350,8 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche unterschreitet damit die Obergrenze von ≤ 20.000 m<sup>2</sup> des § 13a Abs. 1 BauGB (auch in Kumulation mit zwei weiteren aktuellen Verfahren gem. § 13a BauGB im Ortsteil Rhede – hier die 1. Änd. B-Plan Nr. 8 = 585,8 m<sup>2</sup> und die 4. Änd. B-Plan Nr. 9 = 482,0 m<sup>2</sup>).

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 im Kern eine im Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Nr. 16 „Im Fellende“) festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ mit einer Größe von 883 m<sup>2</sup> überplant. Der derzeitige Zustand der Fläche kann der Abbildung 1 entnommen werden. Die Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

#### **Eingriffsbilanzierung - Bestand**

| <b>Biotoptyp</b>  | <b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Bewertung/m<sup>2</sup></b> | <b>Flächenwert (WE)</b> |
|---|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ | 68,0                          | 0                              | 0,0                     |
| Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“             | 886,0                         | 1                              | 886,0                   |
| <b>Gesamtsumme</b>  | <b>954,0</b>                  | <b>Summe</b>                   | <b>886,0</b>            |

#### **Eingriffsbilanzierung - Planung**

| <b>Biotoptyp</b>  | <b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Bewertung/m<sup>2</sup></b> | <b>Flächenwert (WE)</b> |
|---|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| WA (versiegelte Bereiche - GRZ von 0,4 inkl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 60 %) | 526,2                         | 0                              | 0,0                     |
| WA (unversiegelte Bereiche = 40 %)  | 350,8                         | 1                              | 350,8                   |
| Straßenverkehrsfläche   | 74,0                          | 0                              | 0,0                     |
| <b>Gesamtsumme</b>  | <b>954,0</b>                  | <b>Summe</b>                   | <b>350,8</b>            |

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| <b>Kompensationsdefizit</b> | <b>532,2</b> |
|-----------------------------|--------------|

Das ermittelte Kompensationsdefizit beträgt 532,2 Werteinheiten (WE). Das Kompensationsdefizit wird durch die noch aus den Bebauungsplänen verfügbaren Kompensationsüberschüssen: Nr. 18 „Timpkau“ (6. Änderung) in Höhe von 501,8 WE und Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiets A 31 1. Erweiterung“ in Höhe von 31,4 WE ausgeglichen. Somit verbleiben aus dem B-Plan Nr. 15 noch 20,6 WE für andere Bauleitplanverfahren. Sollten Kompensationsmaßnahmen an Verbandsgewässern des Unterhaltungsverband 104 „EMS IV“ vorgesehen sein, so ist hier ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

### **Natura-2000-Gebiete**

Das Grundstück befindet sich in einer Siedlungs-Randlage. 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. 1,5 km östlich gelegen) sowie die wertvollen Bereiche für Gast- und Brutvögel (ca. 700 m östlich sowie ca. 450 m südlich des Plangebietes gelegen) werden nicht durch diese Planung beeinträchtigt. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

### **Artenschutz**

Das Untersuchungsgebiet weist 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 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.

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 gehölzbewohnenden Arten werden durch die Bebauung und die Anlage von Gartenstrukturen neue Brutmöglichkeiten geschaffen.

Die oben genannte Vermeidungsmaßnahme V1 ergänzt um die nachfolgende Vermeidungsmaßnahme V2 dient zudem dazu, die Störungen innerhalb der Brutzeit zu minimieren, so dass nicht von einer erheblichen Störung auszugehen ist.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Die Straßenbeleuchtung ist fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Lichtemissionen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der naturschutzfachlich relevanten Bereiche (Nord- und Südseite) vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzublenden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

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

Durch eventuell notwendige Baumfällarbeiten im Vorhabensbereich werden keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt bzw. zerstört.

### **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 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 momentan eine unbebaute Grünfläche ohne gewachsenen Baumbestand innerhalb des Plangebietes. Nach Angabe des NIBIS-Kartenservers (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), handelt es sich bei dem überplanten Boden um Podsol aus älteren Flugsanden über Talsanden, vergesellschaftet mit Gley-Podsolen. Die Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit auf dem zu überplanenden Grundstück wird als gering angegeben. Im Zusammenhang mit der bereits bestehenden hohen Bebauungsdichte und der angestrebten Lückenbebauung werden keine Beeinträchtigungen herausgestellt. Kohlenstoffreiche Böden sind nicht im Betrachtungsraum vorhanden. Diese finden sich erst ab ca. 450 m südlich angrenzend zum Änderungsbereich (LBEG 2023).

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.

### **1.5.10 Belange des Klimaschutz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine südliche Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert und ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und

Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) ist am 1. November 2021 außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Auf der Basis einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unter Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben mindestens 60 % der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Ergänzend werden der in den letzten Jahren gewachsene und somit ökologisch wertvolle Lärmschutzwall erhalten.

## **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 Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt und muss für die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert werden.

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

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

Ergänzend werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 in Form von Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzung in die Planungen aufgenommen, damit die Erschließung der Baufläche gesichert ist.

### **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 WA: | I   |



Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird aufgrund der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ausgeschlossen. 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 von 3,0 m nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In Anlehnung an die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird die Firsthöhe auf 9,0 m festgesetzt.

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 weiterhin gewährleistet werden.

### 1.6.4 Verkehrsflächen

Zur Anbindung des Baugrundstückes an die Krokusstraße wird eine Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Hier bestand im Ursprungsbebauungsplan eine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“. Diese bleibt im weiteren Verlauf angrenzend an das Plangebiet in Richtung Westen weiterhin bestehen.

### 1.6.5 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 störende 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.

## **2. Überschreitung der Grundflächenzahl**

Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

*Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 bis 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.*

## **3. 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 9,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahn der Krokusstraße, gemessen in der Mitte der Gebäudeeingangsseite.

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

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

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über der Oberkante Fahrbahn der Krokusstraße, gemessen in der Mitte der Gebäudeeingangsseite 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.*

## **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**5.1** Bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5.2** 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 Zufahrtbereich kann die freie Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen eingeschränkt und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nachteilig beeinflusst werden.

**6. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**6.1** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

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

Mehr als 2 Wohneinheiten/Einzelgebäude würden deshalb aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden. Diese Festsetzung wird zum Schutz der vorhandenen und zukünftig geplanten Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) minimiert.

**7. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB**

Im Einvernehmen mit der Gemeinde Rhede (Ems) ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mit mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

**8. Schallschutzmaßnahmen/Lärmschutzbereiche**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen lt. Bundesimmissionsschutzgesetz (L<sub>1</sub>-Bereich) sind Wohngebäude unzulässig. Garagen / Carports und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO dürfen hier errichtet werden.

Im L<sub>2</sub>-Bereich sind im Obergeschoss Fenster von Wohn- und Schlafräumen, wenn sie sich auf den lärmzugewandten Hausseiten der L 52 befinden, mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von  $R_w=32$  dB einzubauen (Schallschutzklasse 2). Die Lüftung von Schlafräumen ist hier durch schallgedämpfte Lüftungssysteme zu gewährleisten, wenn die zur Belüftung notwendigen Fenster der L 52 nicht vollständig abgewandt sind. Alternativ kann die Lüftung dieser Räume über vollständig lärmabgewandte Fassadenseite ermöglicht werden. Gleichzeitig sind Außenwohnbereiche im Obergeschoss, wie z.B. Balkone nur zulässig, wenn sie durch geeignete Schallabschirmungen geschützt sind.

*Die Lärmschutzbereiche 1 und 2 wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und parallel zur L52 weitergeführt.*

**1.6.6 Ökologische Festsetzungen** (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB)**1. Private Grundstücke**

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. Ein standortsgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflanzliste 1 (Bäume)

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i>      | (Feldahorn)  |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | (Bergahorn)  |
| <i>Betula pendula</i>      | (Sandbirke)  |
| <i>Betula pubescens</i>    | (Moorbirke)  |
| <i>Carpinus betulus</i>    | (Hainbuche)  |
| <i>Crataegus laevigata</i> | (Rotdorn)    |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | (Rotbuche)   |
| <i>Quercus robur</i>       | (Stieleiche) |
| <i>Tilia spec.</i>         | (Linde)      |

**1.6.7 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** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)  
Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Das aufgefangene Oberflächenwasser ist gemäß Nr. 1 auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 3. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)
- 4. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

### 1.6.8 Hinweise

#### a) **Denkmalpflege**

- Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

#### 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) 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.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes wurden bereits bei der Ausführung der fertiggestellten Straßenzüge, der Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie der Bereitstellung der erforderlichen Hydranten berücksichtigt und umgesetzt. Da die Planfläche nur ein einzelnes Grundstück betrifft und keine neue Verkehrsfläche geschaffen wird, ist hier keine Erweiterung der Maßnahmen notwendig.

**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) 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 (Krokusstraße) zur Abfuhr bereitstellen.

**f) 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.

**g) 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.

**h) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

- Vermeidungsmaßnahme V1: 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.

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).

- Vermeidungsmaßnahme V2: Die Straßenbeleuchtung ist fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Lichtemissionen sind grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der naturschutzfachlich relevanten Bereiche (Nord- und Südseite) vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzublenden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

**i) Immissionen der L52**

Von der L52 (Bellingwolder Straße) gehen Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesene Baugrundstücke sowie bei Neu- und Umbau bestehen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger.

**j) Anbauverbot und -beschränkung zur L52****Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 NStrG)**

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.

**Baubeschränkungszone (§ 24 Abs. 2 NStrG)**

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 Nds. Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Blendwirkungen

Sofern aus den geplanten Bauflächen 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 L52 negativ beeinflussen, ist ein entsprechender Sichtschutz zur Landesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 NStrG i.V.m. § 24 Abs. 3 NStrG und § 16 NBauO).

**k) Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 16 „Im Fellende“. Dieser Bebauungsplan tritt in dem überlagerten Bereich nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

**l) 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 Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**m) Vorschriften**

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

**n) 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. | 0,095 ha |
| davon                       |     |          |
| Allgemeines Wohngebiet      | ca. | 0,088 ha |
| Verkehrsfläche (Öffentlich) | ca. | 0,007 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.

## 1.10 Referenzliste der Quellen

### Literatur und Quellen

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

### Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), aktuelle Fassung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr.5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft** (Neufassung der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 24/1998 S. 503)

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

### **Hinweise auf Internet-Adressen**

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

[http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

[http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale\\_klimapolitik/doc/5698.php](http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php)

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

## **Teil 2 Abwägung und Verfahren**

### **2.1 Verfahren**

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Im Fellende“, 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                                | 25.04.2023               |
| Ortsübliche Bekanntmachung   | 09.05.2023               |
| Auslegungsbeschluss durch den Rat                                  | 25.04.2023               |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung              | 09.05.2023               |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom<br>bis (einschl.) | 17.05.2023<br>19.06.2023 |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom       | 16.05.2023               |
| Satzungsbeschluss durch den Rat                                    | 12.10.2023               |

## **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**

Im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden die in der Anlage 1 enthaltenen Anregungen / Hinweise und Einwendungen vorgetragen. Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden eingeholt. Die Begründung wurde um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens (siehe Anlage 1) 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 Planung zugrunde liegende Fläche, die bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen ist, als Baugrundstück zu veräußern und nicht weiter als Grünfläche mit der Nutzungsbindung eines Spiel- und Bolzplatzes zu erhalten.

Immissionsrechtliche und naturschutzfachliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

## 2.4 Verfahrensvermerke

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Im Fellende“ wurde ausgearbeitet von der regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren, 12.10.2023

i.A. \_\_\_\_\_  
- regionalplan & uvp -

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Im Fellende“ in der Zeit vom 17.05.2023 bis 19.06.2023 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Im Fellende“ zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -