



# Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

## BAULEITPLANUNG

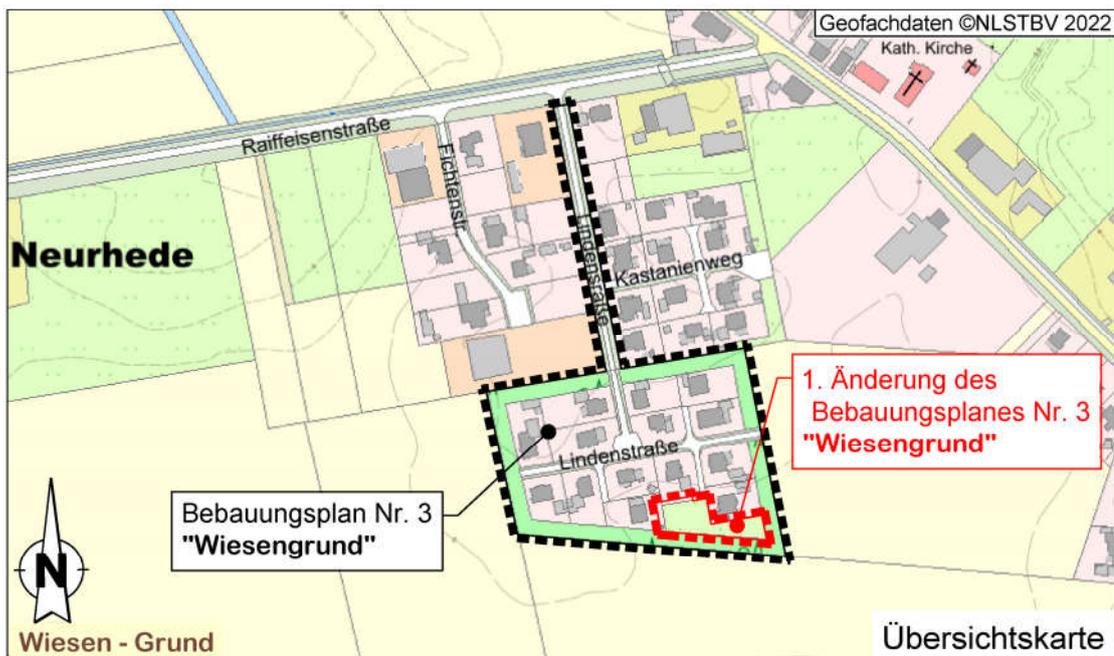
### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

### "Wiesengrund"

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

- Urschrift -

## Begründung



Datum: 12.10.2023



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>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>4</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>8</b>
1.5	<b>Planung .....</b>	<b>8</b>
1.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	9
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung.....	9
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation .....	9
1.5.2.3	Löschwasserversorgung, Brandschutz.....	9
1.5.3	Sonstige Erschließung.....	10
1.5.4	Versorgungsleitungen.....	11
1.5.5	Immissionsschutz .....	11
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	12
1.5.7	Altlasten.....	12
1.5.8	Denkmalpflege.....	12
1.5.9	Natur und Landschaft / Artenschutz .....	13
1.5.10	Belange des Klimaschutz .....	17
1.6	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....</b>	<b>18</b>
1.6.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen.....	19
1.6.4	Fläche zum Anpflanzen .....	19
1.6.5	Textliche Festsetzungen.....	19
1.6.6	Ökologische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 26 i.V.m. § 1a BauGB) .....	22
1.6.7	Festsetzung zum Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	23
1.6.8	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 Abs. 3 NBauO) .....	23
1.6.9	Hinweise .....	24
1.7	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>27</b>
1.8	<b>Durchführung der Planung und Kosten .....</b>	<b>27</b>
1.9	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....</b>	<b>27</b>
1.10	<b>Referenzliste der Quellen.....</b>	<b>27</b>
<b>Teil 2</b>	<b>Abwägung und Verfahren .....</b>	<b>30</b>
2.1	<b>Verfahren.....</b>	<b>30</b>
2.2	<b>Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....</b>	<b>31</b>
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB / Behörden / Öffentlichkeit .....	31
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB / Behörden / Öffentlichkeit.....	31
2.3	<b>Abwägungsergebnis .....</b>	<b>31</b>
2.4	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>32</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage im Raum (unmaßstäblich) (NLSTBV 2022) ..... 6  
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan ..... 7

**Anlage 1** 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 südlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wiesengrund“ im Ortsteil Neurhede gelegene Spielplatzfläche entsprechend umgewidmet werden kann. Im weiteren Umfeld bestehen Spielbereiche im Umfeld des Sportplatzes / des Gemeindehauses Neurhede.

Für die Überplanung der Fläche zur Wohnbaunutzung zur Größe von 747 m<sup>2</sup> (Gesamtgröße des Geltungsbereiches = 1.158 m<sup>2</sup>) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den Weg gebracht worden. Ein Teil der neu zu überplanenden Fläche bleibt dabei als Pflanzfläche (öffentliche) bestehen. Die Baustrukturen sollen sich an die vorhandene Bebauung entlang der Lindenstraße (eingeschossig, Einzelhäuser) anpassen.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 handelt es sich um eine in Siedlungs-Randlage am Ende einer Stichstraße der Lindenstraße liegende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, die 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), Ortsteil Neurhede 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 (B-Plan Nr. 3 „Wiesengrund“) festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird überplant. Der hieraus entstehende Kompensationsbedarf/-überschuss wird ermittelt und beschrieben. Der östliche Teilbereich wird im Zuge dieser Änderung mit einem Pflanzgebot belegt.

Ein südlich an das Plangebiet anschließender Pflanzstreifen mit einer Breite von 10 m mit einzelnen zu erhaltenden Bäumen als Landschaftselementen bleibt unangetastet und ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

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

<b>Bedingungen des § 13a BauGB</b>	<b>Bewertung</b>
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>	Ja (ca. 448.2 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 1 BImSchG	Nein
Abs. 2 Nr.1 -4 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	Nein

Dient der Bebauungsplan bzw. trägt der Bebauungsplan Rechnung: - für Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen - zur Versorgung von Wohnraum - zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen	Ja (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 Neurhede 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

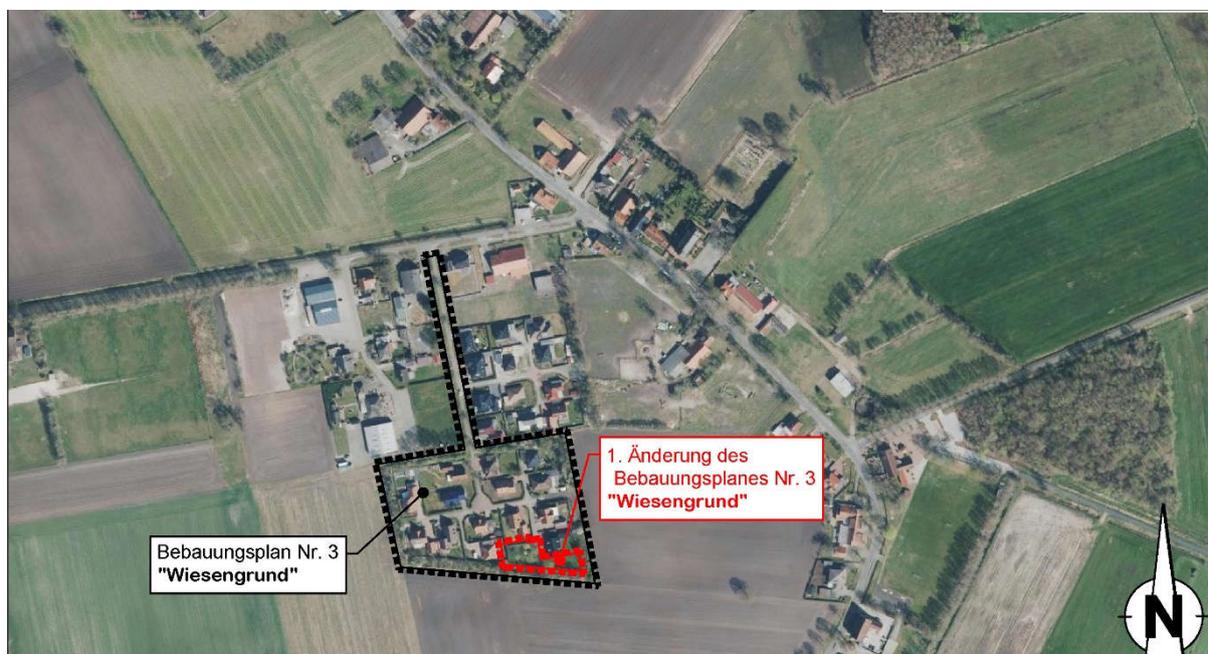


Abbildung 1: Lage im Raum (unmaßstäblich) (NLSTBV 2022)

Das Plangebiet liegt in Randlage des Ortskerns des Ortsteils Neurhede der Gemeinde Rhede (Ems), am Ende einer Stichstraße der Lindenstraße im 1993 entwickelten Wohngebiet „Wiesengrund“.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,116 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO
- ❖ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB (öffentlich)

### 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das zu überplanende Grundstück wurde im ursprünglichen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Die ersten Häuser dieser Siedlung wurden vor ca. 30 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 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Südlich der Wohnbebauung entlang der Lindenstraße und somit südlich des zur Wohnbebauung zu überplanenden Grundstücks beginnt der Außenbereich des Ortsteils Neurhede der Gemeinde Rhede (Ems) mit landwirtschaftlichen Nutzflächen.

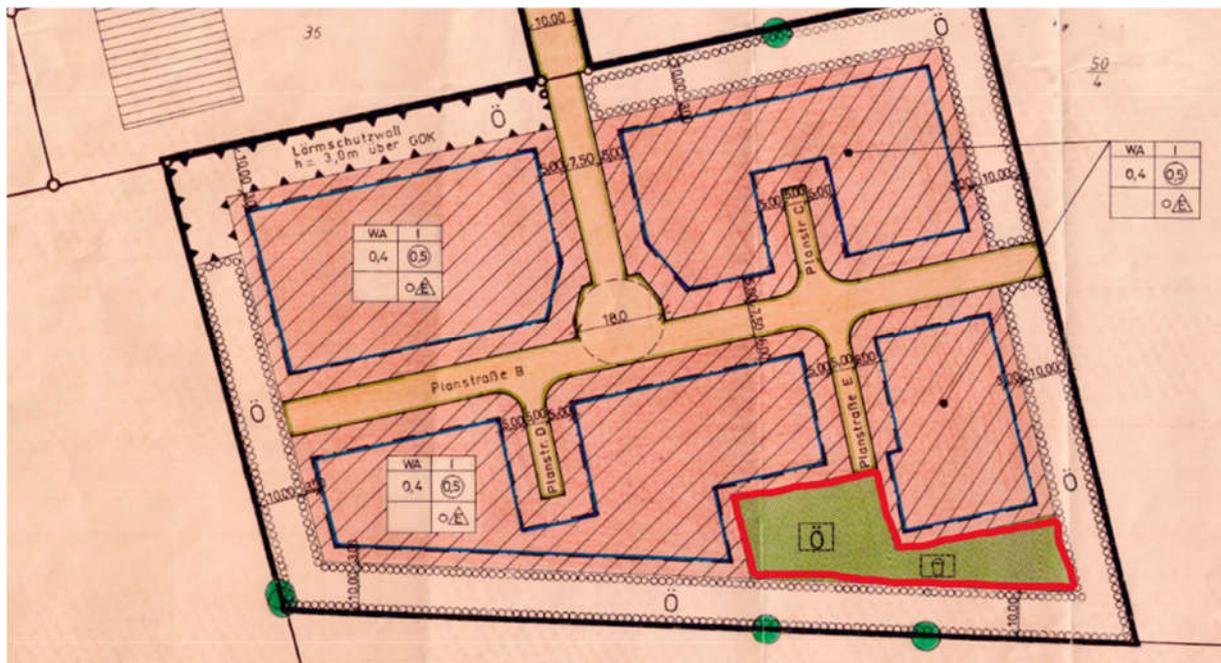


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan

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

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Nachfolgend werden die weiteren Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes kurz wiedergegeben:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 8 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = 1
- offene Bauweise (o), nur Einzelhäuser zulässig (E)
- Baugrenze

Die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan lauten wie folgt:

Textliche Festsetzung:

1. Die Traufenhöhe der Gebäude darf 3,5 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum unteren Sparrenanschnittspunkt, mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes nicht überschreiten
2. Der untere Sparrenanschnittspunkt darf nicht höher als 0,6 m über Oberkante oberster fertiger Geschosdecke liegen.
3. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB kann bei der festgesetzten eingeschossigen Bebauung um ein Geschoss abgewichen werden, wenn es sich dabei um das Dachgeschoss handelt.

Hinweise:

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet keine Hinweise

## **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 Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt im nördlichen Randbereich an die Lindenstraße mit Anbindung über eine bereits bestehende Stichstraße. Neue Verkehrsflächen werden im Plangebiet nicht geschaffen.

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 die geplanten Vorhaben nicht geändert werden.

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

### **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 0,5 festgesetzt.

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 umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen wurden im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt und nachfolgend noch einmal zusammengefasst aufgeführt.

- 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 Löschzeit 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 (Lindenstraße) bereitgestellt werden.

Wendeanlagen und Stichstraßen sind im Plangebiet nicht vorhanden und müssen aufgrund der aktuellen Änderungsplanungen auch nicht neu geschaffen werden.

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.

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

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

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

Auch wird eine Beeinträchtigung durch die Nutzung der südlich bzw. östlich 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 Kampfmittel wird ein Hinweis in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen.

### **1.5.8 Denkmalpflege**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG:

NLD-Identifikationsnummer: 454/1714.00003-F  
Objektbezeichnung: Moorweg

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 diesen Gründen bitte ich, folgende textliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

#### Textl. Festsetzung:

- 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.

#### Hinweise:

- 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wiesengrund“ 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 WA von ca. 747 m<sup>2</sup> ergibt sich unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung eine maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 448,2 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche unterschreitet damit die Obergrenze von ≤ 20.000 m<sup>2</sup> des § 13a

Abs. 1 BauGB. Weitere Verfahren nach § 13a BauGB sind für den Ortsteil Neurhede nicht zu berücksichtigen.

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 eine im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 3 „Wiesengrund“) festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz mit einer Größe von 1.037 m<sup>2</sup> überplant. Ein Teil der Fläche wird dabei als Pflanzfläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen erhalten. 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>
WA (versiegelte Bereiche - GRZ von 0,4 inkl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 60 %)	72,6	0	0,0
WA (unversiegelte Bereiche = 40 %)	48,4	1	48,4
Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	1.037,0	1	1.037,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.158,0</b>	<b>Summe</b>	<b>1.085,4</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 %)	375,6	0	0,0
WA (unversiegelte Bereiche = 40 %)	250,4	1	250,4
Pflanzfläche	411,0	3	1.233,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.158,0</b>	<b>Summe</b>	<b>1.483,4</b>

<b>Kompensationsüberschuss</b>	<b>398,0</b>
--------------------------------	--------------

Der ermittelte Kompensationsüberschuss beträgt 398,0 Werteinheiten (WE).

### **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 EU-Vogelschutzgebiet „Emstal von Lathen bis Papenburg“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,2 km. Das Naturschutzgebiet „Zwischen Herbrum und Vellage“ liegt ca. 4,0 km vom Plangebiet entfernt. Beide werden nicht durch die Planungen beeinträchtigt. In weniger als 1,0 km Entfernung beginnen wertvolle Bereiche für Gast- und Brutvögel. Ebenso befinden sich in ca. 1,8 km Entfernung Flächen, die sich im Hochmoor-Schutzprogramm befinden. Auch diese Schutzzonen sind von den aktuellen Planungen nicht betroffen. Weitere

Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im weiteren Umfeld sind nicht 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.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

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

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

Durch eventuell notwendige Baumfällarbeiten im Vorhabensbereich werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt bzw. zerstört. Um die Zerstörungen möglichst gering zu halten, ist die Vermeidungsmaßnahme V4 zu beachten.

- Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend werden die Gehölze nur dann geschlagen, wenn es bautechnisch zwingend erforderlich ist.

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

## **Fazit**

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

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

## **Bodenschutz**

Das Grundstück ist momentan eine unbebaute Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. 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 mit mittlerer Podsol-Gley sowie um Böden mit geringer Bodenfruchtbarkeit. 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 östlich ab einer Entfernung von gut 300 m zum Änderungsbereich (LBEG 2022).

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

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden ergänzend Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen aufgeführt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im

Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

### **1.5.10 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 Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben mindestens 40 % der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Ergänzend werden ein Teil der auf dem Grundstück befindlichen Einzelbäume als zu Erhalten festgesetzt.

## **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 wird der östliche Teilbereich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB in die Planungen aufgenommen.

### 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
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5
Zahl der Vollgeschosse im Bereich WA:	I

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 Einzelhäuser zulässig.

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

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

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

### 1.6.4 Fläche zum Anpflanzen

Der östlich gelegene, kleinere Teil des Plangebietes verbleibt als Fläche mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

### 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.

**Begründung:**

*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.*

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

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen wird auf maximal 9,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

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

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

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (Lindenstraße; gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen. Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

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

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

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

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

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

*Eckgrundstücke würden im Vergleich zu einem „normalen“ Grundstück mit nur einer Straßenfront durch die o.a. Regelung unverhältnismäßig in ihrer baulichen Nutzbarkeit eingeschränkt, da hier an 2 Straßenfronten nicht überbaubare Bereiche von 3,0 m Tiefe einzuhalten sind.*

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

## **5. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### **5.1** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen/Wohngebäude beschränkt.

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

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

## **6. 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.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB kann bei der festgesetzten eingeschossigen Bebauung um ein Geschoss abgewichen werden, wenn es sich dabei um das Dachgeschoss handelt.

## **1.6.6 Ökologische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 26 i.V.m. § 1a BauGB)

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

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 10$  cm zu erhalten. Der auf dem Plangrundstück außerhalb der Baugrenzen liegende Baumbestand werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

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 Mindestumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Gemeinde Rhede (Ems) und dem Landkreis Emsland –Untere Naturschutzbehörde– abzustimmen.

### **2.** Vor der Beseitigung potenzieller Höhlenbäume im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von gehölzbrütenden Vogelarten und/oder Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung).

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

### **3. Pflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB ist eine Pflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen und dauernd zu erhalten.

Pflanzliste:

<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (Bienenweide)
<i>Fragula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeine Liguster
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (Bienenweide)
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose (Bienenweide)
<i>Rosa rubiginosa</i>	Apfel-Rose / Wein-Rose (Bienenweide)
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffel-Rose (Bienenweide)
<i>Rubus fruticosus spec.</i>	Brombeerarten
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide (Bienenweide)
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Pflanzmaterial:

2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück  
Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt  
zweireihige Pflanzung

Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge / Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

### **1.6.7 Festsetzung zum Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

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.

### **1.6.8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung** (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Die „örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde im Ortsteil Neurhede und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO erlassen:

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

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

Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen

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

**4. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

**5. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

### 1.6.9 Hinweise

a) **Denkmalschutz**

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 (Lindenstraße) 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.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend werden die Gehölze nur dann geschlagen, wenn es bautechnisch zwingend erforderlich ist.

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

**i) Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 3 „Wiesengrund“. Dieser Bebauungsplan tritt in dem überlagerten Bereich nach Rechtswirksamkeit der vorliegenden Bebauungsplanänderung außer Kraft.

**j) 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).

**k) Vorschriften**

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

**l) 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.	0,116 ha
davon		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	0,075 ha
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca.	0,041 ha

## 1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Rhede (Ems) durchgeführt. Ein Ausbau öffentlicher Erschließungseinrichtungen (Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen bis auf das Baugrundstück) ist 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

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Stand März 2021, Hannover

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wiesengrund“, 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	27.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	12.07.2023
Auslegungsbeschluss durch den Rat	27.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	12.07.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis (einschl.)	20.07.2023 21.08.2023
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	19.07.2023
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 Gemeindegebietes hat der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) beschlossen, die der Planung zugrunde liegende Fläche als Baugrundstück zu veräußern und nicht weiter als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zu erhalten.

Immissionsrechtliche und naturschutzfachliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

## 2.4 Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wiesengrund“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wiesengrund“ in der Zeit vom 20.07.2023 bis 21.08.2023 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wiesengrund“ zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -