



Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15

"1. Erweiterung des Gewerbegebietes A 31"

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

- Urschrift -

Begründung



Datum: 12.10.2023



planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2 • 49832 Freeren
Tel. 05902-503702-0 • Fax. 05902-503702-33

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

GEMEINDE RHEDE (EMS)

Gerhardyweg 1

26899 Rhede (Ems)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung	3
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	3
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
1.5	Planung	7
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	7
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	7
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	7
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	7
1.5.3	Sonstige Erschließung	7
1.5.4	Versorgungsleitungen	8
1.5.5	Immissionsschutz	8
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	9
1.5.7	Altlasten	9
1.5.8	Denkmalpflege	9
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht	9
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise	11
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	11
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	11
1.6.4	Textliche Festsetzungen	11
1.6.5	Hinweise	12
1.7	Flächenbilanz	13
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	14
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	14
1.10	Referenzliste der Quellen	14
Teil 2	Abwägung und Verfahren	17
2.1	Verfahren	17
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	17
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	17
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	17
2.3	Abwägungsergebnis	18
2.4	Verfahrensvermerke	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum (unmaßstäblich) (NLSTBV 2022)	4
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan	5

<u>Anlage 1</u>	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 der Bebauungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Aufgrund zwischenzeitlich vorliegender Anfragen zur Optimierung der Ausnutzbarkeit von Grundstücken im Bereich des Gewerbegebietes an der A31 durch eine Rücknahme von nicht mehr benötigten Straßenaufweitungen / Wendebereichen und der hierdurch verschwenkten Baugrenzen, hat der Rat der Gemeinde beschlossen, die Breite der Straßenverkehrsfläche auf 10,0 m zu reduzieren und in diesem Zuge auch die Baugrenzen anzupassen.

Öffentliche Belange sind nach Auffassung der Gemeinde durch die vorliegenden Änderungen nicht betroffen. Die ursprüngliche geplante städtebauliche Entwicklung einer gewerblichen Nutzung wird weiterverfolgt.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Vorgabe des BauGB wird mit dieser Bauleitplanung gefolgt. Der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen. Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Überplanung eines bebauten bzw. beplanten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich optimiert wird.

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

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

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im festgesetzten Gewerbegebiet nord-westlich des Ortskerns der Gemeinde Rhede (Ems) und umfasst den Verkehrsraum der Ottostraße sowie der Siemensstraße in direkter Nähe zur Autobahnabfahrt 16 (Rhede (Ems)) der A 31. Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 15 (inklusive Änderungen). Westlich grenzt der ebenfalls bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet A 31“ an, der in Teilbereichen ebenfalls durch diese Änderung überplant wird.

Die beiden Änderungsbereiche mit einer Größe von insgesamt ca. 3.050 m² ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Die Änderungsbereiche beinhalten folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 6 BauNVO
- ❖ Straßenverkehrsfläche

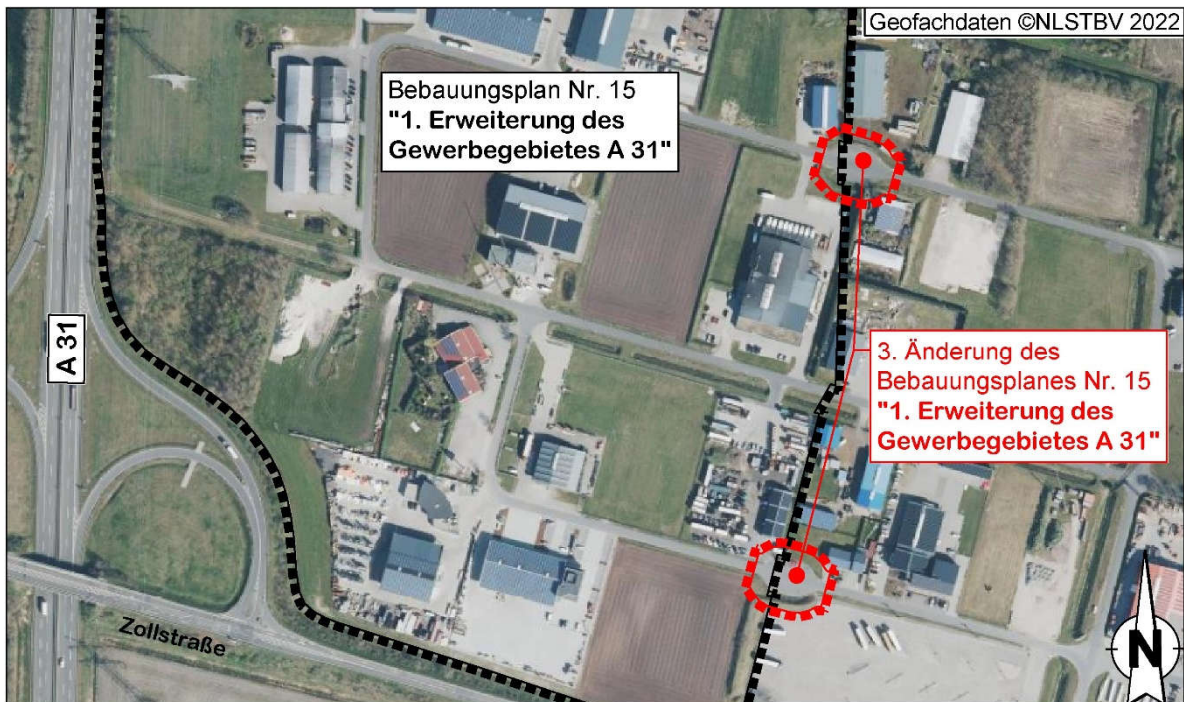


Abbildung 1: Lage im Raum (unmaßstäblich) (NLSTBV 2022)

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Änderungsbereichs sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 (Ursprungsbebauungsplan) als Gewerbegebiet „GE“ gemäß § 8 BauNVO sowie als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Abbildung 1 kann entnommen werden, dass im Ursprungsbebauungsplan nachfolgende Festsetzungen im Bereich der Änderungsflächen definiert wurden:

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- Grundflächenzahl = 0,8
- Geschossflächenzahl = 1,6
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II
- keine Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche inkl. Straßenbegrenzungslinie

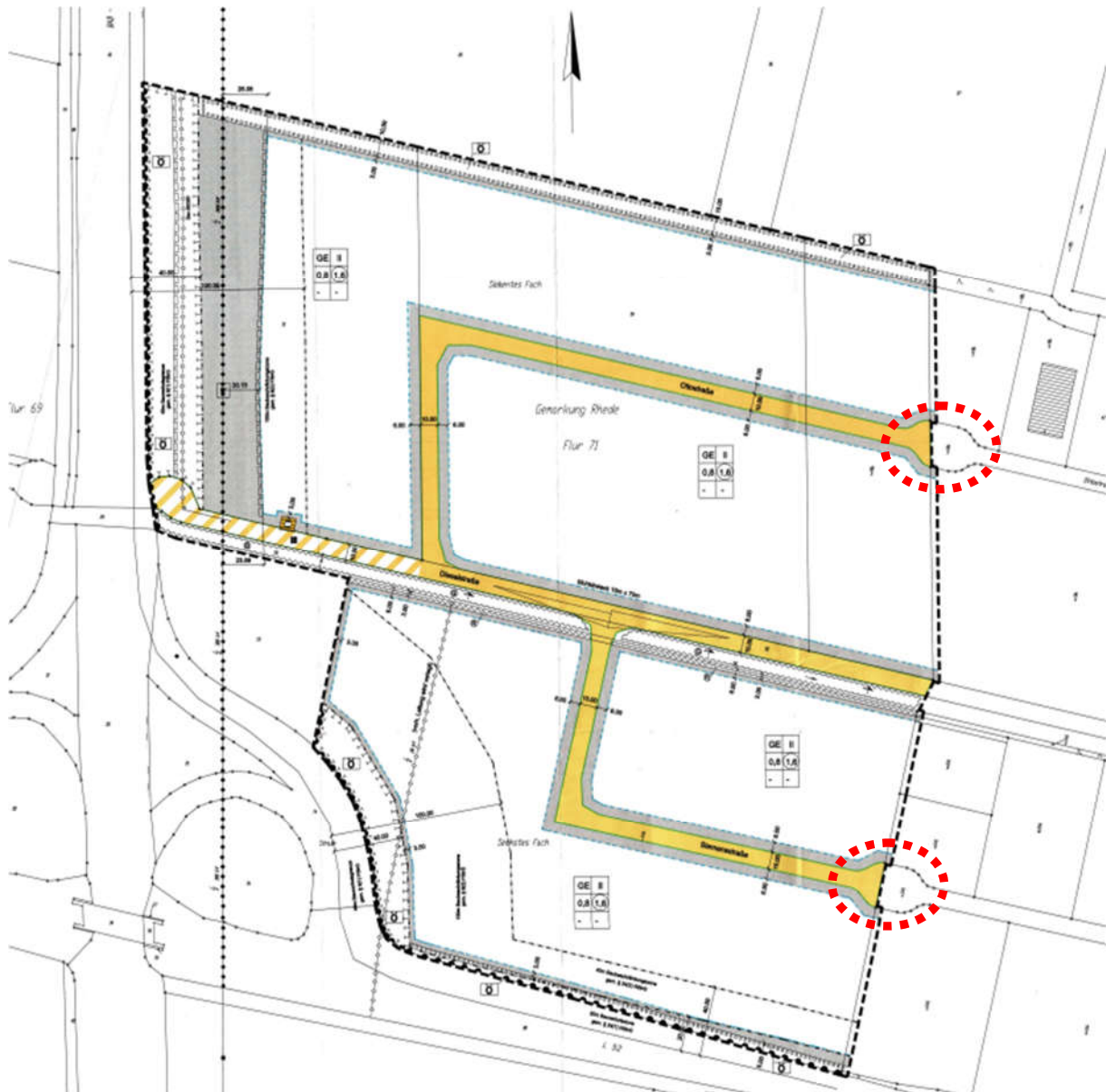


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan

Nachfolgend werden die Änderungen des Ursprungsbebauungsplanes kurz wiedergegeben:

Die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan lauten wie folgt:

Textliche Festsetzung:

1. Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Rhede (Ems) das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes, als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zulassen.
2. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Errichtung von Windkraftanlagen nicht zulässig.
3. a) die Kompensationsmaßnahmen sind möglichst gleichzeitig mit dem Eingriff durchzuführen
 b) als Vermeidungsmaßnahmen sind die unter V1-V5 des als Anlage 1 beigeführten landschaftspflegerischen Beitrags genannten Maßnahmen durchzuführen.

4. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme gem. beigefügtem landschaftspflegerischen Beitrag A1 (Fläche wird weitgehend der Sukzession überlassen) durchgeführt.
5. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Kompensationsmaßnahme gem. beigefügtem landschaftspflegerischen Beitrag A2 (Anlage eines Gehölzstreifens) durchgeführt.
6. Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ wird die Kompensationsmaßnahme gem. beigefügtem landschaftspflegerischen Beitrag A3 (extensive Nutzung) durchgeführt.
7. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 15 „1. Erweiterung des Gewerbegebiets A 31“ treten die Teile des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbegebiet A 31“ außer Kraft, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.
8. In einem Abstand von 125 m östlich zum Fahrbahnrand der Autobahntrasse A 31 ist die betriebsbedingte ausnahmsweise Wohnnutzung gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sowie die Errichtung von Räumlichkeiten zum nächtlichen Aufenthalt (22:00 – 06:00 Uhr) von Personen ohne ausreichenden Schallschutz nicht zulässig.
9. Der in West-Ost-Richtung verlaufende Entwässerungsgraben darf für die Herstellung von zwei Grundstückszufahrten, vom Betriebsweg / Dieselstraße zum Flurstück 73 bzw. 72/1 in einer befestigten Breite von maximal 5.0 m unterbrochen werden.
10. Innerhalb der 40 m-Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG und der 20 m-Bauverbotszone nach § 24 Abs. 1 NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO.
11. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen – freistehend oder an Gebäuden – innerhalb der 100 m-Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG und der 40 m-Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der A 31 oder L 52 erforderlich.

Die textlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind, soweit sie die Änderungsbereiche der 3. Änderung betreffen, entsprechend zu beachten.

Die Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan lauten wie folgt:

Hinweise:

a. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz von 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich den zuständigen Kreis- und Gemeindeverwaltungen und der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 in Oldenburg, zu melden.

Archäologische Funde sowie deren Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Im Rahmen dieser Änderung wird die aktuelle Formulierung zu möglichen Bodenfunden aufgenommen.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Da es sich um einen bereits rechtskräftig überplanten Bereich handelt und die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO weiterverfolgt wird, sind keine der Planung entgegenstehenden übergeordneten Belange einzustellen.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Ottostraße bzw. die Siemensstraße.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Auf der Basis der Ursprungsplanung wird das anfallende Oberflächenwasser von den Betriebsflächen örtlich versickert und das von den Verkehrsflächen wird in den geeigneten Seitenraum abgeleitet.

Aufgrund der im Kapitel 1.5.9 berechneten Entsiegelung in Höhe von 185 m² durch diese Bebauungsplanänderung, kann an dem bestehenden Entwässerungskonzept festgehalten werden. Wasserrechtliche Belange sind durch diese 3. Änderung nicht betroffen.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Änderungsbereich ist bereits an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Gemeinde Rhede (Ems) angeschlossen. Die Ableitung erfolgt in die vorhandene Kanalisation im Bereich der Gemeindestraßen „Siemensstraße“ sowie „Ottostraße“. Anschließend wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Rhede (Ems) geführt.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur

Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Anwohner bzw. anliegende Firmen im Plangebiet ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen „Siemensstraße“ sowie „Ottostraße“ zur Abfuhr bereitstellen müssen.

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

Der Geltungsbereich ist 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 "Hümmeling" sichergestellt.

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

Für das geplante Gebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass eine Löschwassermenge gemäß dem Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden gewährleistet wird. Dies kann durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluss, durch Löschwasserbrunnen, durch Löschwasserteiche oder durch Löschwasserbehälter sichergestellt werden.

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

1.5.4 Versorgungsleitungen

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

1.5.5 Immissionsschutz

Im Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsplans (B-Plan Nr. 15 "1. Erweiterung des Gewerbegebietes A 31" - Industriegebiet-) wurde festgestellt, dass aufgrund der Entfernung zur Kreisstraße keine Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen zu erwarten sind. Zudem wurde eine Nutzung mit einer geringeren Schutzwürdigkeit – Gewerbegebiet - festgesetzt.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen der Änderungsbereiche befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rhede (Ems) bzw. der angrenzenden Flurstückseigentümer. Die vorliegenden Planungen erfolgen in Abstimmung mit den Anliegern.

1.5.7 Altlasten

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

1.5.8 Denkmalpflege

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

1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "1. Erweiterung des Gewerbegebietes A 31" erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren).

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

Somit kann:

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

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

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

Der Betrachtungsraum weist keine schutzwürdigen Biotope oder Lebensgemeinschaften auf.

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

Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 15) bzw. im B-Plan Nr. 14 festgesetzte Straßenverkehrsflächen und angrenzende Gewerbegebiete (GE) neu zugeordnet. Die Straßenverkehrsfläche verringert sich von derzeit rund 1.828 m² auf 900 m². Im Gegenzug erhöht sich die Fläche der angrenzenden Gewerbegebiete in den Änderungsbereichen von 1.218 m² auf 2.146 m². Faktisch verringert sich hierdurch der Versiegelungsanteil um 185 m² von 2.802 m² auf 2.617 m². Somit wird durch diese Änderung kein Eingriff herausgestellt.

Natura-2000-Gebiete

Das Grundstück ist bereits bebaut. Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das FFH-Gebiet Nr. 13 „Ems“ (ca. 2,3 km östlich gelegen) sowie das VSG V16 „Emstal von Lathen bis Papenburg“ (ca. 1,3 km südöstlich bzw. ca. 2,3 km östlich gelegen) werden nicht durch diese Planung beeinträchtigt. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Bodenschutz

Die Änderungsbereiche sind bereits durch Straßen und Nebenanlagen zum Großteil versiegelt. Nach Angabe des NIBIS-Kartenservers (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>) des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), hier mit Blick auf „Suchräume für schutzwürdige Böden“ und „Kohlenstoffreiche Böden“ sind diese nicht betroffen (LBEG 2022). Im Zusammenhang mit der bereits bestehenden hohen Versiegelung und der angestrebten Optimierung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen herausgestellt.

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 ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor

Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 6 BauNVO bleibt bestehen und vergrößert sich um den Anteil der verringerten Straßenverkehrsfläche.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie zuvor erläutert soll innerhalb der Änderungsbereiche an dem bisher definierten Maß der baulichen Nutzung festgehalten werden. Entsprechend der geplanten Nutzung wurde das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wie nachfolgend aufgeführt festgesetzt:

Gewerbegebiet GE gem. § 6 BauNVO:

Grundflächenzahl GRZ:	0,8
Geschossflächenzahl GFZ:	1,6
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß:	II

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Im Änderungsbereich wurde keine Bauweise festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Diese verlaufen weiterhin parallel in einem Abstand von 6,0 m zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 15 „1. Erweiterung des Gewerbegebietes A 31“ weiter.
2. Der Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet A 31“ sowie der Bebauungsplan Nr. 15 „1. Erweiterung des Gewerbegebietes A 31“ treten außer Kraft, soweit diese durch die Festsetzungen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „1. Erweiterung des Gewerbegebietes A 31“ überplant werden.

1.6.5 Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.-Nr.: (05931) 44- 2173 oder (05931) 6605) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der Landesstraße L52 sowie der A 31 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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 Änderungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß

zu befahrenden Straße „Siemensstraße“ bzw. „Ottostraße“ 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) Bauliche Nutzung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

i) Vorschriften

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

j) Ordnungswidrigkeiten

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

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Änderungsbereiches gliedern sich wie folgt:

Fläche des Plangebietes	ca.	3.046 m ²
davon		
Flächen für „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 6 BauNVO	ca.	2.146 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	900 m ²

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Rhede (Ems) durchgeführt. Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bebauungsplans gewährleistet ist.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

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

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

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – 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. **BlmSchV**) 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/

Server des Bundesumweltministeriums

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

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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „1. Erweiterung des Gewerbegebietes A 31“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren).

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

Somit kann:

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

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss durch den Rat	14.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	01.03.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis (einschl.)	09.03.2023 11.04.2023
Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	08.03.2023
Satzungsbeschluss durch den Rat	12.10.2023

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

(wird nach Abschluss des Verfahrens eingefügt)

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.

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

Aufgrund zwischenzeitlich vorliegender Anfragen zur Optimierung der Ausnutzbarkeit von Grundstücken im Bereich des Gewerbegebietes an der A31 durch eine Rücknahme von nicht mehr benötigten Straßenaufweitungen / Wendebereichen und der hierdurch verschwenkten Baugrenzen, hat der Rat der Gemeinde beschlossen, die Breite der Straßenverkehrsfläche auf 10,0 m zu reduzieren und in diesem Zuge auch die Baugrenzen anzupassen.

Der Charakter mit seiner gewerblichen Struktur soll auch weiterhin verfolgt werden. Die eingestellten Änderungen dienen der Optimierung der Ursprungsplanung.

Die Umsetzung der Planung ist nach Auffassung der Gemeinde durch Vorgespräche mit den Anliegern gewährleistet.

2.4 **Verfahrensvermerke**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "1. Erweiterung des Gewerbegebietes A 31" wurde ausgearbeitet von der regionalplan & uvp planungsbüro p.stelzer GmbH, 49832 Freren.

Bearbeitet:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2,
49832 Freren, 12.10.2023

i.A. _____
- regionalplan & uvp -

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "1. Erweiterung des Gewerbegebietes A 31" in der Zeit vom 09.03.2023 bis 11.04.2023 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "1. Erweiterung des Gewerbegebietes A 31" zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -