



Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 10

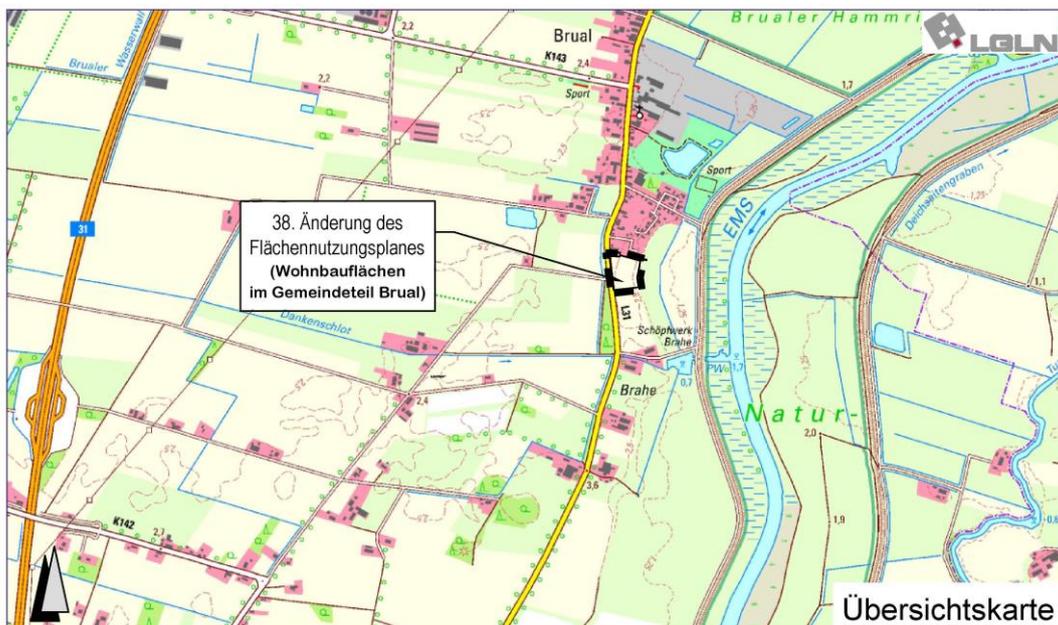
„2. Erweiterung des Baugebiet Spriddel“

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- Vorentwurf -

Kurzerläuterung



Datum: 13.11.2024

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



regionalplan & uvp

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

GEMEINDE RHEDE (EMS)

Gerhardyweg 1

26899 Rhede (Ems)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bauleitplanung	3
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
1.5	Planung	9
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	9
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	9
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	9
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	10
1.5.2.3	Löschwasserversorgung, Brandschutz	10
1.5.3	Sonstige Erschließung	11
1.5.4	Versorgungsleitungen	12
1.5.5	Immissionsschutz	12
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	13
1.5.7	Altlasten / Kampfmittel	13
1.5.8	Denkmalpflege	13
1.5.9	Natur und Landschaft / Umweltbericht	13
1.5.10	Klimaschutz	14
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise	14
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	14
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	14
1.6.4	Textliche Festsetzungen	15
1.6.5	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO	16
1.6.6	Hinweise	16
1.7	Flächenbilanz	19
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	19
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	20
Teil 2	Umweltbericht	21
Teil 3	Abwägung und Verfahren	22
3.1	Verfahren	22
3.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	22
3.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	22
3.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	22
3.3	Abwägungsergebnis	22
3.4	Verfahrensvermerke	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklungskonzept OT Brual	4
Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2016, unmaßstäblich)	5
Abbildung 3: Auszug aus dem LROP 2017; ohne Maßstabsangabe (https://www.ml.niedersachsen.de)	7
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2010 mit Plangebiet	8

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bauleitplanung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat in einem Strukturkonzept für den Ortsteil (OT) Brual die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen dargestellt. Bestandteil dieses Konzeptes war auch die Ermittlung von Flächen, die für eine zukünftige Wohnbauentwicklung als städtebaulich sinnvoll erachtet wurden (s. Abb. 1).

Nunmehr sollen im Rahmen dieser Bauleitplanung am südlichen Ortsrand in einem Geltungsbereich von ca. 1,14 ha kleinere Baugrundstücke in Größe von ca. 500 bis ca. 700 m² zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken entwickelt werden. Zwar stehen im Baugebiet „Nördlich Pollertstraße“ noch einzelne Baugrundstücke zur Verfügung, diese werden jedoch privat vermarktet. Daneben sind im Baulückenkataster der Gemeinde Rhede/Ems für den Ortsteil Brual sieben Baulücken (ein Baugrundstück im Bereich des Bebauungsplanes „Spriddel“, fünf Baugrundstücke an der Dorfstraße und ein weiteres Baugrundstück in Bereich Brual Siedlung im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage (gem. § 34 BauGB) enthalten.

Das geplante Baugebiet stellen eine sinnvolle Ergänzung der Angebotspalette für Wohnbaugrundstücke im OT Brual dar, da hier auch kleinere Grundstücke angeboten werden können. Bauwillige Bürger haben bereits durch Voranfragen ihr Interesse an einem Grundstück bekundet. Entgegen dem allgemeinen Trend ist für den Landkreis Emsland in den nächsten Jahren mit einem Anstieg der Bevölkerung zu rechnen, daher ist die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum auch zukünftig erforderlich. Um diesem Trend Rechnung zu tragen will die Gemeinde Rhede (Ems) weitere Flächen südlich des Ortskerns des GT Brual, als Erweiterung des vorhandenen Baugebietes Spriddel bzw. als Verdichtung der Bebauung westlich der Dorfstraße, als Wohnbauflächen ausweisen. Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich südlich des Ortskerns des GT Brual sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Die durchschnittliche Anzahl der verkauften Bauplätze pro Jahr liegt im Ortsteil Brual zwischen 3 bis 6 Bauplätze. Bei einer Prognose auf der Grundlage eines Bebauungsplans mit einem planerischen Entwicklungsspielraum von ca. 5 Jahren, ergibt sich ein Bauplatzbedarf von ca. 15 bis 30 Bauplätzen. Im vorliegenden Geltungsbereich könnten nach den vorläufigen Planungen ca. 16 Baugrundstücke geschaffen werden. Dies entspricht einer zukünftig konservativ angesetzten Entwicklungsdynamik.

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.

Das Plangebiet schließt sich südlich an das bestehende Baugebiet Spriddel mit der südlichen Erweiterung an und arrondiert den südlichen Siedlungsabschnitt des OT Brual.

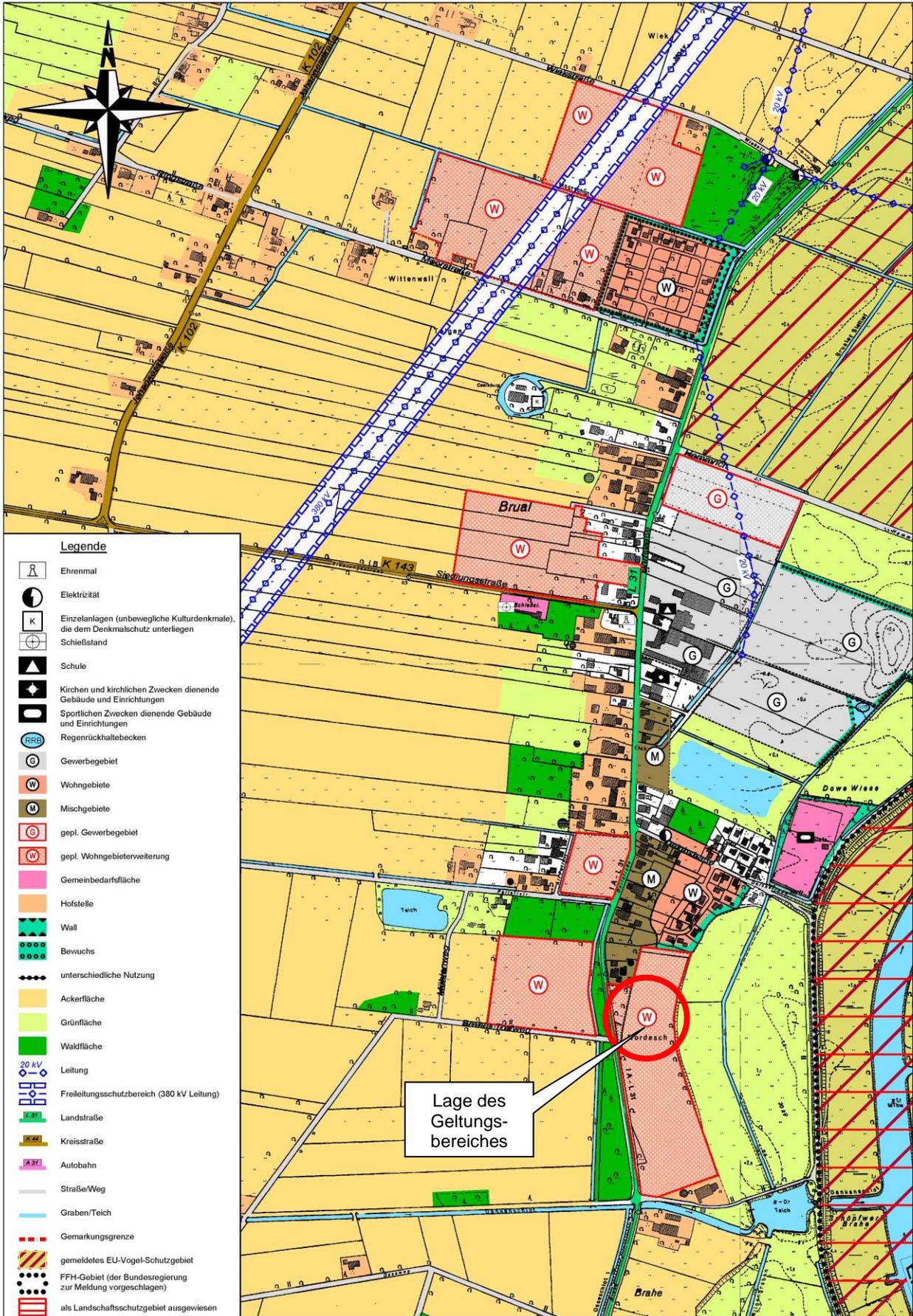


Abbildung 1: Entwicklungskonzept OT Brual

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insbesondere unter Berücksichtigung der Ausweisung kleiner und damit einer größerer Anzahl an Baugrundstücken nachgekommen.

Alternative Standorte wurden entsprechend des Strukturkonzeptes (s. Abb. 1) untersucht, zurzeit stehen aber aus unterschiedlichen Gründen wie z.B. Flächenverfügbarkeit diese alternativen Standorte nicht zur Verfügung.

Mit der Planung werden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Vorgaben und Belange des § 1 BauGB verfolgt und umgesetzt:

- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 1 sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 2 sind die Wohnbedürfnisse, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsstruktur,

zu berücksichtigen.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „2. Erweiterung Baugebiet Spriddel“ liegt am südlichen Ortseingang des OT Brual östlich der Landesstraße 31 (Dorfstraße) und schließt südlich an das vorhandene Baugebiet „Spriddel“ nebst seiner ersten Erweiterung an.

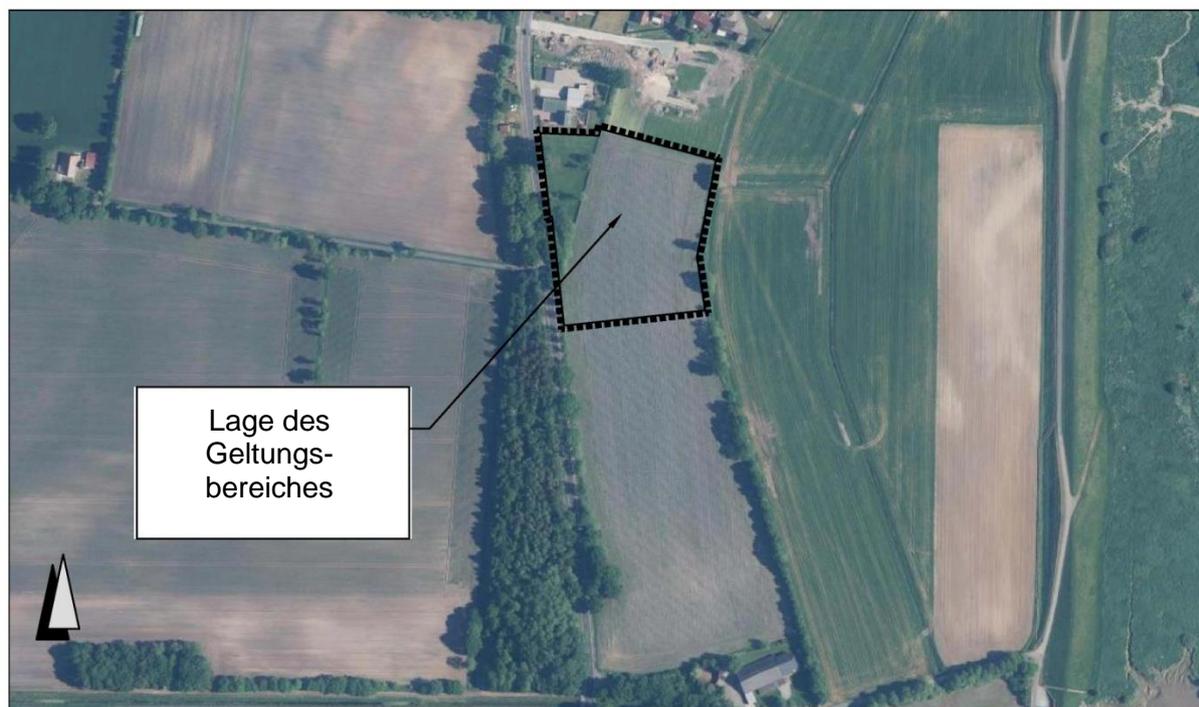


Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2016, unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen:

- ❖ Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO
- ❖ Straßenverkehrsflächen
- ❖ Grünflächen mit einem Erhaltungsgebot
- ❖ Flächen für die Entwicklung von Natur- und Landschaft

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,14 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Geltungsbereiches werden zurzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist von der folgenden Nutzungsstruktur umgeben:

- nördlich des Plangebietes
 - Allgemeines Wohngebiet (B-Plan Nr. 7 "Erweiterung BG Spriddel")
- westlich des Plangebietes
 - Dorfstraße (L31)
 - landwirtschaftlich genutzte Flächen (Außenbereich gem. § 35 BauGB)
- südlich des Plangebietes
 - landwirtschaftlich genutzte Flächen (Außenbereich gem. § 35 BauGB)
- östlich des Plangebietes
 - landwirtschaftlich genutzte Flächen (Außenbereich gem. § 35 BauGB)
 - Schutzzone gemäß § 16 Abs. 1 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG)

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Landesraumordnungsprogramm

Das LROP ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich. Die Niedersächsische Landesregierung hat in ihrer Kabinettsitzung vom 25.07.2023 beschlossen, das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) fortzuschreiben. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in seiner aktuellen Fassung enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen (s. Abbildung 3: Auszug aus dem LROP 2017). Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 5 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungs-programmen konkretisiert.

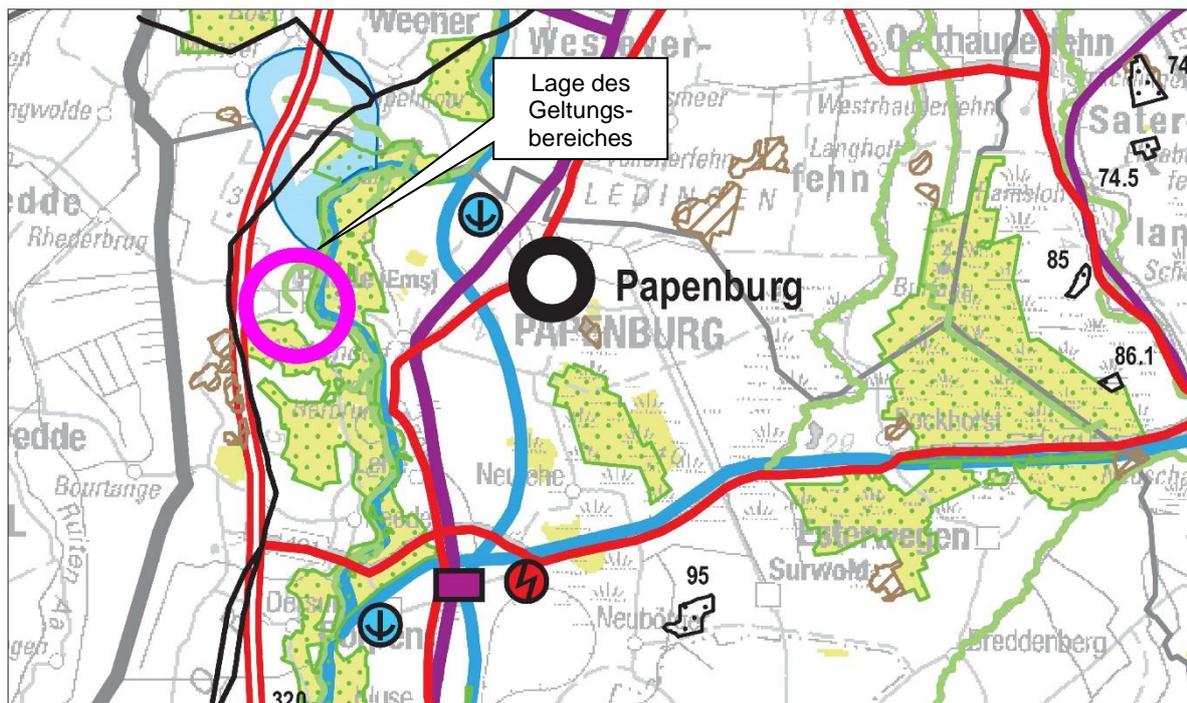


Abbildung 3: Auszug aus dem LRÖP 2017; ohne Maßstabsangabe (<https://www.ml.niedersachsen.de>)

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 2010 (RRÖP) wurde das Grundzentrum Rhede (Ems) unter anderem als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten bestimmt (RRÖP 2.1 05).

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RRÖP 2010) in einem Vorbehaltsgebiet (G) für die Landwirtschaft (RRÖP 3.7 02) und in der südlichen Spitze eines Vorsorgegebietes (G) für die Trinkwassergewinnung (RRÖP 3.11 2. 03/04).

Die Gemeinde Rhede (Ems) ist der Auffassung, dass durch die Überplanung dieser landwirtschaftlichen Flächen kein erheblicher Nachteil für bestehende landwirtschaftliche Betriebe, hinsichtlich der Flächenbewirtschaftung, entsteht. Der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) hat in diesem Zusammenhang den öffentlichen Belang zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen über den Belang zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen gestellt. Diese Abwägung erfolgte zur Stärkung der Ortsentwicklung und Verhinderung einer Abwanderung junger Familien. Im Zusammenhang mit dem Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung werden keine negativen Auswirkungen hergeleitet.

Die westlich verlaufende Dorfstraße (L31) ist als Straße von regionaler Bedeutung enthalten. Östlich des Geltungsbereiches finden sich regional bedeutsame Wanderweg -Radfahren (R)- und -Wasserwandern (B)- (RRÖP 3.10 08), der Deich (RRÖP 3.11. 3. 03) zur Emsniederung sowie sich überlagernd Gewässer, Vorranggebiete (Z) für Natur und Landschaft (RRÖP 3.4 06), für Natura 2000 (RRÖP 3.4 02) und für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft (RRÖP 3.10 03).

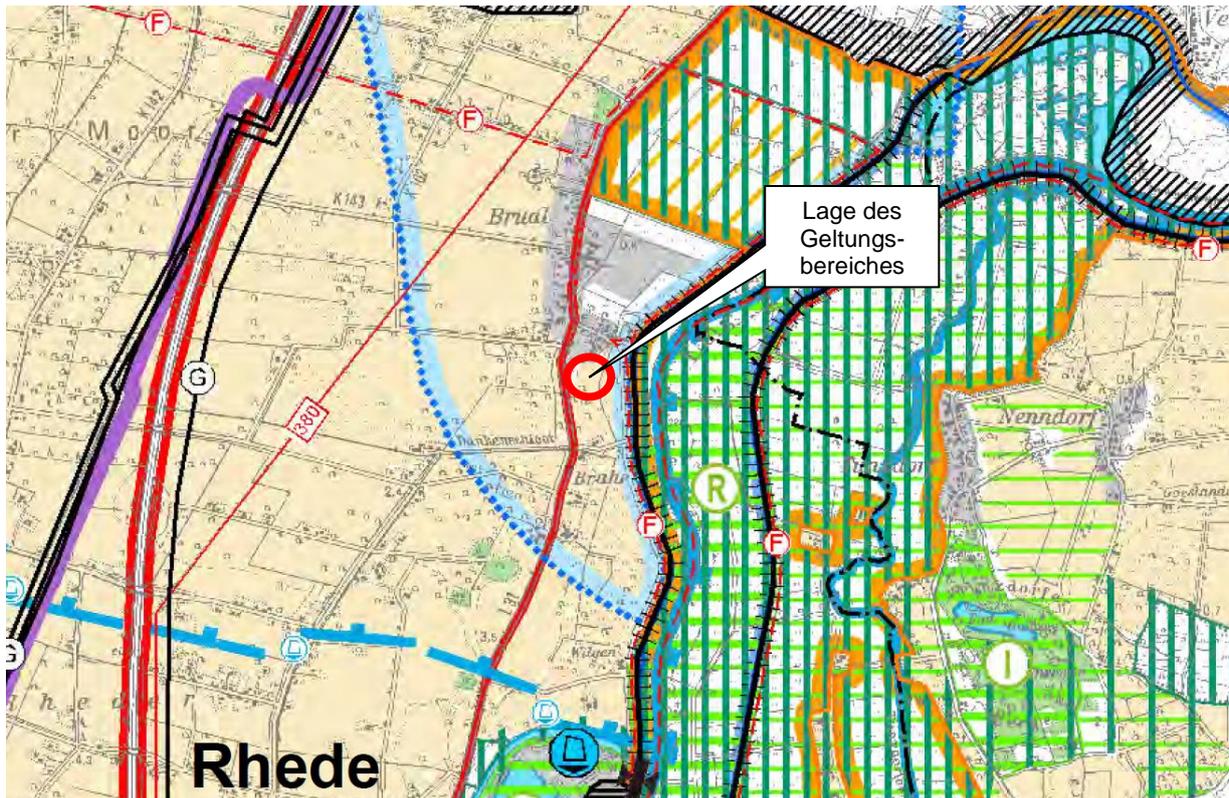


Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2010 mit Plangebiet

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Im September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (hier insbesondere der östlich des gem. § 3 NDG definierten Deich gelegene Niederungsbereich der Ems). Bzgl. der Prüfung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge wird darauf hingewiesen, dass § 78b WHG in küstennahen Bereichen wie dem nördlichen Teilbereich der Gemeinde Rhede (Ems) nicht einschlägig ist. Die Lage in einem Gebiet, in dem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen (HQextrem) auftreten, hat somit keine rechtlichen Auswirkungen. Der Hinweis auf die Lage innerhalb eines möglichen HQextrem bleibt jedoch in der Begründung als "Warnfunktion" vorsorglich enthalten. Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung, der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „2. Erweiterung Baugebiet Spriddel“ liegt baurechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aus diesem Grund ist es erforderlich den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) in Form der 38. Änderung zu ändern. Aufgrund der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung von -Wohnbauflächen (W)- gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB, erfolgt nach der Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung durch

die Festsetzung von Flächen für „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO. Die parallel zur L31 festzusetzende Grünfläche sowie einer Fläche mit einer Umgrenzung zur Entwicklung von Natur- und Landschaft werden ebenfalls im Rahmen der vorgenannten Flächennutzungsplanänderung entsprechend dargestellt.

Die Entwicklung des Plangebietes steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland und der Gemeinde Rhede (Ems).

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch die Anbindung an die vorh. Erschließungsstraße im nördlich befindlichen Baugebiet "Erweiterung Baugebiet Spriddel" (B-Plan Nr. 7) mit Anschluss an die Landesstraße 31 (Dorfstraße).

Zur inneren Erschließung werden ausreichend breite Verkehrsflächen zur Herstellung von Erschließungsstraßen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Wendehammer wird ausreichend dimensioniert (Durchmesser mind. 22,0 m), so dass Müllsammelfahrzeuge ohne Rückwärtsfahren wenden können.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken ist durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems zu gewährleisten (gem. DWA - A 138). Das Niederschlagswasser von den privaten Verkehrs- und Stellflächen soll ebenfalls dezentral versickert werden (z.B. Rigolensystem im unbefestigten Seitenraum).

Auch das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen soll über ein im Seitenraum der Erschließungsstraße verlegtes Rigolensystem abgeleitet werden. Die Herstellung einer Regenwasserkanalisation ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Die nach dem Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) ggf. erforderlichen Genehmigung und Erlaubnisse werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland eingeholt.

Aufgrund der Kenntnisse aus den umliegenden Baugebieten und Kenntnissen der ortsansässigen Landwirte liegt ein versickerungsfähiger Boden im Plangebiet vor, sodass eine ordnungsgemäße Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet werden kann.

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, welches die Untersuchung der Baugrundverhältnisse sowie die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens beinhaltet. Die Ergebnisse sollen vor der Fassung des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Die Bestimmungen des NWG und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in ihrer jeweils aktuellen Fassung werden beachtet. Sollte das anfallende Oberflächenwasser

z.B. einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, wird hierfür frühzeitig unter Beteiligung des zuständigen Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis beantragt.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Gemeinde Rhede (Ems) angeschlossen. Das Schmutzwasser wird der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

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 m³/h) für mind. zwei Stunden vorzuhalten.

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 Stadt/Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1).

Aus dem bereits bestehenden Rohrnetz des Wasserverbandes „Hümmling“ kann Löschwasser entnommen werden. Durch diese Angaben werden weder Verpflichtungen des Wasserverbandes noch Ansprüche gegen diesen begründet. Die Löschwasserversorgung wird bei Bedarf zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren

Brandschutzbehörde sichergestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Stadtbrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Stadt- 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 Trassierung und Bemessung der Erschließungsstraßen erfolgte so, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen gewährleistet ist. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Anwohner im Bereich der Stichstraßen ohne einen ausreichend dimensionierten Wendepunkt, ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen müssen. Im Bebauungsplan wurden Stellflächen für Abfallbehälter festgesetzt. Bei der Festsetzung der Stellflächen wurde darauf geachtet, dass die maximale Entfernung von den betroffenen Grundstücken zu den Stellflächen ein vertretbares Maß von i.d.R. ≤ 80 m nicht überschreitet.

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

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

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

Bei der Herstellung der Erschließungsstraßen wird darauf geachtet, dass im öffentlichen Verkehrsraum ein unbefestigter Streifen in einer Breite von min. 1,25 m zur Verlegung der Versorgungsleitungen vorgehalten wird.

Für Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen wird das DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und für die Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405 des DGVW-Regelwerkes berücksichtigt.

Die Erschließungsträger 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 dafür Sorge tragen, dass die bauausführende Firma sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgt und die weiteren Maßnahmen abstimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten.

1.5.5 Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 31 (Dorfstraße). Von der L31 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Da für die Bebauung an der Landesstraße bereits rechtskräftige Baugenehmigungen vorliegen, sieht die Gemeinde Rhede (Ems) keine Veranlassung im Bauleitplanverfahren weitere Regelungen hinsichtlich des Lärmschutzes innerhalb der geschlossenen Ortschaft zu treffen. Die im Plangebiet erzeugten Verkehrsimmissionen sind nutzungsbedingt und von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

Geruchsimmissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe sind nach der Kenntnis der Gemeinde Rhede (Ems) nicht in die Planung einzustellen.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rhede (Ems). Bodenordnende Maßnahmen zur Grundstücksübertragung sind nicht erforderlich.

1.5.7 Altlasten / Kampfmittel

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde Rhede (Ems) nicht bekannt. Zum Belang möglicher Kampfmittelfunde wurde ein Hinweis in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen.

1.5.8 Denkmalpflege

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern sind der Gemeinde Rhede (Ems) nicht bekannt. Der Belang der Denkmalpflege und Archäologie werden als Hinweis in die Unterlagen eingestellt.

1.5.9 Natur und Landschaft / Umweltbericht

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes werden in einem Umweltbericht aufgearbeitet, der im weiteren Verfahren erstellt wird.

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Die Umweltprüfung wird in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung als Teil II der Begründung integriert. Sie ist ein unselbstständiger Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Prüfprogramm wird in § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und

bewertet werden, sind die Umweltbelange. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Gemeinde kommt durch die Aufstellung eines Umweltberichtes einer Umweltprüfung entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches nach. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt. Der Umweltbericht wird als selbstständiger Bestandteil der Begründung im weiteren Verfahren offengelegt.

1.5.10 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes im Allgemeinen sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien im speziellen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung soll tiefergehend geprüft werden, welche Festsetzungen einen angemessenen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten können.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem speziellen Bedarf werden im Geltungsbereich folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- ❖ Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO
- ❖ Straßenverkehrsflächen
- ❖ Grünflächen, anteilig mit einem Erhaltungsgebot
- ❖ Flächen für die Entwicklung von Natur- und Landschaft

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde in Anlehnung an die Festsetzungen in den umgebenden Baugebieten die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt. Hierbei werden durch die vorgenannten städtebaulichen Grundwerte Bereiche definiert, in denen Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden soll.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Wohnbebauung im Geltungsbereich wurde die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass den Bauinteressenten ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück erhalten bleibt.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. Gebietsnutzung (§ 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet „WA“ gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs 2 BauNVO):

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen.

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 10,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

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 (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen. Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

4. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

5. Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

1.6.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

Durch diese Festsetzung wird der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt minimiert.

2. Dachneigung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20° und maximal 50° auszubilden. Zusätzlich kann aber bis zu 50 % der Dachfläche der Hauptgebäude aus architektonischen und gestalterischen Gründen als Flachdach ausgebildet werden.

Ausgenommen von der vorstehenden Festsetzung sind:

- Dachgauben, Dacheinschnitte;
 - Erker (3. Giebel), Eingangsvorbauten und Wintergärten;
 - Offene Kleingaragen (Carports).
3. Linienentwässerung (i.V.m. § 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.
 4. Dachbegrünung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° sind ab einer Fläche von >40 m² mindestens extensiv zu begrünen. Hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten (mit Ausnahme technischer Anlagen für aktive Solarenergienutzung nach 5.), Dachterrassen und untergeordnete Dachaufbauten in Verbindung mit Dachterrassen ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 5. Anlagen zur Energiegewinnung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.
 6. straßenseitige Einfriedung (i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, sind zur Einfriedung des Grundstückes ausschließlich lebende Hecken zulässig.

1.6.6 Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der

Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.

b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 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) Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

d) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Landesstraße

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

Jettieffflugkorridor

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

e) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Rhede (Ems) gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Rhede (Ems) errichtet und unterhalten. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-

NBauO) sowie des Arbeitsblattes W 405 sind zu beachten und umzusetzen. Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/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 Löschezit 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 Stadt- 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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 Netz-

infrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

j) Ökologische Hinweise

Die Erschließung des zukünftigen Wohnbaugebietes bzw. das Herrichten der einzelnen Baufelder (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. April bis 15. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).

k) Bauliche Nutzung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

l) Vorschriften

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

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Geltungsbereiches gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca.	1,144 ha
davon		
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO	ca.	0,720 ha
Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	ca.	0,114 ha
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	ca.	0,254 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB	ca.	0,056 ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Rhede (Ems) durchgeführt. Die Kosten für die Planung, Erstellung der Gutachten sowie die Bereitstellung von Kompensationsflächen sind im aktuellen Haushalt der Gemeinde Rhede (Ems) enthalten.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

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

Teil 2 Umweltbericht

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Teil 3 Abwägung und Verfahren

3.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis (einschl.)	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

3.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.

3.2.2 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:

Die Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren eingeholt. Die Begründung wird um die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens ergänzt.

3.3 Abwägungsergebnis

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

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

Aufgrund des Bedarfs zur Ausweisung von Flächen für die Wohnbaunutzung hat der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) beschlossen die der Planung zugrunde liegende Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO auszuweisen.

Immissionsrechtliche und naturschutzfachliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend der gesetzlichen Erfordernisse kompensiert. Hierzu wird ein Umweltbericht mit Ermittlung des Kompensationsbedarf erstellt und im weiteren Verfahren offengelegt.

Die Abwägung wird um die Ergebnisse des Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ergänzt.

3.4 **Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 10 „2. Erweiterung Baugebiet Spriddel“ im Ortsteil Brual der Gemeinde Rhede (Ems) wurde ausgearbeitet von der regionalplan & uvp planungsbürp p. stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren.

Bearbeitet:
Freren,

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 10 „2. Erweiterung Baugebiet Spriddel“ im Ortsteil Brual der Gemeinde Rhede (Ems) hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 „2. Erweiterung Baugebiet Spriddel“ im Ortsteil Brual der Gemeinde Rhede (Ems) hat der endgültigen Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss) zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -