



# Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

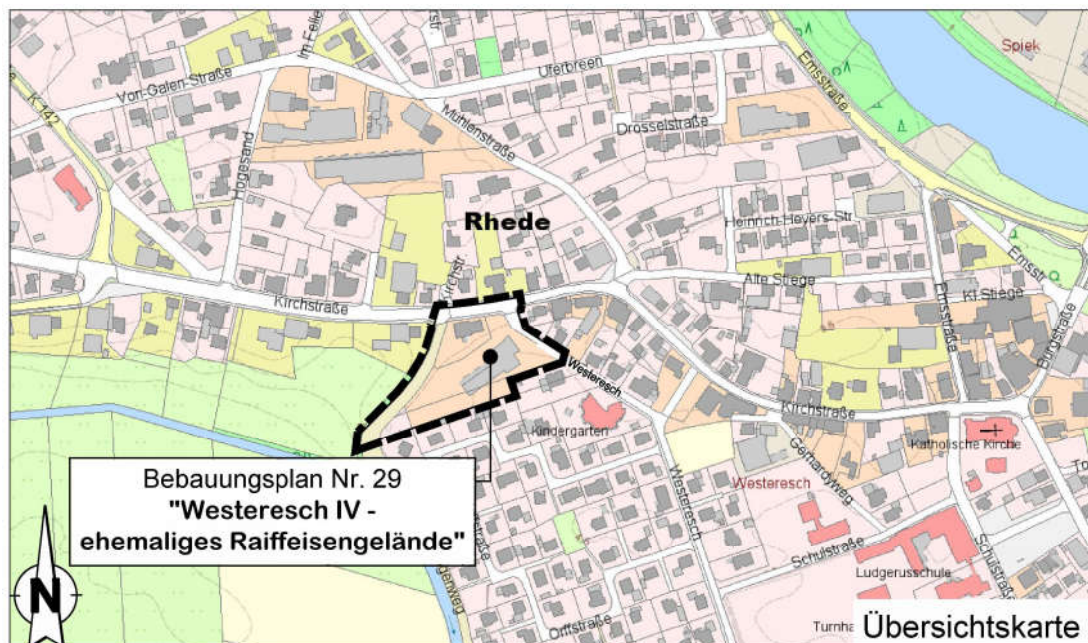
## BAULEITPLANUNG

### Bebauungsplan Nr. 29

### **"Westeresch IV – ehemaliges Raiffeisengelände -"** mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB)

### **- U R S C H R I F T -**

### - Entwurf - Begründung



Datum: 18.10.2019

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



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

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

GEMEINDE RHEDE (EMS)

Gerhardyweg 1 26899 Rhede (Ems)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1</b>	<b><u>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel .....	4
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	6
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	7
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	8
1.5	Planung .....	9
1.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	10
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung.....	10
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation .....	10
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/Umweltbericht.....	13
1.6	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....</b>	<b>17</b>
1.6.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen.....	18
1.6.4	Textliche Festsetzungen.....	18
1.6.5	Ökologische Festsetzungen .....	20
1.6.6	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO) .....	21
1.6.7	Hinweise .....	21
1.7	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>24</b>
1.8	<b>Durchführung der Planung und Kosten .....</b>	<b>24</b>
1.9	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....</b>	<b>24</b>
<b>Teil 2</b>	<b><u>Abwägung und Verfahren .....</u></b>	<b><u>25</u></b>
2.1	<b>Verfahren.....</b>	<b>25</b>
2.2	<b>Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen .....</b>	<b>25</b>
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit .....	25
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....	26
2.3	<b>Abwägungsergebnis .....</b>	<b>26</b>
2.4	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>28</b>

## Anlagen

Anlage A: Gutachterliche Begleitung Bodenbewegungen und ergänzende Schadstoffanalysen, Büro für Geowissenschaften M&O, Sögel vom 18.04.2019

Anlage B: Berichtigung des Flächennutzungsplans

Anlage C: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB  
–Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden –

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Entwicklungskonzept Rhede (Ems) .....	4
Abbildung 2:	Erschließungskonzept/Gestaltungsplan.....	5
Abbildung 3:	Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2016) .....	7
Abbildung 4:	Biotoptypenkarte.....	15

## Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

### 1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat in einem Strukturkonzept für das Gemeindegebiet die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen dargestellt. Bestandteil dieses Konzeptes war auch die Ermittlung von Flächen, die für eine zukünftige Wohnbauentwicklung städtebaulich sinnvoll wären (s. Abbildung 1).

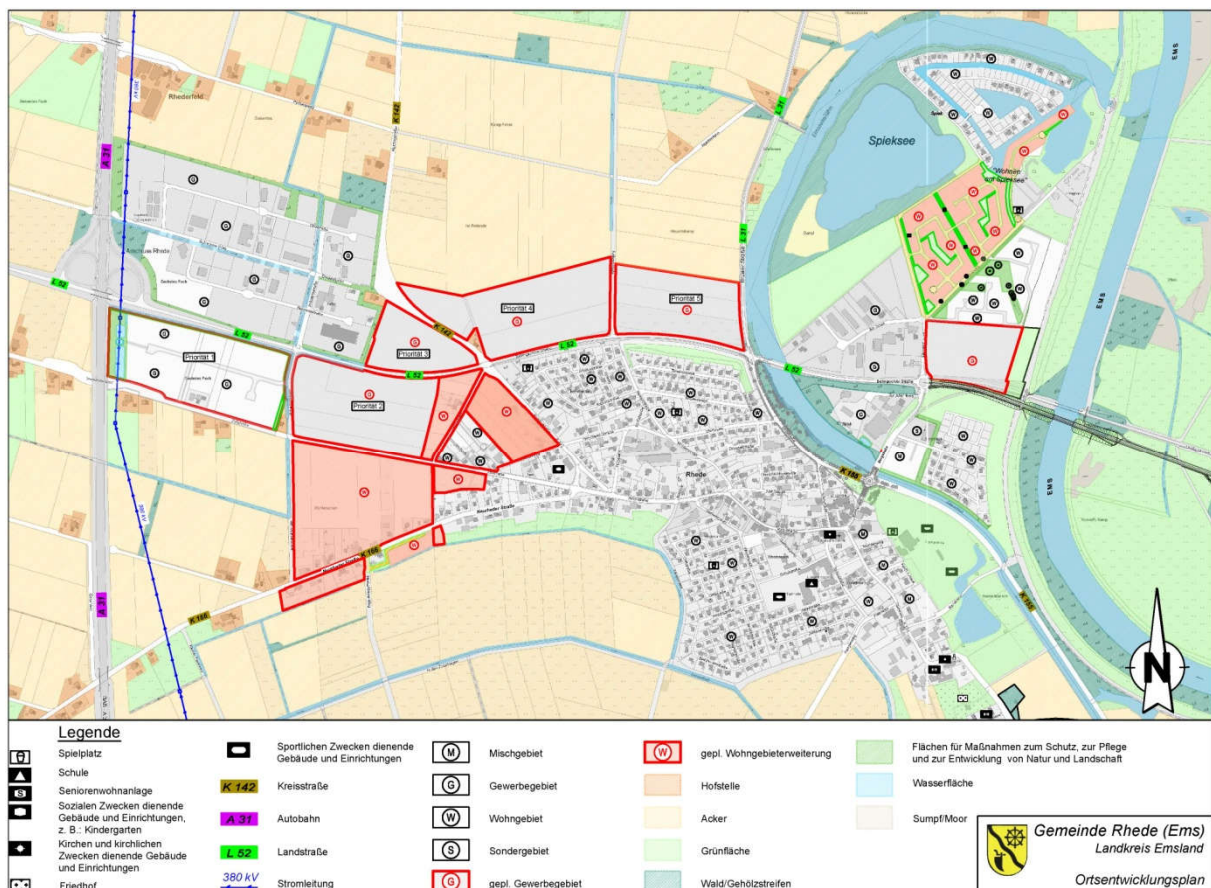


Abbildung 1: Entwicklungskonzept Rhede (Ems)

Zurzeit stehen keine weiteren Flächen aus diesem Konzept zur Beplanung zur Verfügung.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Rhede (Ems) Flächen zur Nachverdichtung innerhalb des Ortskerns auf ihre Bebaubarkeit überprüft.

In Zusammenarbeit mit einem örtlichen Investor konnte eine ehemalige Fläche der Raiffeisengenossenschaft Rhede (Ems), welche dort einen Warenmarkt betrieb, für eine Bebauung erworben werden.

Diese Vorgehensweise entspricht den in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung

Die Genossenschaftsgebäude wurden abgebrochen und der Baugrund ist Schadstofffrei (s. Bodengutachten Anlage A). Ein weiteres im Plangebiet befindliches Gebäude mit Grundstück konnte durch den Investor erworben und die Fläche mit in den Bebauungsplan eingestellt werden.





Abbildung 2: Erschließungskonzept/Gestaltungsplan

Aus dem Erschließungskonzept (s. Abbildung 2) wird deutlich, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Lückenschluss zu der umliegenden Bebauung bzw. Wohngebieten (Westeresch) erfolgt.

Konzeptionell sehen die Planungen der Gemeinde Rhede (Ems) die Verdichtung der Wohnbebauung in westlicher Richtung parallel zur Kirchstraße vor.

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

Für die Neuausweisung des geplanten Baugebietes zur Größe von 1,02 ha ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dort können rd. 11 Baugrundstücke geschaffen werden. Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. mit Mehrfamilienhäusern geplant. Die Baustrukturen sollen sich an die vorh. Bebauung im Zuge der Kirchstraße (II. Geschossig) bzw. der hinterliegenden Bebauung (I. Geschossig) anpassen.

In den vorhandenen Baugebieten (BG Timphauk, BG Tempelsweg, Im Fellende) stehen nur noch einzelne Restgrundstücke zur Verfügung. Das zurzeit in der Erschließung befindliche Baugebiet am Spieksee verfügt zwar noch über geringfügige Kapazitäten an Baugrundstücken, die Gemeinde Rhede (Ems) ist aber der Auffassung, dass durch die Lage des vorliegenden Plangebietes im Ortskern ein anderes Klientel angesprochen und somit ein größeres Spektrum an Wohnqualität im Gemeindegebiet vorgehalten wird.

Das Baugebiet stellt eine sinnvolle Ergänzung der Angebotspalette für Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Rhede (Ems) dar.

Gemäß der Gemeindestatistik stellt sich der Grundstücksverkauf für Bauplätze in den letzten sieben Jahren wie folgt dar:

2013:	15	Bauplätze
2014:	21	Bauplätze
2015:	17	Bauplätze
2016:	25	Bauplätze
2017:	32	Bauplätze
2018:	26	Bauplätze
2019:	13	Bauplätze

Damit sind im Gemeindeteil Rhede (Ems) in den letzten sieben Jahren 149 Bauplätze verkauft worden. Der Grundstücksverkauf bezog sich in diesem Zeitraum vorwiegend auf Baumaßnahmen in neu ausgewiesenen Baugebieten (BG Spieksee, Timphauk, Tempelsweg etc.). Eine Innenbereichsverdichtung konnte in den vergangenen Jahren nur Begrenzt umgesetzt werden, da die hierzu benötigten Flächen nicht zur Verfügung standen.

Es ist geplant die Wohnbauflächen durch einen örtlichen Bauträger in Abstimmung mit der Gemeinde Rhede zu vermarkten. Entsprechende Bauinteressenten haben sich bereits vormerken lassen. Für die im Plangebiet vorgesehenen Bauplätze liegen dem Bauträger bereits Anfragen vor. Somit kann mit einer kurzfristigen Erschließung und Bebauung des Plangebietes gerechnet werden.

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 westlich des Ortskerns von Rhede (Ems), als Erweiterung für Wohnbauflächen ausweisen.

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

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 sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Vorrangs der Innenverdichtung nachgekommen. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Kernbereich der Gemeinde Rhede (Ems) sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

## **1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Rhede (Ems) südlich Kirchstraße.



Abbildung 3: Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2016)

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,02 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO
- ❖ Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die ehemalige Gebäude der Raiffeisengenossenschaft wurden zurückgebaut, die Fläche geräumt und stellt sich nunmehr als Baustelle dar. Die weitere Fläche ist durch ein Wohngebäude mit Nutzgarten, Ziergebüsch sowie durch Einzelbäume geprägt. (s. Abbildung 4: Biotoptypenkarte).

Das Plangebiet ist von der folgenden Nutzungsstruktur umgeben:

- nördlich des Plangebietes
  - Kirchstraße (Gemeindestraße)
  - Wohnbebauung (Innerhalb bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB)
- westlich des Plangebietes
  - Wohnbebauung (Innerhalb bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB)
  - Fangenweg (Gemeindestraße)
  - Landwirtschaftliche Fläche (Weidefläche)
- südlich des Plangebietes
  - Wohnbebauung (Baugebiet Westersch)

- östlich des Plangebietes
- Wohnbebauung (Innerhalb bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB)
- Westeresch (Gemeindestraße)

#### **1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben**

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 5 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich (RROP 2.2 01).

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum des Investors.

Nördlich des Plangebietes verläuft im Zuge der Kirchstraße ein regional bedeutsamer Radwanderweg (RROP 3.10 08).

Der Radwanderweg ist von den Planungen nicht betroffen.

Im RROP 2010 wurde der Gemeinde Rhede (Ems) als Grundzentrum unter anderem die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen (RROP 2.1. Ziff. 05). Dies gilt auch für Gemeindeteile außerhalb der Grundzentren, für die eine ortsspezifische Eigenentwicklung sichergestellt sein muss. Dabei sind in besonderer Weise den Auswirkungen des demographischen Wandels durch Bevölkerungsrückgang und Alterung Rechnung zu tragen (RROP 2.2. Ziff. 07).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben.

Im übrigen gelten die Ziele, die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen formuliert wurden, wie z.B. „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Die vorliegende Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den vorgenannten formulierten Zielen.

Das Landesraumordnungsprogramm setzt den Rahmen für die Regionalen Raumordnungsprogramme, die von den Landkreisen und kreisfreien Städten aus dem Landesraumordnungsprogramm zu entwickeln sind.



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

Durch die Verdichtung bereits bebauter Bereiche, wird den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) ist das Plangebiet als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Durch die vorliegende Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern der Gemeinde Rhede (Ems) nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde wird im laufenden Verfahren den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die im Plan festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO anpassen (s. Anlage B).

Die Entwicklung des Geltungsbereiches 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).

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

## **1.5 Planung**

### **1.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die die Anbindung an die vorhandenen Gemeindestraßen Kirchstraße/Westeresch/Fangenweg. Zur weiteren Erschließung wird die Planstraße A als Verbindung zwischen Westeresch und Fangenweg mit einer Verkehrsflächenbreite von 6,50 m hergestellt.

Somit steht ausreichend Fläche für die Herstellung einer bis zu 5,0 m breiten Straße mit beidseitigen Randstreifen zur Verfügung.

Auf den Grünstreifen in den Seitenräumen der Verkehrsfläche der Planstraße A ist ausreichend Platz für den verbleibenden ruhenden Verkehr, der nicht auf den Grundstücken untergebracht werden kann (s. Abbildung 2).

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

Beim Straßenbau wird darauf geachtet, dass die Versorgungsleitungen im Bereich des unbefestigten Randstreifens bzw. des Fußweges verlegt werden. Sollte im Zuge der Erschließungsmaßnahmen 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**

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 Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen soll über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation in einen südlich, außerhalb des Plangebietes, verlaufenden Vorfluter abgeleitet werden.

Da die für die Ableitung des Oberflächenwassers zugrunde zu legende Fläche  $\leq 2.000 \text{ m}^2$  ist, ist eine Drosselung der Einleitungsmenge und Rückhaltung sowie ein Vorreinigung nicht erforderlich.

Das vorgenannte Konzept wurde von dem zuständigen Planungsbüro Schwennen, Werlte mit der zuständigen Wasserbehörde bei LK Emsland abgestimmt.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers in den vorgenannten Vorfluter wird eine Erlaubnis gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Landkreis Emsland beantragt.

### **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.

Die Baugrundstücke werden über Anschlussleitungen an den geplanten Schmutzwasserkanal angeschlossen.

## **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 verkehrliche Erschließung wurde so geplant, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist (s. Abbildung 2).

Die Breite der Verkehrsflächen wurde so festgesetzt, dass die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen durch ausreichend bemessene Straßen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) gewährleistet werden kann.

Wendeanlagen und Stichstraßen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

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

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

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

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

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 DGVP-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 Investor 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

### **1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flächen des Plangebietes werden in Abstimmung mit dem Investor von der Gemeinde Rhede (Ems) überplant.

Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum des Investors.

Entsprechende Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Rhede (Ems) und dem Investor.

### **1.5.7 Altlasten**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hat die Raiffeisen-Warengenossenschaft Emsland-Mitte eG bzw. die Raiffeisen Emsland Nord GmbH einen Warenmarkt betrieben. Der Standort ist im Altlastenkataster des LK Emsland als Altstandort mit der Bezeichnung „Raiffeisengenossenschaft Rhede (Ems) (Anlagen-Nr. 454.044.5.904.004)“ aufgeführt.

In dem Betrieb wurden u.a. Saatgut, Futtermittel, Düngemittel und Pestizide vertrieben.

Das Gebäude und die Flächenversiegelungen des Standortes wurden zurückgebaut und entsorgt.

Die Rückbau- und Entsorgungsmaßnahmen wurden gutachterlich vom Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Sögel, in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des LK Emsland, begleitet (s. Bericht Anlage A).

Der Gutachter kommt in seinem Bericht zu dem Ergebnis, dass von den im Plangebiet verbliebenen Böden keine relevante Gefährdung ausgeht. Eine Notwendigkeit von Nutzungseinschränkungen aufgrund von Belastungen im Boden ist nicht erforderlich.

Lediglich die Entnahme von Grundwasser zur Nutzung als Trinkwasser ist auf dem untersuchten Standort auszuschließen.

Im Falle einer geplanten Grundwasserentnahme zu Brauchwasserzwecken sollte das entnommene Grundwasser vorher laboranalytisch untersucht und gutachterlich bewertet werden. Hierbei sollte auf der sicheren Seite liegend auch Pestizide und Abbauprodukte von Pestiziden einbezogen werden.

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat die Einschränkung der Grundwasserentnahme als Hinweis in die Planunterlagen eingestellt (s. Punkt 1.6.7 der Begründung und Planzeichnung).

### **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 des Bebauungsplanes Nr. 04-35 „An der Nelkenstraße, Teil II“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln, 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,
- und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, 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 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei einer überbaubaren Flächengröße von ca. 6.700 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. 4.020 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche unterschreitet damit die Obergrenze von ≤ 20.000 m<sup>2</sup> des § 13a Abs. 1 BauGB.

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.

Des Weiteren wurde das Gebäude der Raiffeisengenossenschaft bereits zurückgebaut und die Fläche geräumt. Die Fläche des Gebäudes der Raiffeisengenossenschaft stellt sich zurzeit als Baustelle (OX) dar, die weitere Fläche des Plangebiets ist durch ein Wohngebäude (OE) mit Nutzgarten (PHZ), Ziergebüsch/-hecke (BZ) sowie durch Einzelbäume (HBE) geprägt. Durch die Lage innerhalb der Siedlungsstruktur und den anthropogenen Einfluss (stetige Frequentierung durch Menschen und Haustiere) wird ein Vorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen.

Im Rahmen der Bestandserfassung konnten keine schutzwürdigen oder geschützten Arten erfasst werden. Des Weiteren weist das Untersuchungsgebiet keine schutzwürdigen Biotope oder Lebensgemeinschaften auf.

Das Begehungsergebnis wurde in Form einer Biototypenkarte zusammengefasst (s. Abbildung 4).

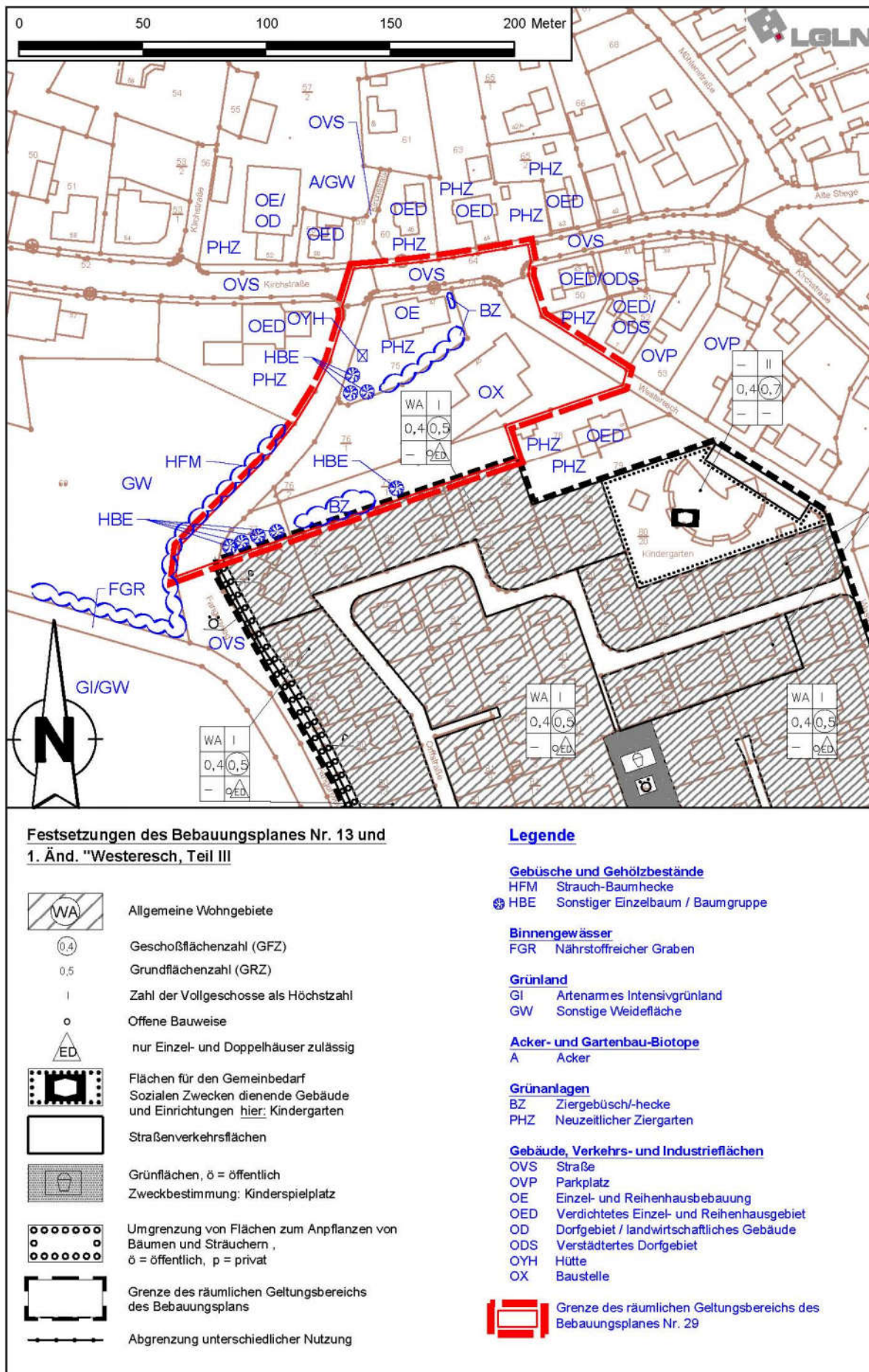


Abbildung 4: Biototypenkarte

**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 für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) 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 01. 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. Für die Brutvögel der Acker- und Grünlandbereiche ist genügend Ausweichraum in nahe gelegenen Ackerflächen gegeben.

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 V3 zu beachten.



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

## 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.

## 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 gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Durch die vorliegende Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern der Gemeinde Rhede (Ems) nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde wird im laufenden Verfahren den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die im Plan festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO anpassen.

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

### 1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Festsetzungen der umgebenden Bauleitpläne bzw. der angrenzenden Nutzungen wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Zahl der Vollgeschosse im Bereich WA <sub>1</sub> :	I
Zahl der Vollgeschosse im Bereich WA <sub>2</sub> :	II

Der Planbereich wurde in zwei Teilbereiche unterteilt um die geplante Bebauung an die vorhandene Nutzung anzupassen. So sind parallel zur Kirchstraße vorwiegend zweigeschossige Gebäude vorzufinden, die hinterliegende Bebauung kann strukturell als eingeschossig angesehen werden.

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 nur als Einzel- und Doppelhäuser 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 Textliche Festsetzungen

- 1. 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 12,00 m festgesetzt (NN-Höhe und Bezugspunkt BZ 1 s. Planzeichnung).**

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

- 2. Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
**Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke BZ 1 (NN-Höhe und Bezugspunkt s. Planzeichnung) hinausgehen.**

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

- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

**3.1 Bauliche Anlagen zur Erderwärmung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

**3.2 Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige**

**Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.**

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

**Begründung:**

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

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

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

**4. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

**4.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“** (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

**Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:**

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

*Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen begründet sich aus der Tatsache, dass durch die o.g. Einrichtungen die zulässigen Nutzungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen ausschließen. Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen Bereichen des Gemeindegebietes ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.*

**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 im Bereich WA<sub>1</sub> auf max. 2 Wohnungen/Wohngebäude beschränkt.**

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

*Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen würden deshalb aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden. Diese Festsetzung wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorhandenen Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden.*

*Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei bei Einzelhäusern und auf eine bei Doppelhäusern begrenzt. Bei Doppelhäusern gilt eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude, so dass pro Doppelhaus dann insgesamt zwei Wohnungen zulässig sind.*

## **1.6.5 Ökologische Festsetzungen**

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

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 10$  cm zu erhalten.

Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.

Die Baumrodung ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde Rhede (Ems) abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:

pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum mit einem Mindestdurchmesser von 12 – 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Gemeinde Rhede (Ems) und dem Landkreis Emsland –Untere Naturschutzbehörde- abzustimmen.

**2. Vor der Beseitigung potentieller 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.*



### 1.6.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 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. 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 ¼ der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.**

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

#### 3. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.

#### 4. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

### 1.6.7 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) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

#### b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

**c) Erdarbeiten**

Aufgrund der gewerblichen Vorbelastung hat die Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet unter sachverständiger Begleitung, in Abstimmung mit dem LK Emsland – FB Abfall und Bodenschutz-, zu erfolgen.

Eine entsprechende Dokumentation ist der Fachbehörde zur Prüfung vorzulegen.

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

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) vorhanden ist.

Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.

3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

**e) 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.

**f) 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.

**g) 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.

**h) Grundwasserentnahme**

Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/ Kontaminationen untersucht und seine gefahrlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

**i) Bauliche Nutzung**

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**j) Vorschriften**

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

**k) Ordnungswidrigkeiten**

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

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

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

**l) Maßnahmen zur Vermeidung zum Artenschutz**

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Stellflächen, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) 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 01. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzbewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend werden die Gehölze nur dann geschlagen, wenn es bautechnisch zwingend erforderlich ist.

## **1.7 Flächenbilanz**

Die Flächen des Plangebietes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Plangebietes	ca.	1,02 ha
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,67 ha
Verkehrsfläche (Öffentlich)	ca.	0,35 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 werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Außer den vorgenannten Positionen fallen Kosten für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen (Straßenbau, SW- Kanal, Straßenbeleuchtung etc.) an. Auch diese Investitionen werden von einem privaten Erschließungsträger getragen. Die Mittel zur Umsetzung der Planungen sind beim Investor vorhanden und mit der Gemeinde entsprechend abgestimmt.

## **1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

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

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

## **Teil 2      Abwägung und Verfahren**

### **2.1            Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Westeresch IV – ehemaliges Raiffeisengelände“, 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	02.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	10.07.2019
Auslegungsbeschluss durch den Rat	02.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	10.07.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	18.07.2019 19.08.2019
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	10.07.2019
Satzungsbeschluss durch den Rat	29.10.2019

### **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 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

Siehe beigefügte Anlage C:      Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

## **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 im innerhalb des Ortskerns, hat der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) beschlossen die der Planung zugrunde liegende Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO auszuweisen.

Die Einwendungen des LK Emsland –Untere Naturschutzbehörde- bezüglich der Einstellung naturschutzfachlicher Belange und Berücksichtigung der Eingriffsregelung, wurden von der Gemeinde Rhede (Ems) zurückgewiesen.

Der Veränderungen der Gestalt und Nutzung der Grundflächen werden nicht als erheblich betrachtet. Im Zuge einer Biotoptypenkartierung wurde das Gelände begangen und dabei wurde festgestellt, dass das Gebäude der Raiffeisengenossenschaft bereits zurückgebaut und die Fläche geräumt wurde. Die Planungen umfassen die Überplanung einer Baustelle/Sandigen Offenbodenbereich. Daher bietet die Fläche den Tieren und Pflanzen kein Lebensraum, Brut- und Nahrungshabitat oder Rückzugsgebiet.

Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde Rhede (Ems) entsprechend der Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung. Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zusätzlich wurden naturschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz, sowie Ersatzmaßnahmen und eine ökologische Baubegleitung bei Baumrodungen in die Bauleitplanunterlagen eingestellt. Die Gemeinde Rhede (Ems) ist der Auffassung, dass durch die vorgenannten Maßnahmen die naturschutzfachlichen Belange bei der Planung ausreichend berücksichtigt wurden.



Immissionsrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Die Eignung der Flächen hinsichtlich der Vorbelastung durch die Nutzung als Warenmarkt, konnte durch ein Fachgutachten bestätigt werden. Nach Rückbau der baulichen Anlagen verbleiben keine schadstoffbelasteten Böden im Plangebiet. Die weiteren Erdarbeiten werden fachgutachterlich Begleitet und dokumentiert.

Die privaten Einwendungen zum Erhalt einer Gehölzanpflanzung wurden von der Gemeinde dahingehend abgewogen, dass gemäß den textlichen Festsetzungen Gehölzstrukturen im Plangebiet grundsätzlich zu erhalten sind. Bei eventuellen Rodungen sind die erforderlichen Ersatzmaßnahmen umzusetzen.

Die Gemeinde wird den Investor auf diesen Sachverhalt auch im städtebaulichen Vertrag hinweisen.

Weitere wesentliche Abwägungsbelange waren, wie aus den Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 3 (2) und § (2) BauGB ersichtlich (s. Anlage C), nicht zu berücksichtigen.

## **2.4       Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:  
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung hat mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 29 „Westeresch IV –ehemaliges Raiffeisengelände–“ in der Zeit vom 18.07.2019 bis 19.08.2019 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

---

- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) des Bebauungsplans Nr. 29 „Westeresch IV –ehemaliges Raiffeisengelände–“ zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

---

- Bürgermeister -