



Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

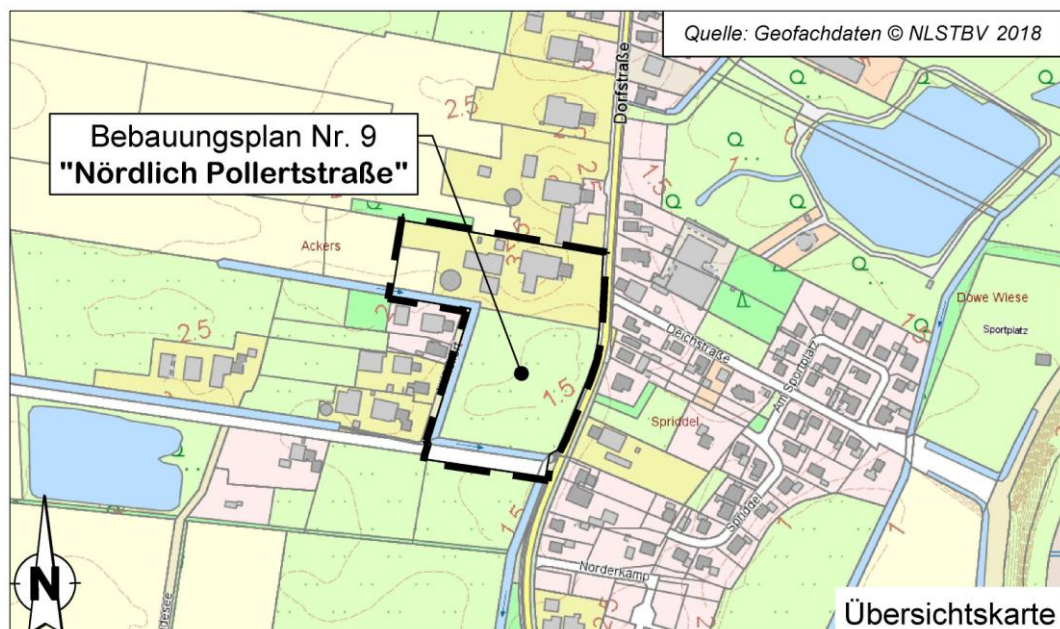
BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 9 „Nördlich Pollertstraße“

(gem. § 13b BauGB –Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren–)

– U R S C H R I F T –

Begründung



Datum: 17.09.2020

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

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

GEMEINDE RHEDE (EMS)

Gerhardyweg 1

26899 Rhede (Ems)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans.....</u>	<u>4</u>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	4
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	10
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	11
1.5	Planung	13
1.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	13
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	15
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung.....	15
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	15
1.5.3	Sonstige Erschließung.....	15
1.5.4	Versorgungsleitungen.....	16
1.5.5	Immissionsschutz	16
1.5.5.1	Verkehrsimmissionen	16
1.5.5.2	Geruchsimmissionen	19
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	22
1.5.7	Altlasten.....	22
1.5.8	Denkmalschutz	23
1.5.9	Natur und Landschaft/Umweltbericht.....	24
1.5.9.1	Verfahren.....	24
1.5.9.2	Artenschutz.....	25
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	28
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	28
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen.....	30
1.6.4	Textliche Festsetzungen.....	30
1.6.5	Ökologische Festsetzungen	33
1.6.6	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO	33
1.6.7	Hinweise	34
1.7	Flächenbilanz.....	38
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	39
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	39
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	<u>40</u>
2.1	Verfahren.....	40
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....	41
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	41
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....	42
2.3	Abwägungsergebnis	42
2.4	Verfahrensvermerke.....	44

- Anlage A: Schalltechnischer Bericht Nr. LL15483.1/01, Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen vom 27.02.2020
- Anlage B: Geruchimmissionsprognose, Büro Uppenkamp & Partner, Lingen vom 10.05.2019
- Anlage C: Versickerungsuntersuchung, Büro M&O, Spelle vom 12.05.2020
- Anlage D: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), regionalplan & uvp, Freren vom 30.06.2020
- Anlage E: Berichtigung des Flächennutzungsplans
- Anlage F: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden –
- Anlage G: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden –

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte Entwicklungsflächen	5
Abbildung 2:	Entwicklungskonzept GT Brual	9
Abbildung 3:	Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2016, unmaßstäblich)	10
Abbildung 4:	Gestaltungsplan	14
Abbildung 5:	Übersichtsplan Emittenten	21
Abbildung 6:	Geruchsbelastung für den genehmigten Bestand	22
Abbildung 7:	Biototypenkarte	26

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Nördlich Pollertstraße“ ergibt sich aus dem Bedarf zur Bereitstellung geeigneter Flächen zur Ausweisung von Wohnbauflächen.

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat in einem Strukturkonzept für den GT 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. Abbildung 2).

Nunmehr stehen zwei Flächen aus diesem Entwicklungskonzept für eine Beplanung zur Verfügung (s. Abb. 1).

Zum einen handelt es sich um eine Fläche (F1) nördlich der Pollertstraße/westlich der Dorfstraße (L 31), welche inklusive des nördlich befindlichen Hofstandortes überplant werden kann. Der Hofstandort und die südlich angrenzende Fläche befinden sich im Besitz eines Eigentümers, der den Hofstandort aufgeben will. Somit steht eine Fläche von ca. 3,0 ha zur Überplanung zur Verfügung.

Bei der zweiten Fläche (F2) handelt es sich um die südliche Erweiterung der in der rechtsverbindlichen 29. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. BauNVO.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

Die vorgenannte Fläche (F2) ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und dient in diesem Fall der Konkretisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im OT Brual.

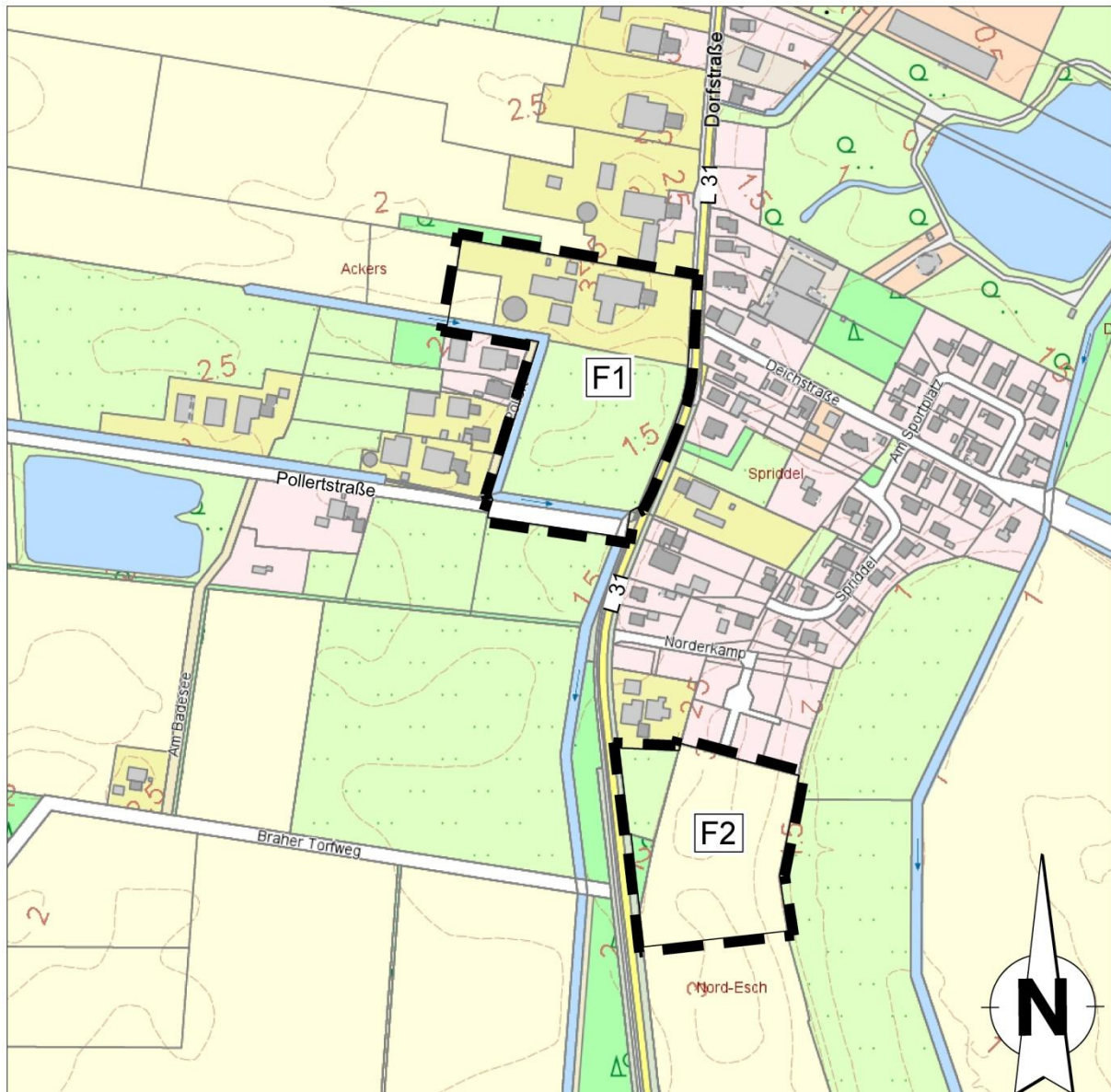


Abbildung 1: Übersichtskarte Entwicklungsflächen

Im vorliegenden Verfahren soll nunmehr die Fläche (F1) nördlich der Pollertstraße/westlich der Dorfstraße (L 31) in die verbindliche Bauleitplanung, in Form des Bebauungsplans Nr. 9 und mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, überführt werden.

Das Baugebiet stellt eine sinnvolle Ergänzung der Angebotspalette für Wohnbaugrundstücke im GT Brual dar, da hier auch größere 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. Diese Entwicklung kann auch für den OT Brual zugrunde gelegt werden bzw. mittels der nachgenannten Gemeindestatistik und der noch zur Verfügung stehenden baureifen Grundstücke (1 Bauplatz) nachvollzogen werden.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient vorwiegend der Eigenentwicklung des OT Brual.

Die Gemeinde Rhede (Ems) wird darauf achten, dass vorrangig ortsansässige Bewohner aus dem OT Brual beim Grunderwerb berücksichtigt werden.

Gleichwohl kann auch ein Synergieeffekt aufgrund der landschaftlich anspruchsvollen Lage, der verkehrlichen Anbindung und der günstigen Baulandpreise, durch außerhalb des Ortsteiles lebenden Bauwillige, welche bei umliegenden Großbetrieben im Bereich Papenburg (Meyer-Werft) und Weener (Klinge) beschäftigt sind, nicht ausgeschlossen werden.

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 Vermarktung der Baugrundstücke im östlich des Plangebietes gelegenen Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 7 "Erweiterung BG Spriddel") lässt auf einen erhöhten Bedarf nach freistehenden Einfamilienhäusern schließen. In diesem Baugebiet ist zurzeit eine rege Bautätigkeit vorhanden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9 schließt eine Baulücke zwischen der Dorfstraße (L 31) und der hinterliegenden Bebauung an der Straße „Alt Pollert“ und arrondiert den südlichen Siedlungsabschnitt des GT Brual.

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

Im Ortsteil Brual steht nur noch ein Bauplatz zum Verkauf zur Verfügung.

Flächen für die Innenbereichsverdichtung können zur Bedarfsdeckung einer Wohnbaunutzung nicht herangezogen werden. Entsprechende Flächen sind in der Ortslage nicht vorhanden bzw. sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem Planungszugriff der Gemeinde entzogen.

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

2014:	2 Bauplätze
2015:	1 Bauplatz
2016:	1 Bauplatz
2017:	8 Bauplätze
2018:	2 Bauplätze
2019:	4 Bauplätze

Damit hat die Gemeinde Rhede (Ems) im OT Brual in den letzten fünf Jahren 18 Bauplätze verkauft. Wobei der Abverkauf der Grundstücke in den letzten drei Jahren vorwiegend auf das neu ausgewiesene Baugebiet „Erweiterung BG Spriddel“ (BPlan Nr. 7) bezogen werden kann.

Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass ca. 30 Bauplätze ausgewiesen werden sollen.

Wie aus den aktuellen Bauplatzverkäufen zu ersehen ist eine Nachfrage von größeren Grundstücken über 800 m² im OT Brual vorhanden.

Die geplante Bauplatzzahl von 30 Grundstücken deckt den Bedarf, unter Zugrundelegung der vorgenannten Verkaufsstatistik, für die nächsten 10 – 15 Jahre ab.

Die Erschließung des Plangebietes soll angepasst an den tatsächlichen Bedarf in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Da sich das Plangebiet an bebaute Außenbereichsflächen gem. § 34 und § 35 BauGB anschließt, hat die Gemeinde beschlossen den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b –Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – BauGB aufzustellen.

Die Voraussetzungen für das Verfahren:

- ❖ Größe der Grundfläche (gem. § 19 (2) BauNVO) weniger als 10.000 m²

Bewertung: festgesetzte Wohnbaufläche gem. Flächengliederung ca. 23.670 m²,
wobei eine Fläche von ca. 12.000 m² bereits durch einen landwirtschaftlichen Betrieb überbaut ist, d.h. es liegt eine Teilversiegelung durch Bestandsbauten vor,
mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Wohnbaufläche von ca. 9.470 m²

- ❖ Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Bewertung: Gebietsnutzung gem. § 4 BauNVO –Allgemeines Wohngebiet-,
Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen gem. § 4 Abs.3
Nr. 1 bis 5 BauNVO

- ❖ Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Bewertung: vorhandene Ortsteilbebauung westlich und nördlich des
Plangebietes (s. Abbildung 2)

- ❖ Einleitung des Verfahrens vor dem 31. Dezember 2019

Bewertung: Bekanntmachung vom 20. Dezember 2019

- ❖ Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021

Bewertung: Beschluss vom (wird im Verfahren ergänzt)

Im Verfahren gelten zusätzlich die Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens gem. den §§ 13 und § 13a BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung-.

In diesen Verfahren wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2

BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauBG abgesehen.

Zusätzlich sind aufgrund der spezifischen Nutzung des Plangebietes als Grünlandbrache und durch einen landwirtschaftlichen Altstandort keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten (s. Abbildung 7: Biotoptypenkarte).

Die vorhandene Grünstrukturen und der Entwässerungsgraben sollen in ihrer Beschaffenheit und naturnahen Struktur in die Planung integriert und soweit planerisch möglich erhalten werden.

Zur Einstellung naturschutzfachlicher Belange hat die Gemeinde Rhede (Ems) eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) durch ein Fachbüro erstellen lassen (s. Anlage D). Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine besonderen Anforderungen bestehen.

Es sind die in der Untersuchung aufgeführten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen zu beachten und umzusetzen.

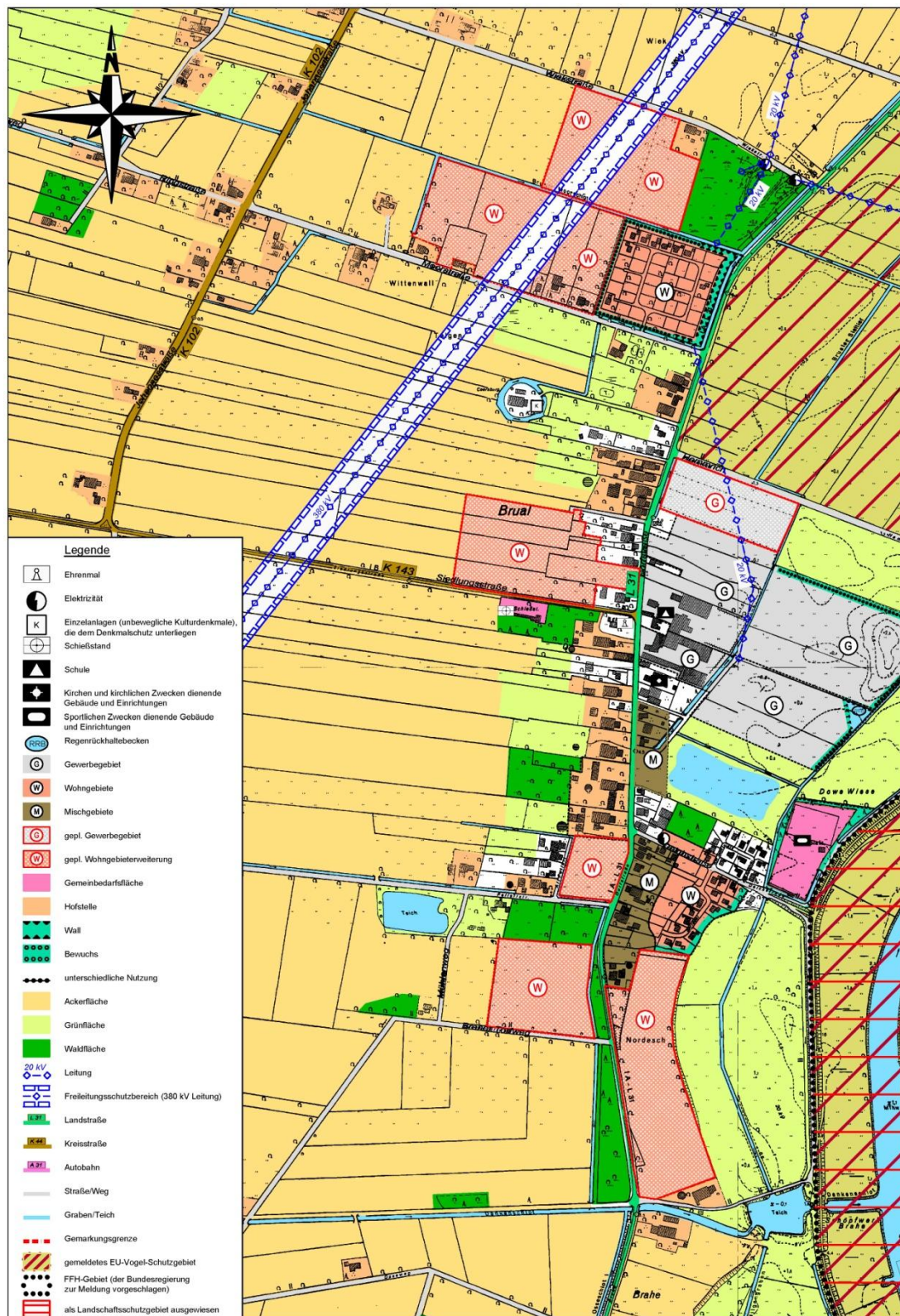


Abbildung 2: Entwicklungskonzept GT Brual

Die in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden durch die Gemeindeverwaltung anhand des Melderegisters bzw. durch örtliche Überprüfungen durchgeführt. Die Gemeinde plant die Erstellung eines „Leerstandkatasters“ unter Berücksichtigung der Altersstruktur und des demographischen Wandels.

Da im Ortskern keine ausreichenden Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen und auch kurzfristig nicht mit einer größeren Anzahl von Leerständen für die Wohnnutzung zu rechnen ist, hat der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) dahingehend abgewogen, verfügbare freie Flächen, in der verbindlichen Bauleitplanung (BPlan Nr. 9 „Nördlich Pollertstraße“) als Wohnbauflächen festzusetzen.

Die Fläche des Plangebietes ergibt sich aus der aktuellen Verfügbarkeit und soll in mehreren Bauabschnitten, in Abhängigkeit des aktuellen Bedarfs, erschlossen werden. Die vorliegende Nutzung bleibt bis zur Herstellung der Erschließungsanlagen bestehen. Auch das Kriterium der Eigenentwicklung wird durch die bedarfsgerechte Erschließung berücksichtigt. Die Gemeinde kann somit ohne zusätzlichen Planungs- und Verwaltungsaufwand auf die aktuelle Baulandentwicklung reagieren.

Alternative Standorte wurden entsprechend des Strukturkonzeptes (s. Abbildung 2) untersucht, zurzeit stehen aber aus unterschiedlichen Gründen wie z.B. Flächenverfügbarkeit oder starke Beeinträchtigung durch oberirdische Freileitungen diese alternativen Standorte nicht zur Verfügung.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt südlich der Ortslage Brual in der Gemeinde Rhede (Ems) und nördlich der Pollertstraße/westlich der Landesstraße 31.

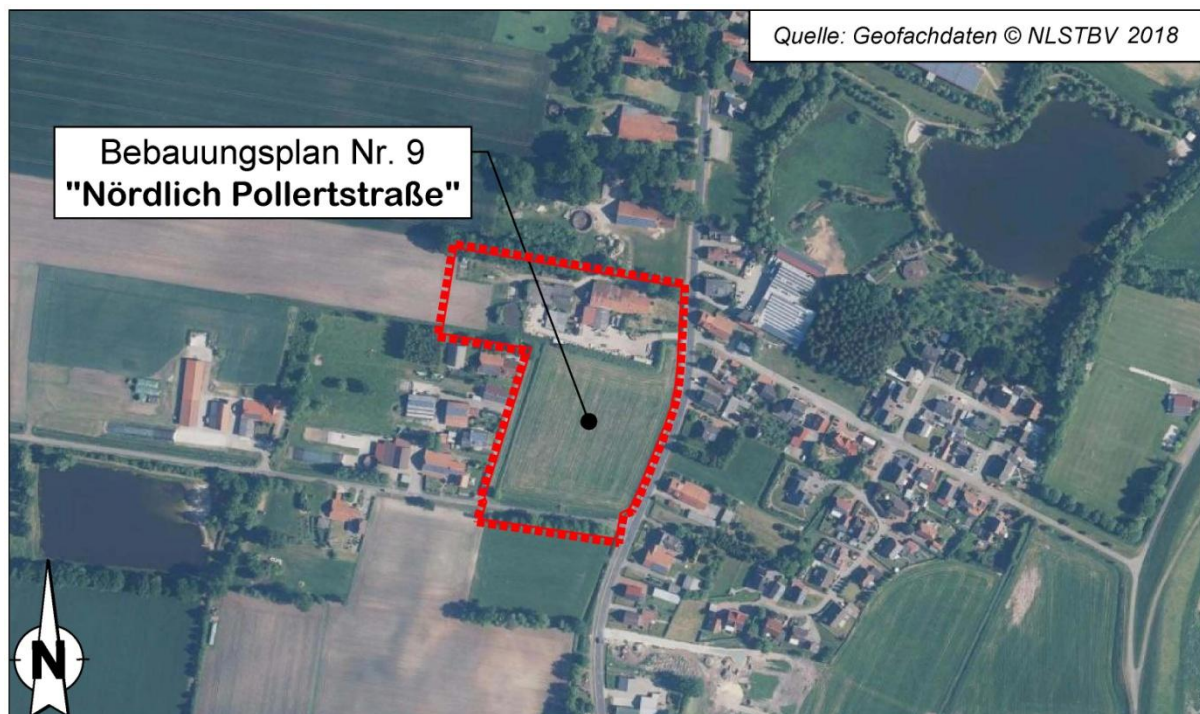


Abbildung 3: Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2016, unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Allgemeine Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO
- ❖ Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- ❖ Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- ❖ Flächen mit Bindung und Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB
- ❖ Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Denkmal – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,02 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Plangebietes werden zurzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist von der folgenden Nutzungsstruktur umgeben:

- nördlich des Plangebietes
 - Hofstelle (Gem. § 34 BauGB –Innerhalb bebauter Ortsteile/Außenbereich-)
- westlich des Plangebietes
 - landwirtschaftlich genutzte Flächen (Außenbereich gem. § 35 BauGB)
 - Hofstelle (Außenbereich gem. § 35 BauGB)
 - Wohnbebauung „Alt Pollert“ (Gem. § 34 und § 35 BauGB –Innerhalb bebauter Ortsteile/Außenbereich-)
- südlich des Plangebietes
 - landwirtschaftlich genutzte Flächen (Außenbereich gem. § 35 BauGB)
- östlich des Plangebietes
 - Dorfstraße (L 31)
 - Mischgebietsnutzung (gem. Darstellung im rechtswirksamen F-Plan)

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 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.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

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

Da der Grundstückseigentümer seine im Geltungsbereich befindliche Hofstelle aufgibt, kann die der Hofstelle zugehörige landwirtschaftliche Nutzfläche überplant werden.

Hierdurch entstehen keine nachteiligen Auswirkungen für andere landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe.

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 entsprechend des Strukturkonzeptes (s. Abbildung 2) untersucht, zurzeit stehen aber aus unterschiedlichen Gründen wie z.B. Flächenverfügbarkeit oder starke Beeinträchtigung durch oberirdische Freileitungen diese alternativen Standorte nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet schließt nördlich und westlich an einen bereits bebauten Bereich an und arrondiert somit den Ortseingangsbereich.

Somit wird durch die Verdichtung bereits bebauter Bereiche, 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 unbeplanter Außenbereich dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m § 13b BauGB 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 (Anlage E).

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 durch die Anbindung über die Pollertstraße an Landesstraße 31 (Dorfstraße).

Durch die Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Ortsmitte Rhede (Ems) in Station 3+390 (= Str.-km 3,997) gemäß Schreiben LK Emsland vom 09.02.2015, Ze.66-662.642.21, kann eine Anbindung innerhalb der geschlossenen Ortschaft erfolgen.

Die derzeitige Hofzufahrt wird als Zufahrt Planstraße B/L 31 ausgebaut und als Gemeindestraße gewidmet.

Der Einmündungsbereich L 31 / „Pollertstraße“ (Abs. 15 ≈ Station 3.560 m) wird aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens nach dem Musterblatt „Einmündung eines Wirtschaftsweges“ ausgebaut.

Die Herstellung von Grundstückszufahrten zur L 31 erfolgt in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Papenburg. Die Einhaltung von Sichtdreiecken wird dabei beachtet. Die Sichtfelder in den Einmündungsbereichen L 31 / „Pollertstraße“ und L 31 / „Planstraße B“ werden gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Sichtfelder mit den Schenkellängen von je 70 m auf der Landesstraße (V = 50 km/h) und je 5 m auf der einmündenden Straße, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

Für die Anbindung der Planstraße B an die L 31 und der Pollertstraße an die L 31 wird zur rechtlichen Regelung der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Land (NLStBV, Geschäftsbereich Lingen) und der Gemeinde Rhede (Ems) erforderlich. Kostenträger für die Herstellung des neuen Knotenpunktes ist gem. § 34 Abs. 1 NStrG die Gemeinde Rhede (Ems).

Für die Aufstellung des Vereinbarungsentwurfes werden dem GB Lingen die Bauausführungsunterlagen zur Prüfung und Zustimmung vorgelegt.

Mit den Straßenbauarbeiten wird erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen.

Zur inneren Erschließung werden ausreichend breite Verkehrsflächen zur Herstellung von Erschließungsstraßen festgesetzt.

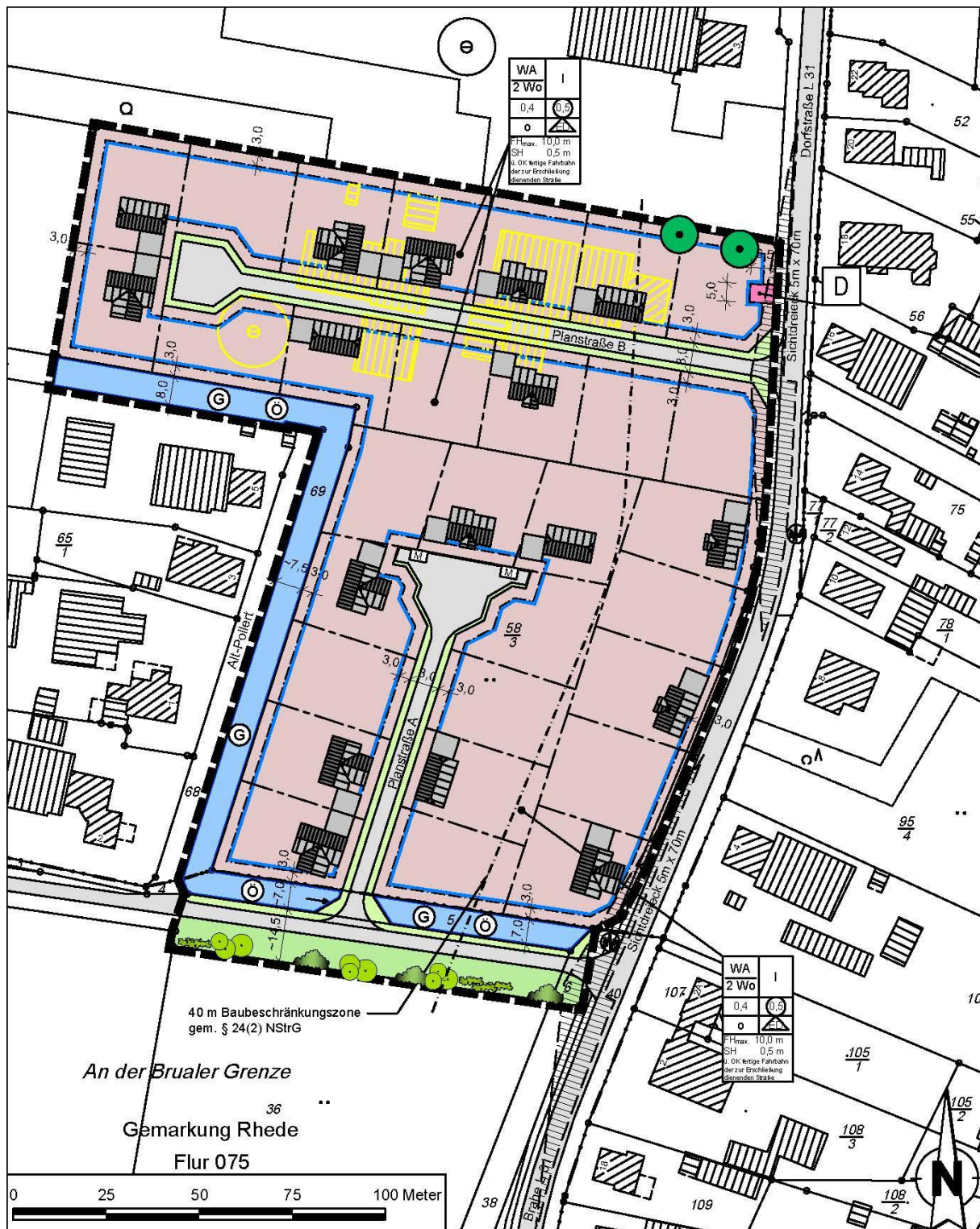


Abbildung 4: Gestaltungsplan

Die Aufstellung eines Verkehrswegeplans bedeutet für den OT Brual einen nicht vertretbaren verwaltungstechnischen Aufwand. Die Verkehrswegeführung orientiert sich durch die Bebauung beidseitig der Landesstraße 31 vorwiegend an der Straßentrasse. Im Ortsbereich sind zu größten Teil beidseitige Gehwege vorhanden. Auch die Bushaltestellen (Schulbus) befinden sich in diesem Bereich. Neue Plangebiete werden an die vorhandene verkehrliche Infrastruktur angeschlossen.

In diesem Sinne überprüft die Gemeinde Rhede (Ems) bedarfsabhängig in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des LK Emsland die vorhandene Infrastruktur. Hierbei werden verkehrslenkende Maßnahmen, Querungshilfen sowie Bushaltestellen etc. einbezogen.

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.

Auch das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen soll über den geeigneten Seitenraum der Erschließungsstraße dezentral versickert werden.

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat über den Investor ein Versickerungsgutachten erstellen lassen (s. Anlage C, Büro M&O, Spelle vom 12.05.2020).

Es wurden drei Bodensondierungen bis in eine Tiefe von ca. 4,00 m unter der Geländeoberkante niedergebracht.

Für die geplante Ableitung des Oberflächenwassers durch örtliche Versickerung steht geeigneter gut wasserdurchlässiger Boden an. Zur Bemessung der Versickerungsanlagen kann ein k_f -Wert von gemittelt $6 \cdot 10^{-5}$ angesetzt werden.

Der gemäß DWA/ATV A 138 geforderte Mindestabstand von Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter von mindestens 1,0 m kann im Untersuchungsbereich, teilweise durch Geländeaufhöhung, eingehalten werden.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltgesetzes bleiben hiervon unberührt.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Gemeinde Rhede (Ems), im Bereich der Straßentrasse der L 31 (Dorfstraße), angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

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 (s. Abbildung 4: Gestaltungsplan).

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 DWA Merkblatt 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Januar 2013) 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.

1.5.5 Immissionsschutz

1.5.5.1 Verkehrsimmissionen

Im Verfahren ist der Belang des Immissionsschutzes einzustellen.

Ein schalltechnischer Planungsaspekt ergibt sich durch den Verkehrslärm von der östlich des Plangebietes verlaufenden Dorfstraße (L 31).

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen hat die Gemeinde Rhede (Ems) ein Fachgutachten durch das Büro Zech, Lingen mit Datum vom 27.02.2020 erstellen lassen.

Das Gutachten ist als Anlage A zur Begründung beigelegt.

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Ergebnisse zusammengefasst.

Die Untersuchung ergab, dass sowohl tags als auch nachts in einem Teilbereich westlich der L 31 Geräuschemissionen durch Verkehrslärm zu erwarten sind, die die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 überschreiten.

Daher sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu stellen und textlich festzusetzen. Zusätzlich sind textliche Festsetzungen zum Schutz von zum Schlafen geeigneten Räumen, aufgrund der Überschreitung der

Beurteilungspegel in der Nachtzeit, sowie für typische Aufenthaltsbereiche im Freien (z.B. Terrassen etc.) erforderlich.

Als Berechnungsgrundlage dienten Zählzeiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr von 2015. Zur Aktualisierung der Daten wurde die Verkehrsbelastung für einen Prognosehorizont von 15 Jahren ab Erstellung des Gutachtens als Grundlage für die Beurteilung durch eine pauschale Hochrechnung herangezogen.

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [6] sind schalltechnische Orientierungswerte genannt, die im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind. Für die Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten (WA) gelten somit die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte:

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

Der Beurteilungszeitraum tags ist die Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Beurteilungszeitraum nachts umfasst den Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Die DIN 18005-1 [5] gibt Hinweise, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die nachfolgend aufgeführten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [1] sollten jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht ohne weitere Maßnahmen überschritten werden:

Allgemeines Wohngebiet (WA): 59/49 dB(A) tags/nachts

Diese Immissionsgrenzwerte sind im Sinne der 16. BImSchV [1] mit gesunden Wohnverhältnissen in o. g. Gebietseinstufungen vereinbar.

Aus den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zur Verkehrslärmsituation (s. Anlage A) ergeben sich folgende Empfehlungen für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe auch Anlage 5 des Gutachtens):

"Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung

zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen

In dem gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes mit einem Beurteilungspegel von >50 dB(A) nachts sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von : 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In dem gekennzeichneten Bereich sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN

18005-1 (alternativ: des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV) tags sichergestellt werden kann."

Die Abgrenzungen für Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Nördlich Pollertstraße“ können der Planzeichnung und dem Gutachten (Anlage A) entnommen werden.

Hinweis der Straßenbaulastträgers:

Westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 31 (Dorfstraße).

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.

1.5.5.2 Geruchsimmissionen

Zur Einstellung des Belang der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen hat die Gemeinde Rhede (Ems) durch das Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus mit Datum vom 10.05.2019 erstellen lassen.

Das Gutachten ist als Anlage B zur Begründung beigelegt.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens zum Immissionsschutz ist die von der Einheitsgemeinde Rhede (Ems) für die Mitgliedsgemeinde Brual geplante Ausweisung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Brual, westlich der Dorfstraße, nördlich der Pollertstraße.

Im Umfeld des Plangebietes sind Tierhaltungsbetriebe vorhanden, durch die innerhalb des Plangebietes Geruchsimmissionen hervorgerufen werden können.

Kriterien zur Ermittlung von Geruchsimmissionen und Beurteilung, dass die von den geruchsrelevanten Anlagen ausgehenden Gerüche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen können, sind in der [GIRL] definiert.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis erforderlich, dass im Plangebiet die Anforderungen der [GIRL] eingehalten werden. Hierzu wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, in der die durch die relevanten geruchsemitierenden Anlagen im genehmigten Bestand hervorgerufene Geruchsbelastung innerhalb des Plangebietes ermittelt wurde. Die Planungsgrundlagen und die getroffenen Annahmen und Voraussetzungen werden in der Langfassung des vorliegenden Berichts erläutert.

Ergebnis

Durch das Ausbreitungsmodell [AUSTAL2000] wurden im Bereich des Plangebietes „nördlich Pollertstraße“ in Rechenvariante 1 (ohne Berücksichtigung des Lagerbehälters des Tierhaltungsbetriebes F) Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 4 % und 15 % als Gesamtbelastung IGb ermittelt. Die höchsten Belastungen berechnen sich für den Randbereich zur Straße „Alt-Pollert“ aufgrund der westlich vorhandenen bzw. genehmigten Tierhaltungsbetriebe.

Für die Rechenvariante 2 (Berücksichtigung des Lagerbehälters des Tierhaltungsbetriebes F) wurden durch das Ausbreitungsmodell [AUSTAL2000] im Bereich des Plangebietes „nördlich Pollertstraße“ Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 5 % und 15 % als Gesamtbelastung IG_b ermittelt. Im Vergleich zur Rechenvariante 1 berechnen sich vor allem für das nördliche Plangebiet (Bereich der ehemaligen Hofstelle Kosse) höhere Geruchsstundenhäufigkeiten. Für den südlichen Bereich ergeben sich hingegen kaum Unterschiede.

Die im Bereich des Plangebietes „nördlich Pollertstraße“ prognostizierte Geruchsbelastung überschreitet damit in Randbereichen den Immissionswert (10 %) gemäß [GIRL] für die Gebietsnutzung Wohn-/Mischgebiete. Da sich das Plangebiet im Übergang zum Außenbereich befindet, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der [GIRL] jedoch die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Allgemein sollten die Beurteilungsflächen den nächsthöheren Immissionswert (im vorliegenden Fall den Immissionswert für Dorfgebiete (15 %)) nicht überschreiten. Der Übergangsbereich ist überdies genau festzulegen.

Entwicklungsoptionen

Für die untersuchten Tierhaltungsbetriebe lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine konkreten Anträge auf Erweiterungen vor. Pauschal angenommene Erweiterungen der Tierhaltungsbetriebe werden in Absprache mit dem Planer nicht betrachtet, zumal sich vor allem für die Tierhaltungsbetriebe entlang der Dorfstraße aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten Entwicklungsmöglichkeiten ohnehin nur in geringem Umfang ergeben.

Die westlich des Plangebietes gelegenen Tierhaltungsbetriebe werden durch die vorhandenen Wohnnutzungen (vor allem an der Straße Alt-Pollert) bereits in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Jedoch wäre für die bestehende Wohnbebauung aufgrund der vorgefundenen Strukturen sowie der Ortsüblichkeit von Geruchsimmissionen von einem geringeren Schutzanspruch auszugehen, als für ein neues Plangebiet mit Ausweisung als Wohngebiet. Eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für die westlich des Plangebietes gelegenen Tierhaltungsbetriebe kann daher bei Umsetzung des Planvorhabens aufgrund der ermittelten Ergebnisse nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die genaue Festsetzung des Übergangsbereiches kann der Planzeichnung zum Bebauungsplan entnommen werden.

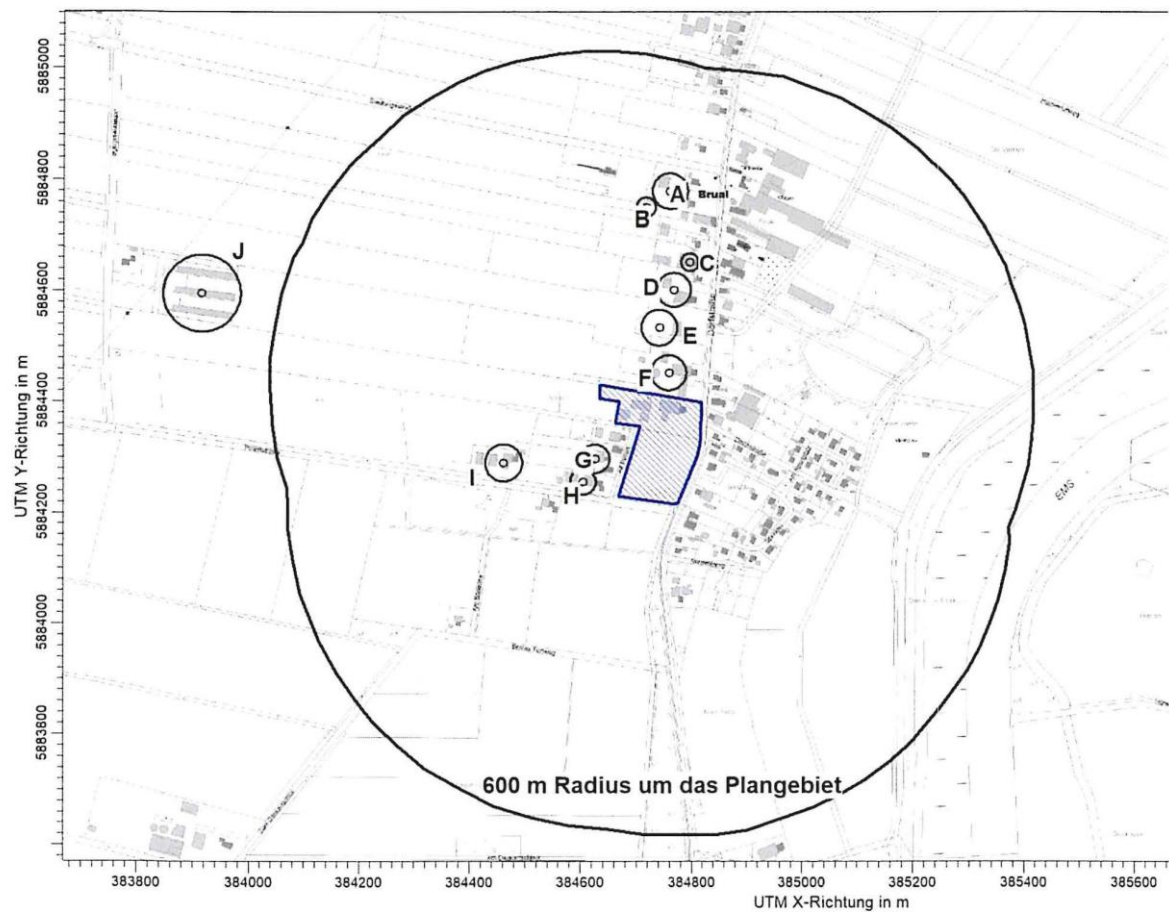


Abbildung 5: Übersichtsplan Emittenten

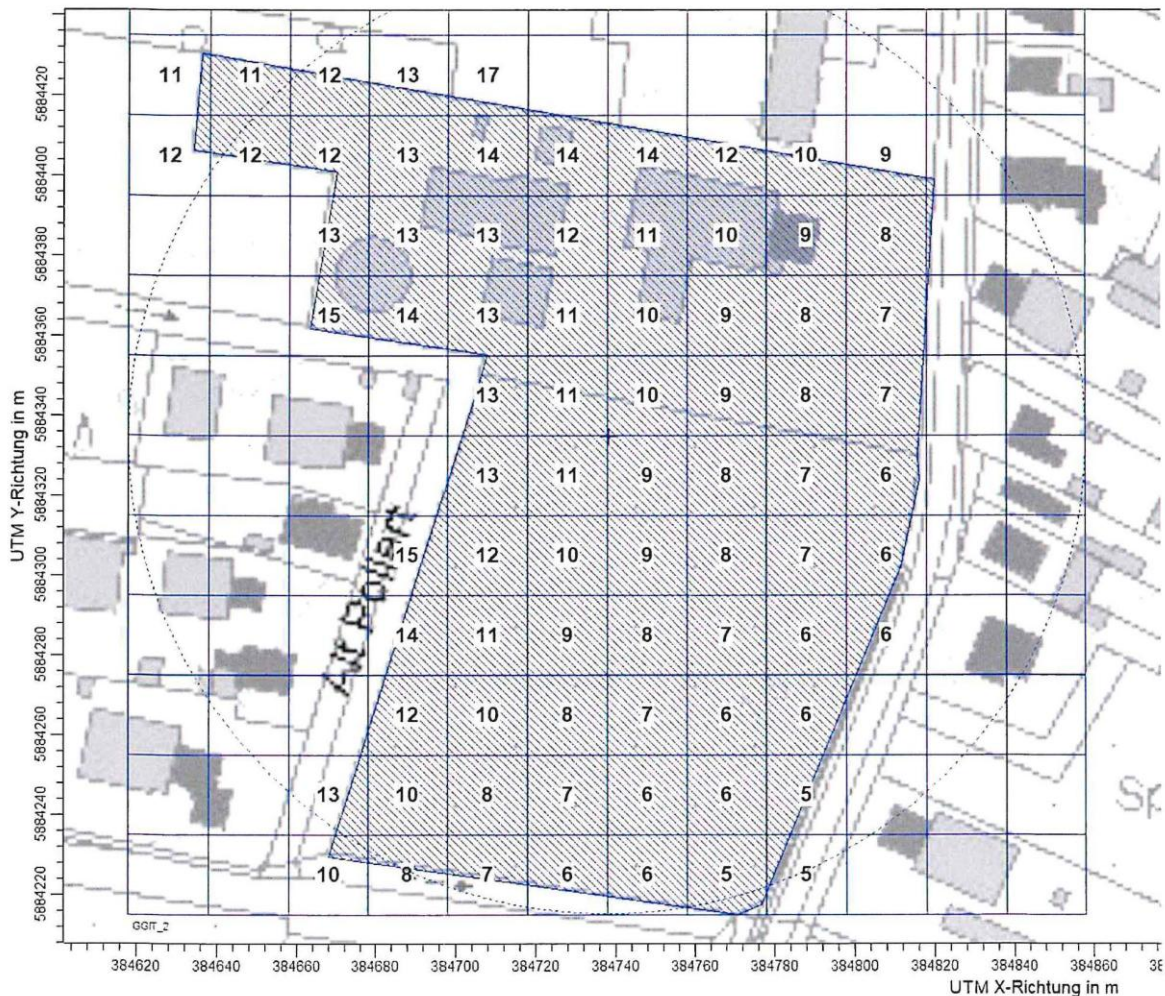


Abbildung 6: Geruchsbelastung für den genehmigten Bestand

Sonstige landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub- und Lärmimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Plangebietes werden in Abstimmung mit dem Eigentümer von der Gemeinde Rhede (Ems) überplant. Bodenordnende Maßnahmen zur Grundstücksübertragung sind nicht erforderlich.

1.5.7 Altlasten

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

1.5.8 Denkmalschutz

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein Baudenkmal befindet.

Hierbei handelt es sich um ein Wegekreuz. Das Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDschG ist mit der Kennziffer „454044.00005“ im Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen registriert. An der Erhaltung sowie am Schutz dieses Baudenkmals besteht ein öffentliches Interesse.

Gemäß § 8 NDschG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u.a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Bauliche Anlagen sind demnach so zu gestalten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Aufgrund des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes i.S.d. § 8 NDschG sind geplante Baumaßnahmen frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abstimmen.

Die Gemeinde Rhede (Ems) wird darauf achten und hinweisen, dass die Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen beteiligt wird.

Zusätzlich wurde der Denkmalbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Denkmal – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5.9 Natur und Landschaft/Umweltbericht

1.5.9.1 Verfahren

Die Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 9 „Nördlich Pollertstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

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.

Die vorhandene Grünstrukturen und der Entwässerungsgraben sollen in ihrer Beschaffenheit und naturnahen Struktur in die Planung integriert und soweit planerisch möglich erhalten werden.

Die Voraussetzungen für das Verfahren:

- ❖ Größe der Grundfläche (gem. § 19 (2) BauNVO) weniger als 10.000 m²

Bewertung: festgesetzte Wohnbaufläche gem. Flächengliederung
ca. 23.670 m²,
wobei eine Fläche von ca. 12.000 m² bereits durch einen landwirtschaftlichen Betrieb überbaut ist, d.h. es liegt eine Teilversiegelung durch Bestandsbauten vor,
mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Wohnbaufläche von ca. 9.470 m²

- ❖ Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Bewertung: Gebietsnutzung gem. § 4 BauNVO –Allgemeines Wohngebiet-,

Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen gem. § 4 Abs.3
Nr. 1 bis 5 BauNVO

- ❖ Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Bewertung: vorhandene Ortsteilbebauung westlich und nördlich des
Plangebietes (s. Abbildung 2)

- ❖ Einleitung des Verfahrens vor dem 31. Dezember 2019

Bewertung: Bekanntmachung vom 20. Dezember 2019

- ❖ Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021

Bewertung: Beschluss vom (wird im Verfahren ergänzt)

1.5.9.2 Artenschutz

Zur Einstellung der naturschutzfachlichen Belange erfolgt eine Ortsbesichtigung mit
Erstellung einer Biotoptypenkarte (s. Abbildung 7: Biotoptypenkarte)

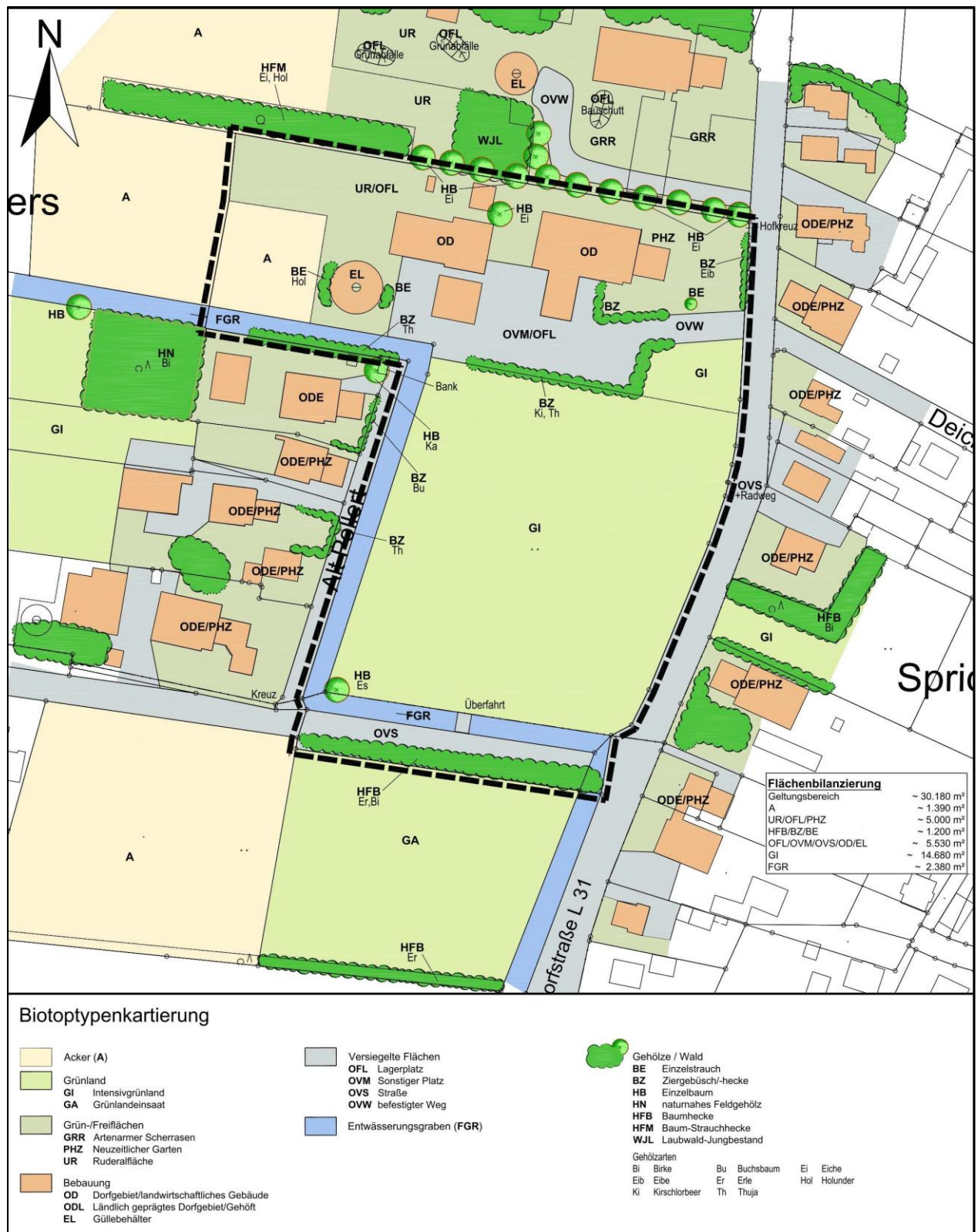


Abbildung 7: Biotypenkarte

Aufgrund der Stellungnahme des LK Emsland –Untere Naturschutzbehörde- vom 10.02.2020 wurde in Abstimmung mit der Fachbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro regionalplan & uvp, Freren mit Datum vom 30.06.2020 durchgeführt.

Diese Untersuchung ist als Anlage D der Begründung beigelegt.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V6 und der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern (u.a. Fledermäusen) unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Die notwendigen Abriss- und Räumungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Vor Beginn der Abriss- und Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Vermeidungsmaßnahme V5: Dauerhafter Erhalt der standortgerechte Einzelbäume und Heckenstrukturen am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches. Ggf. einmalige professionelle Baumpflege, insbesondere der Alteichen und Eschen zum langfristigen Erhalt.

- Vermeidungsmaßnahme V6: Die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von insgesamt 24 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von Brutstätten insbesondere an Gebäuden.

Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Dohle/Hohltaube (6x), Star (6x), Hausrotschwanz/ Bachstelze (4x) und Haus- und Feldsperling (8x)

Die Anzahl der Nisthilfen kann sich nachträglich erhöhen und ist abhängig von den Ergebnissen der ökologischen Baubegleitung.

- Ausgleichsmaßnahme A2: Zum Ausgleich für die potenziell vorkommenden Quartierstandorte in den Bäumen und den Gebäuden sind insgesamt 8 Fledermauskästen (unterschiedliche Modelle aus Holzbeton) im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.

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 unbepannter Außenbereich dargestellt. Gemäß § 13b i.V.m. § 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

Einschränkend für das Allgemeine Wohngebiet wurde gem. § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt, dass nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

Zur Begründung führt die Gemeinde folgendes an:

Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Geltungsbereich angrenzenden 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.

1.6.2 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 Geschößflächenzahl mit 0,5 und die Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.

Zur Bestimmung der im Plangebiet zulässigen Gebäude-/Sockelhöhen gem. § 18 BauNVO, wurde als Bezugspunkt die Höhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraßen festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich um einem uneinheitlichen Siedlungsbild mit zum Teil stark überhöhtem Bodenauftrag entgegenzuwirken (Warftbildung).

Gemäß einem Gerichtsurteil des niedersächsischen Obergerverwaltungsgerichtes (OVG, Urt. V. 27.09.2019 – 1 KN 33/18) liegt auch eine hinreichende Bestimmung von im Bebauungsplan festgesetzten Höhenangaben vor, wenn auf die Höhe der noch zu erstellenden Erschließungsstraße Bezug genommen wird.

Aus der Begründung:

Das Bestimmtheitsgebot soll den Planadressaten in die Lage versetzen zu erkennen, ob sein Vorhaben im Plangebiet zulässig ist oder nicht. Das ist auch dann gewährleistet, wenn die Übereinstimmung der Gebäudehöhen mit den Planfestsetzungen erst dann abschließend geprüft werden kann, wenn die Bauausführungsplanung für die für sein Grundstück relevante Erschließungsstraße vorliegt. Denn Voraussetzung der Genehmigung eines Vorhabens im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB ist u.a., dass die Erschließung gesichert ist, d.h. mit ihrer konkreten Herstellung zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme muss gerechnet werden können, das setzt voraus, dass ihre konkrete Gestalt zum Genehmigungszeitpunkt feststeht.

Die Höhenangabe im vorliegenden Bauleitplanverfahren bezieht sich auf die endgültige Fahrbahnhöhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße, sodass sich hier auch nicht die Fragestellung der Bezugnahme auf die Höhe einer Baustraße stellt.

Weiter zur Rechtfertigung der Festsetzung des Bezugshöhe kann herangezogen werden, dass das Plangebiet nur geringfügige Höhenunterschiede $\leq 2,0$ m aufweist und keine Auffälligkeiten des Baugrundes (s. beigefügtes Bodengutachten) vorliegen

die besondere Aufschüttungen zur Herstellung der Verkehrstrassen erforderlich machen.

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Wohnbebauung im Geltungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

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.

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 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf maximal 10,00 m festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

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

- 2. Sockelhöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zu 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.

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

- 3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
Die gem. BauNVO § 19 (Abs. 4) mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % wird ausgeschlossen.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und somit den Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes nach verantwortungsvollem Umgang mit Grund und Boden nachzukommen.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Das Wohn- und Sozialgefüge der an den Geltungsbereich angrenzenden 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.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind die gemäß § 4 Abs.2 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:

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

Die gemäß § 4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen:

- **Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**
- **Nr. 3: Anlagen Verwaltungen**
- **Nr. 4: Gartenbaubetriebe**
- **Nr. 5: Tankstellen**

Die Zulässigkeit der vorgenannten baulichen Nutzungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Strukturen und Nutzungen festgesetzt worden. Insofern wird eine kontinuierliche Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen, entsprechend der Absichten und Vorgaben der Gemeinde Rhede

6. Immissionsrechtliche Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**6.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109**

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

6.2 Schallschutz von Schlafräumen

In dem gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes mit einem Beurteilungspegel von >50 dB(A) nachts sind beim Neubau bzw. bei

baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von : 50 dB(A) sichergestellt werden kann.

6.3 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In dem gekennzeichneten Bereich sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungs-pflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (alternativ: des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV) tags sichergestellt werden kann.

1.6.5 Ökologische Festsetzungen

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

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 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.

1.6.6 Örtliche Bauvorschriften 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.

2. Dachneigung

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20° und maximal 50° auszubilden.

Ausgenommen von der vorstehenden Festsetzung sind:

- Dachgauben, Dacheinschnitte;
- Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten;
- Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 40 m², **wobei Anbauten an Garagen oder Nebenanlagen der Grundfläche der übergeordneten Nutzung zugerechnet werden**.
- Offene Kleingaragen (Carports).

3. 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 des LK Emsland 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 des LK Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

b) Einzeldenkmal

Im Plangebiet befindet sich ein Einzeldenkmal (s. Planzeichnung)

Hierbei handelt es sich um ein Wegekreuz. Das Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG ist mit der Kennziffer „454044.00005“ im Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen registriert. An der Erhaltung sowie am Schutz dieses Baudenkmals besteht ein öffentliches Interesse.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u.a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Bauliche Anlagen sind demnach so zu gestalten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die

Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Aufgrund des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes i.S.d. § 8 NDschG sind geplante Baumaßnahmen frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abstimmen.

c) Baugrund

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

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

d) 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.

e) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

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.

f) 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 13,3 l/s vorhanden ist.

Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt werden.

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

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

k) Fluglärm

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.

l) Folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bzw. zum Artenschutz sind durchzuführen:

Maßnahmen zum Artenschutz:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern (u.a. Fledermäusen) unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Die notwendigen Abriss- und Räumungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli

zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.

- Vermeidungsmaßnahme V3: Vor Beginn der Abriss- und Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Vermeidungsmaßnahme V5: Dauerhafter Erhalt der standortgerechte Einzelbäume und Heckenstrukturen am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches. Ggf. einmalige professionelle Baumpflege, insbesondere der Alteichen und Eschen zum langfristigen Erhalt.
- Vermeidungsmaßnahme V6: Die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Eingriffsbereiches sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von insgesamt 24 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von Brutstätten insbesondere an Gebäuden.

Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Dohle/Hohltaube (6x), Star (6x), Hausrotschwanz/ Bachstelze (4x) und Haus- und Feldsperling (8x)

Die Anzahl der Nisthilfen kann sich nachträglich erhöhen und ist abhängig von den Ergebnissen der ökologischen Baubegleitung.

- Ausgleichsmaßnahme A2: Zum Ausgleich für die potenziell vorkommenden Quartierstandorte in den Bäumen und den Gebäuden sind insgesamt 8 Fledermauskästen (unterschiedliche Modelle aus Holzbeton) im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.

m) 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).

n) Vorschriften

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

Dies betrifft vorwiegend nachfolgende in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Vorschriften:

DIN 4109-1:2018-01	Schallschutz im Hochbau, Januar 2018; Anforderungen und Nachweise
DIN 1054	Baugrunduntersuchung

o) Ordnungswidrigkeiten

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

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

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

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca.	3,020 ha
davon		
❖ Allgemeine Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO	ca.	2,364 ha
❖ Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	ca.	0,337 ha
❖ Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	ca.	0,223 ha
❖ Flächen mit Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB	ca.	0,093 ha
❖ Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Denkmal – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB	ca.	0,003 ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Rhede (Ems) durchgeführt. Die Kosten für die Planung und Erstellung der Gutachten werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.

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. 9 „Nördlich Pollertstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

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.

Die Voraussetzungen für das Verfahren:

- ❖ Größe der Grundfläche (gem. § 19 (2) BauNVO) weniger als 10.000 m²

Bewertung: festgesetzte Wohnbaufläche gem. Flächengliederung ca. 23.670 m²,
wobei eine Fläche von ca. 12.000 m² bereits durch einen landwirtschaftlichen Betrieb überbaut ist, d.h. es liegt eine Teilversiegelung durch Bestandsbauten vor,
mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Wohnbaufläche von ca. 9.470 m²

- ❖ Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Bewertung: Gebietsnutzung gem. § 4 BauNVO –Allgemeines Wohngebiet-,
Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen gem. § 4 Abs.3
Nr. 1 bis 5 BauNVO

❖ Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Bewertung: vorhandene Ortsteilbebauung westlich und nördlich des Plangebietes (s. Abbildung 2).

❖ Einleitung des Verfahrens vor dem 31. Dezember 2019

Bewertung: Bekanntmachung vom 20. Dezember 2019

❖ Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021

Bewertung: Beschluss vom (wird im Verfahren ergänzt)

Aufgrund des hohen städtebaulichen Stellenwertes und einer transparenten, umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung, führt die Gemeinde ein zweistufiges Beteiligungsverfahren mit der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durch.

Die Rhede (Ems) ist der Auffassung, dass die gemäß § 13b 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	12.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	23.12.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis (einschl.)	09.01.2020 10.02.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	30.12.2019
Auslegungsbeschluss durch den Rat	12.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	22.07.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	30.07.2020 31.08.2020
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	28.07.2020
Satzungsbeschluss durch den Rat	17.09.2020

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Die Entscheidungsvorschläge können der der Begründung beigefügten Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden - entnommen werden (s. Anlage F).

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Die Entscheidungsvorschläge können der der Begründung beigefügten Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden - entnommen werden (s. Anlage G).

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 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat zur Umsetzung der vorliegenden Planungen die Belange des Naturschutzes und landwirtschaftlichen Nutzung gegen die Belange zur Schaffung von Wohnbauflächen abgewogen. Die Gemeinde stellt den öffentlichen Belang zur Ausweisung von zu Wohnzwecken nutzbaren Flächen über die naturschutzfachlichen Belange. Die Belange der Landwirtschaft wurden durch Übergangsbereiche mit erhöhten zulässigen Immissionsgrenzwerten in die Planung eingestellt.

Diese Abwägung erfolgte zur Stärkung der Ortsentwicklung und Verhinderung einer Abwanderung von jungen Familien.

Zur Einstellung der Belange des Immissionsschutzes aus landwirtschaftlicher Nutzung wurde ein Fachgutachten erstellt in dem die zulässigen Geruchsimmisionswerte ermittelt wurden. Die damit verbundenen nutzungsrechtlichen Einschränkungen im Plangebiet wurden durch die Festsetzung von Übergangsbereiche mit erhöhten zulässigen Immissionsgrenzwerten in die verbindliche Bauleitplanung eingestellt.

Betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten waren nicht zu berücksichtigen, da der Gemeinde keine Planungsabsichten bzw. konkrete Anträge vorliegen. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrer betrieblichen Nutzung nicht zusätzlich eingeschränkt. Durch die vorhandene bauliche Nutzung ist zum derzeitigen Zeitpunkt eine betriebliche Erweiterung nach der Auffassung der Gemeinde bereits eingeschränkt (zusätzliche Anlagentechnik, Filter, bauliche Maßnahmen etc).

Die Belange des Immissionsschutzes bezüglich Verkehrslärm wurden durch ein Fachgutachten ermittelt und die daraus resultierenden Schutzmaßnahmen wurden durch textliche Festsetzungen verbindlich in die Planung eingestellt.

Durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der zukünftigen Bewohner gemäß den Vorgaben des BauGB ausreichend berücksichtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

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.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V6 und der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Die vorhandene Grünstrukturen und der Entwässerungsgraben sollen in ihrer Beschaffenheit und naturnahen Struktur in die Planung integriert und soweit planerisch möglich erhalten werden.

2.4 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Nördlich Pollertstraße“ der Gemeinde Rhede (Ems) wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Nördlich Pollertstraße“ der Gemeinde Rhede (Ems) hat in der Zeit vom 30.07.2020 bis 31.08.2020 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Nördlich Pollertstraße“ der Gemeinde Rhede (Ems) hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -