



# Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

## BAULEITPLANUNG

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32

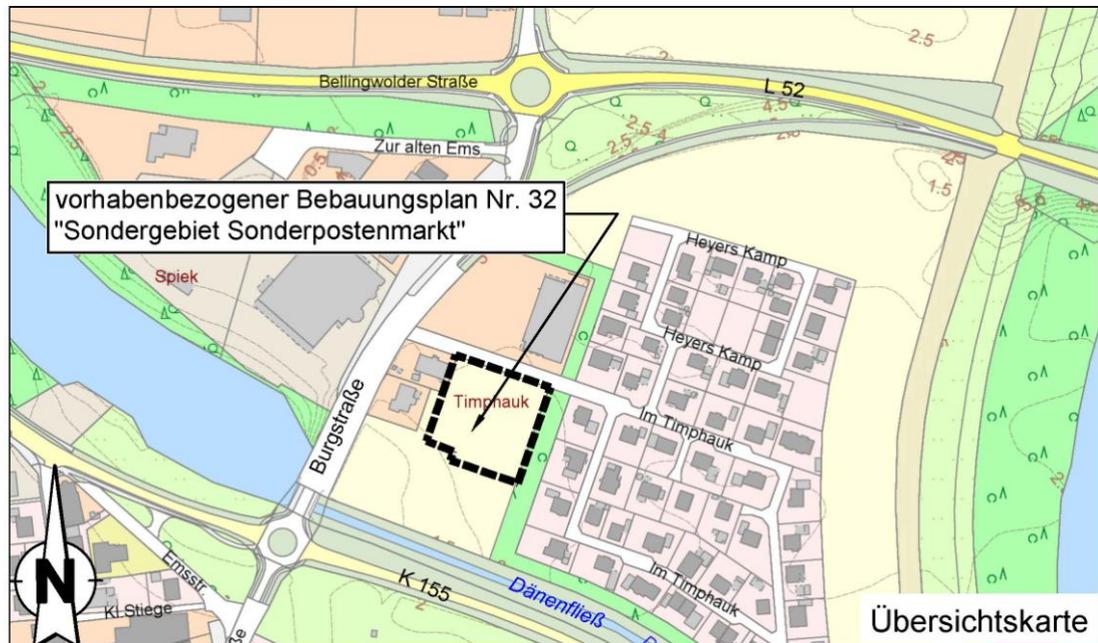
(gem. § 12 (3a) BauGB)

### "Sondergebiet Sonderpostenmarkt"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB

- Entwurf -

## Begründung



Datum: 10.12.2020

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>Ziele, Grundlagen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....</b> | <b>3</b>  |
| 1.1           | <b>Planungsanlass und Entwicklungsziel .....</b>                                | <b>3</b>  |
| 1.2           | <b>Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....</b>                          | <b>6</b>  |
| 1.3           | <b>Städtebauliche Bestandsaufnahme .....</b>                                    | <b>7</b>  |
| 1.4           | <b>Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>                                     | <b>7</b>  |
| 1.4.1         | Raumordnung (LROP/RROP) .....   | 7         |
| 1.4.2         | Flächennutzungsplan .....   | 8         |
| 1.4.3         | Einzelhandelskonzept.....   | 9         |
| 1.5           | <b>Planung .....</b>  | <b>9</b>  |
| 1.5.1         | Verkehrliche Erschließung.....  | 9         |
| 1.5.2         | Wasserwirtschaftliche Erschließung .....  | 9         |
| 1.5.2.1       | Oberflächenentwässerung.....  | 9         |
| 1.5.2.2       | Schmutzwasserkanalisation .....   | 10        |
| 1.5.3         | Sonstige Erschließung.....  | 10        |
| 1.5.4         | Versorgungsleitungen.....   | 10        |
| 1.5.5         | Immissionsschutz .....  | 10        |
| 1.5.5.1       | Gewerbliche Immissionen.....  | 11        |
| 1.5.6         | Bodenordnende Maßnahmen .....   | 12        |
| 1.5.7         | Altlasten.....  | 12        |
| 1.5.8         | Denkmalpflege.....  | 12        |
| 1.5.9         | Natur und Landschaft/Umweltbericht.....   | 12        |
| 1.6           | <b>Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....</b>                      | <b>13</b> |
| 1.6.1         | Art der baulichen Nutzung .....   | 13        |
| 1.6.2         | Maß der baulichen Nutzung.....  | 14        |
| 1.6.3         | Bauweisen und Baugrenzen.....   | 14        |
| 1.6.4         | Textliche Festsetzungen.....  | 14        |
| 1.6.5         | Hinweise .....  | 15        |
| 1.7           | <b>Flächenbilanz.....</b>   | <b>17</b> |
| 1.8           | <b>Durchführung der Planung und Kosten .....</b>                                | <b>17</b> |
| 1.9           | <b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....</b>                               | <b>17</b> |
| <b>Teil 2</b> | <b>Abwägung und Verfahren .....</b>   | <b>18</b> |
| 2.1           | <b>Verfahren.....</b>   | <b>18</b> |
| 2.2           | <b>Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen .....</b>                           | <b>18</b> |
| 2.2.1         | Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit .....                   | 18        |
| 2.2.2         | Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....                 | 18        |
| 2.3           | <b>Abwägungsergebnis .....</b>  | <b>18</b> |
| 2.4           | <b>Verfahrensvermerke.....</b>  | <b>20</b> |

## Anlagen

Anlage A: Schalltechnischer Bericht Büro für Lärmschutz Jacobs, Papenburg vom 21.01.2021

## **Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Der Bedarf für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 ergibt sich aus den Planungsabsichten eines Investors zur Errichtung eines Sonderpostenmarktes.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der für die Umsetzung der Planungen erforderlichen Flächen. Entsprechende Regelungen sind im dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag enthalten.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsabsichten des Vorhabenträgers.

Die Planungen umfassen ein bauliches Vorhaben zur Errichtung eines Sonderpostenmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m<sup>2</sup>.

Die Konzeption der Planungen kann dem als Abbildung 1 beigefügten „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (V+E - Plan) entnommen werden.

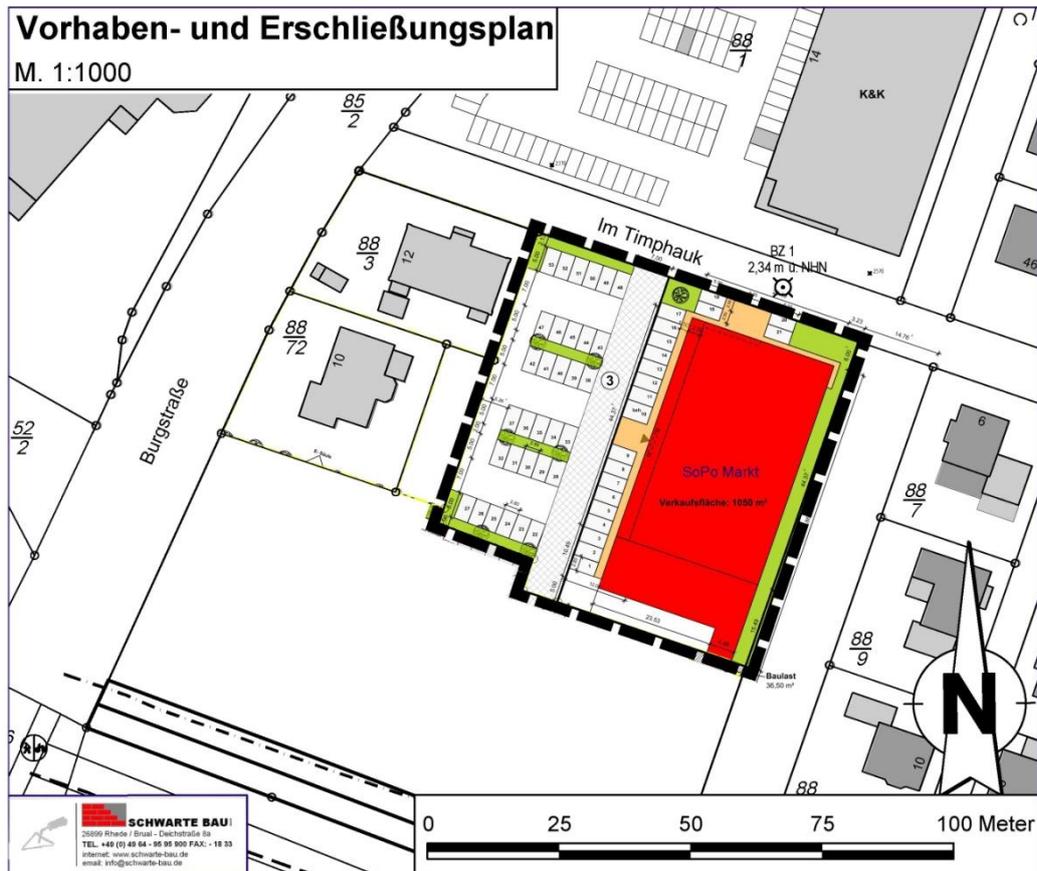


Abbildung 1: Vorhaben und Erschließungsplan (V+E - Plan)

Da es sich bei der Errichtung eines SoPo-Marktes um ein Einzelhandelsprojekt mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt, ist die Festsetzung einer Plangebietsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Großflächiger Einzelhandel - im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 „Timphauk“ (6. Änderung) und ist als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt (s. Abb. 2).

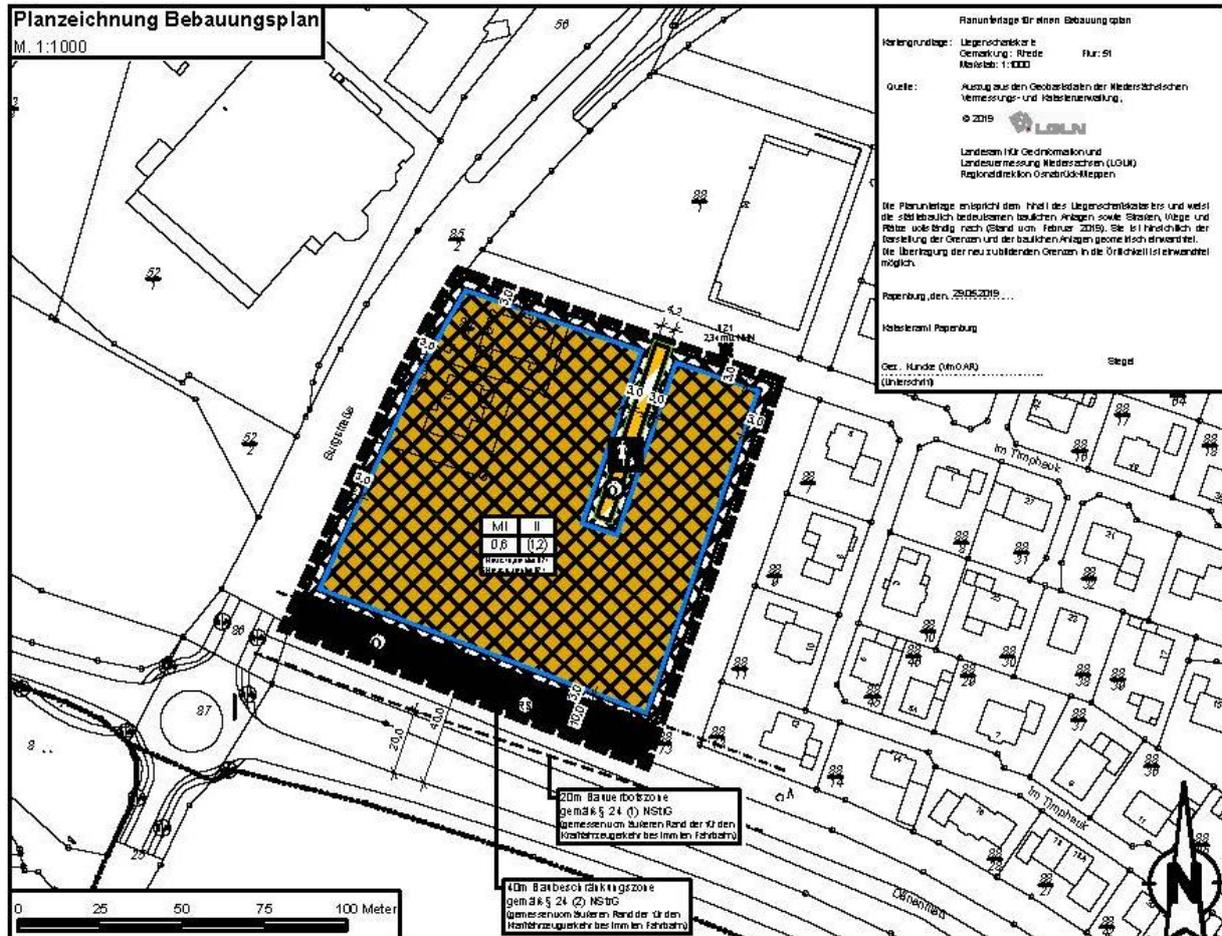


Abbildung 2: BPlan Nr. 18. (6. Änderung)

Entwicklungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die baurechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Sonderposten-Marktes zu schaffen, welche die Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauantrages sind.

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

Das Umfeld beidseitig der Burgstraße ist bereits durch gewerbliche Nutzungen (Autohaus, Tischlerei, Versicherung, Sparkasse und großflächiger Einzelhandel) geprägt. Diese Zone ist der Entwicklung von Handel und Handwerk vorbehalten unter Berücksichtigung einer maßvollen Wohnbaunutzung.

Weitere gemischte Nutzungen sind im näheren Umfeld zukünftig geplant.

Der Erhalt und die Erweiterung des Standortes ist aufgrund der örtlichen Lage und der Bedeutung für die Versorgung städtebaulich sinnvoll, da sich das Gebiet zwischen dem alten Ortskern und den neu entstandenen Wohngebieten (Timpahuk, Spieksee) befindet.

Eine optimale, auch überörtliche verkehrliche Anbindung, ist über die Burgstraße mit Anschluss an die Landesstraße 52 gegeben.

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

- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 8a sind die Belange der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- ❖ gem. Abs. 6 Nr. 8c sind die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

zu berücksichtigen.

## 1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 liegt nördlich des Ortskerns der Gemeinde Rhede (Ems) östlich der Burgstraße und südlich der Straße „Im Timphauk“.



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

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,41 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“

### 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist zurzeit noch unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

An den Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungen an:

- nördlich des Geltungsbereiches
  - Im Timphauk (Gemeindestraße)
  - Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO –großflächiger Einzelhandel- (BPlan Nr. 18, 1. Änderung)
  
- westlich des Geltungsbereiches
  - Burgstraße (Gemeindestraße)
  - Gewerbegebiet (BPlan Nr. 11 „Zubringer zur Autobahn A 31“)
  
- südlich des Geltungsbereiches
  - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (Zonen für Handel und Handwerk)
  - Dänenfließ (Gewässer II. Ordnung)
  - Kreisstraße 155
  
- östlich des Geltungsbereiches
  - Wohnbauflächen „WA“ (BPlan Nr. 18)
  - Regenrückhaltebecken

### 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

#### 1.4.1 Raumordnung (LROP/RROP)

Das Landesraumordnungsprogramm (LLOP 2017) 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 Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 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).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 2010 (RROP) wurde das Grundzentrum Rhede (Ems) unter anderem als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten bestimmt (RROP 2.1. 05).

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

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Überplanung eines durch einen Bebauungsplan strukturierten Bereichs handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird und eine Überplanung freier Landschaftsräume nicht erforderlich ist.

Insofern wird den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Das zurzeit in der Überarbeitung befindliche Einzelhandelskonzept wird hinsichtlich der ortskernnahen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe an die aktuellen Planungen angepasst. Die hierzu erforderlichen Untersuchungen werden kurzfristig abgeschlossen und das Ergebnis wird in die weitere Planung eingestellt.

Nach Vorlage des vorgenannten Gutachtens erfolgt die Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit durch den Landkreis Emsland.

Gemäß Vorgesprächen der Gemeinde Rhede (Ems) mit dem Landkreis Emsland und in Abstimmung mit dem beauftragten Fachgutachter zur Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes, ist eine Umsetzung der vorliegenden Planung realistisch.

Aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens sollen nunmehr kurzfristig die Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB –frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden- durchgeführt werden.

Die verbindliche Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche erfolgt im Durchführungsvertrag der zwischen der Gemeinde Rhede (Ems) und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Durch die Verpflichtung des Vorhabenträgers die Bebauung der Plangebietsflächen auf der Grundlage der Festsetzungen der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan herbeizuführen wird gewährleistet, dass sich das Bebauungsplangebiet an die umliegende Bebauung anpasst und die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich positiv beeinflusst wird. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### **1.4.2 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) als gemischte Bauflächen „M“ gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Aus diesem Grund ist es erforderlich den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) in Form der 41. Änderung im Parallelverfahren zu ändern. Aufgrund der spezifischen Nutzung im Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung –Großflächiger Einzelhandel- gemäß § 1 Abs. Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Durch die vorgelegte Planung zur Errichtung eines Sonderpostenmarktes wird die städtebauliche Entwicklung der Rhede (Ems) in diesem Bereich nicht beeinträchtigt. Die im Zusammenhang mit den vorgenannten Planungen zu berücksichtigen Belange werden in das vorliegende Bauleitplanverfahren eingestellt.

Die planerische Bestandssituation wird durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans optimiert, um so den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Rhede (Ems) gerecht zu werden.

### 1.4.3 Einzelhandelskonzept

Das derzeit gültige Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rhede (Ems) wird zurzeit überarbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in das weitere Verfahren eingestellt und offengelegt.

## 1.5 Planung

### 1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus westlicher Richtung über die Burgstraße und aus nördlicher Richtung über die Straße „Im Timphauk“.

Die innere Erschließung erfolgt zum Teil über private Verkehrsflächen (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** V+E-Plan).

Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und den Vorgaben der Gemeinde Rhede (Ems).

In der Abbildung 1 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ ist die verkehrliche Erschließung und die Anordnung der Parkplätze dargestellt.

Die verbindliche Festsetzung der Anzahl der herzustellenden Einstellplätze erfolgt im Durchführungsvertrag der zwischen der Gemeinde Rhede (Ems) und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

### 1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

#### 1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Der Umfang der zulässigen versiegelten Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erhöht sich nicht, somit ist keine Erhöhung der Abflussmengen des Oberflächenwassers zu berücksichtigen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wurde für das Mischgebiet (MI) eine zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die 50 % Überschreitung nach BauNVO § 19 bis zur Kappungsgrenze von 0,8 ist zulässig.

Für den Geltungsbereich wird nunmehr eine Grundflächenzahl von 0,8 verbindlich festgesetzt, eine zusätzliche Überschreitung ist nicht zulässig.

Die Gemeinde Rhede (Ems) ist der Auffassung, dass eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Genehmigung aufgrund der vorliegenden Planungen nicht erforderlich ist. Das Rückhaltevolumen des östlich des Plangebietes befindlichen Regenrückhaltebeckens ist ausreichend um das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

### **1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation**

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Gemeinde Rhede (Ems) angeschlossen.

Die Ableitung erfolgt in die vorhandene Kanalisation im Bereich der Straße „Im Timphauk“. Anschließend wird das Schmutzwasser zur Kläranlage Rhede (Ems) geführt.

### **1.5.3 Sonstige Erschließung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Gegebenenfalls wird die innere private Erschließung so hergestellt, dass ein ordnungsgemäßes Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen gewährleistet wird.

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.

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 DGUV-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 Baumaßnahmen zu beachten. Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgen und die weiteren Maßnahmen abstimmen.

### **1.5.5 Immissionsschutz**

Von der Kreisstraße 155 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Im Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsplans (BPlan Nr. 18 „Timpauk“ – Allgemeines Wohngebiet-) wurde festgestellt, dass aufgrund der Entfernung zur Kreisstraße keine Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen zu erwarten sind. Zudem soll nunmehr eine Nutzung mit einer geringeren Schutzwürdigkeit – Sondergebiet- festgesetzt werden.

### 1.5.5.1 Gewerbliche Immissionen

Zur Einstellung der immissionsrechtlichen Belange hat der Vorhabenträger ein Fachgutachten durch das Büro für Lärmschutz Jacobs, Papenburg mit Datum vom 21.01.2021 erstellen lassen.

Das Gutachten ist als Anlage A zur Begründung beigelegt.

Bei der Planung sind die Belange der in der näheren Umgebung befindlichen schützenswerten Nutzungen zu beachten. Bei Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte sind lärmindernde aktive/passive Maßnahmen zu definieren und in den Bauleitplanunterlagen verbindlich festzusetzen.

Als schützenswerte Nutzungen sind das westlich des Plangebietes befindliche Wohngebiet und das direkt angrenzende Mischgebiet (6. Änderung BPlan Nr. 18) zu beachten.

Für **Mischgebiete** gem. § 6 BauNVO gelten nachfolgende Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm:

|        |                           |          |
|--------|---------------------------|----------|
| Tags   | (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) | 60 dB(A) |
| Nachts | (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) | 45dB(A)  |

Für **Allgemeine Wohngebiete** gem. § 4 BauNVO gelten nachfolgende Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm:

|        |                           |          |
|--------|---------------------------|----------|
| Tags   | (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) | 55 dB(A) |
| Nachts | (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) | 40dB(A)  |

Die Richtwerte gelten auch dann als überschritten, wenn kurzfristige Geräuschspitzen auftreten, die diese Richtwerte um mehr als 30 dB(A) am Tag oder 20 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Nachfolgend werden die als Berechnungsgrundlage dienenden betrieblichen Rahmenbedingungen sowie die immissionsrelevanten Schallquellen aufgeführt:

- Anlieferung 1 LKW mit jeweils 20 Paletten An- und Abfahrten pro Tag. sowie 2 Sprinter mit jeweils 3 bis 5 Stückgütern (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr), über die Straße „Im Timpauk zur Verladerrampe an der Südseite des Gebäudes ,
- Verladung über Ladebordwand, Rollgeräusche auf dem Lkw,

- Parkplatz Fahrzeugbewegungen: 1.204/Tag,
- Ein-Ausstapeln von Einkaufswagen: 1.500 Ereignisse/Tag,
- Lüftungsanlage als Ersatzschallquelle: 09:00 Uhr bis 19:00 Uhr,
- Betriebszeit Wochentags (Mo. bis Sa.): 09:00 Uhr bis 19:00 Uhr.

Die Berechnungen ergaben, dass an allen im Gutachten aufgeführten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bzw. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO eingehalten werden. Auch eine Überschreitung der Spitzenpegel am Tag durch LKW-Be- und Entladung oder das Tür- und Kofferraumschlagen der Pkw auf dem Kundenparkplatz ist nicht zu erwarten.

Da der Beurteilung der Lärmimmissionen ein konkretes Bauvorhaben zugrunde liegt, kann die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die in dem Gutachten aufgeführten Maßnahmen und Regelungen zum Immissionsschutz werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Somit wird sichergestellt, dass der Schutz der umliegenden Bebauung hinsichtlich Lärmimmissionen sichergestellt wird.

### **1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Plangebietsflächen, externe Flächen z.B. zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand 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 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**

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

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

Durch die geplante Baumaßnahme ergibt sich weder eine Erhöhung der Versiegelungsrate noch eine erhebliche Beeinträchtigung der in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) genannten Schutzgütern.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Möglichkeit einer 80 % Versiegelung (GRZ 0.6 zzgl. 50 % Überschreitung bis zur Kappungsgrenze) wird verbindlich festgesetzt.

Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht herauszustellen.

Die Umweltprüfung wird in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung als Teil II der Begründung integriert. Sie ist ein unselbstständiger Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Prüfprogramm wird in § 2 IV BauGB festgelegt. Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, sind die Umweltbelange. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Gemeinde Rhede (Ems) kommt durch die Aufstellung eines Umweltberichtes einer Umweltprüfung entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches nach. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird als selbstständiger Bestandteil der Begründung im weiteren Verfahren offengelegt.

## **1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise**

### **1.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Plangebiet folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO; großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumplanung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Im Plangebiet ist ein Sonderpostenmarkt mit den zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Planungen können dem beigefügten VEP (s. Planzeichnung und Abb. 1) entnommen werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Umsetzung der Planungen innerhalb einer im Vertrag festgelegten Frist.

### **1.6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die gem. § 17 Abs. 3 BauNVO für sonstige Sondergebiete zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0.8 wird verbindlich festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit I festgesetzt um eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch einen überhöhten großflächigen Baukörper zu vermeiden.

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

### **1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen**

Für die Bebauung wurde keine gem. § 22 BauNVO vorgegebene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von über 60 m zulässig. Die zulässigen Grenzabstände ergeben sich auch der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Hierzu wurde ein die geplanten Gebäude umfassender Bauteppich festgesetzt. Die verbleibende nicht überbaubare Plangebietsfläche wird für Stellflächen, Verkehrswege und Zufahrten vorgehalten. Die geplanten Grünstrukturen sind Bestandteil der nicht überbaubaren Fläche und wurden nicht explizit festgesetzt. Dies wird mit dem erhöhten Flächenbedarf für Stellplätze und sonstige versiegelte Verkehrsflächen begründet. Aus gestalterischen Gründen erfolgt eine Auflockerung der vorgenannten Flächen durch Anpflanzungen.

### **1.6.4 Textliche Festsetzungen**

#### **1. Gebietsnutzung (§ 9 (1) und § 12 (3a) BauGB; § 11 BauNVO)**

##### **1.1 Allgemeines**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Änderungen im Durchführungsvertrag sind zulässig, soweit das Vorhaben den nachfolgend aufgeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

## 1.2 Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen“

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die der Nahversorgung dienen.

Allgemein zulässig sind:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb –Sonderpostenmarkt- mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.050 m<sup>2</sup>.

## 2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 19 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

### 1.6.5 Hinweise

#### a) Bodenfunde

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

#### b) Baugrund

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

#### c) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der Landesstraße 52 und Kreisstraße 155 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

#### 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 1.600 l/min 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.

**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.

Die Abfallbehälter sind an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen „Burgstraße/Im Timphauk“ zur Abfuhr bereitzustellen.

**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) Bauliche Nutzung**

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**i) Vorschriften**

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

## 1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches ca. 0,41 ha

davon

Sondergebiet, -Sonderpostenmarkt- ca. 0,41 ha

## 1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Rhede (Ems) in Abstimmung mit dem Vorhabenträger durchgeführt.

Die Kosten für die Durchführung des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

Die für die Erschließung des Plangebietes (Straßenbau, RW/SW- Kanal, Beleuchtung, Anpflanzungen etc.) erforderlichen Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Die Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen werden nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes kurzfristig ausgeführt.

Die notwendigen Mittel hierzu sind beim Vorhabenträger vorhanden.

## 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**

|  |  |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss durch den Rat  |  |
| Ortsübliche Bekanntmachung   |  |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom<br>bis (einschl.) |  |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit<br>Schreiben vom         |  |
| Auslegungsbeschluss durch den Rat/Verwaltungsausschuss                           |  |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung                            |  |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom<br>bis (einschl.)                  |  |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom                        |  |
| Satzungsbeschluss durch den Rat  |  |

### **2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen**

#### **2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit**

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

(Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

#### **2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit**

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

(Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

### **2.3 Abwägungsergebnis**

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

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

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen zur Errichtung eines Sonderpostenmarktes werden öffentliche und private Belange nicht beeinträchtigt.

Dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gefolgt, da keine zusätzlich freien unversiegelten Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Naturschutzfachliche Belange sind durch die Planungen nicht betroffen, da eine bereits überplante Mischgebietsfläche mit einer Sondergebietsnutzung überplant wird.

Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich, da keine über die in der Ursprungsplanung hinausgehenden Versiegelungsflächen zulässig sind.

Zur Einstellung der Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes, aufgrund der betrieblichen Nutzungen im Plangebiet, wurde ein Fachgutachten (s. Anlage A) erstellt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei der im Gutachten beschriebenen Betriebsweise die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

## 2.4 Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Sonderpostenmarkt“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:  
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Sonderpostenmarkt“ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Sonderpostenmarkt“ zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -