



Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32

(gem. § 12 (3a) BauGB)

"Sondergebiet Sonderpostenmarkt"

- U R S C H R I F T -

Begründung mit Umweltbericht



Datum: 03.03.2022

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 | Ziele, Grundlagen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans | 6 |
| 1.1 | Planungsanlass und Entwicklungsziel | 6 |
| 1.2 | Lage des Plangebietes und Geltungsbereich | 9 |
| 1.3 | Städtebauliche Bestandsaufnahme | 10 |
| 1.4 | Übergeordnete Planungsvorgaben | 10 |
| 1.4.1 | Raumordnung (LROP/RROP) | 10 |
| 1.4.2 | Regionales Raumordnungsprogramm | 11 |
| 1.4.3 | Flächennutzungsplan | 12 |
| 1.4.4 | Raumordnerische Beurteilung/Einzelhandelskonzept | 12 |
| 1.5 | Planung | 17 |
| 1.5.1 | Verkehrliche Erschließung | 17 |
| 1.5.2 | Wasserwirtschaftliche Erschließung | 17 |
| 1.5.2.1 | Oberflächenentwässerung | 17 |
| 1.5.2.2 | Schmutzwasserkanalisation | 17 |
| 1.5.3 | Sonstige Erschließung | 18 |
| 1.5.4 | Versorgungsleitungen | 18 |
| 1.5.5 | Immissionsschutz | 18 |
| 1.5.5.1 | Gewerbliche Immissionen | 19 |
| 1.5.6 | Bodenordnende Maßnahmen | 20 |
| 1.5.7 | Altlasten | 20 |
| 1.5.8 | Denkmalpflege | 20 |
| 1.5.9 | Natur und Landschaft/Umweltbericht | 20 |
| 1.6 | Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise | 21 |
| 1.6.1 | Art der baulichen Nutzung | 21 |
| 1.6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 22 |
| 1.6.3 | Bauweisen und Baugrenzen | 23 |
| 1.6.4 | Textliche Festsetzungen | 23 |
| 1.6.5 | Ökologische Festsetzungen | 25 |
| 1.6.6 | Hinweise | 26 |
| 1.7 | Flächenbilanz | 28 |
| 1.8 | Durchführung der Planung und Kosten | 28 |
| 1.9 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | 29 |
| Teil 2 | Umweltbericht | 30 |
| 2.1 | Einleitung | 30 |
| 2.1.a | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans | 30 |
| 2.1.a.1 | Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden | 31 |
| 2.1.b | Umweltschutzziele aus überbeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung | 33 |
| 2.1.b.1 | Fachgesetze | 33 |
| 2.1.b.2 | Fachplanungen | 33 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 2.2 | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandsaufnahme, 2b Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB) | 33 |
| 2.2.a | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)..... | 33 |
| 2.2.a.1 | Tiere | 34 |
| 2.2.a.2 | Pflanzen, Biotoptypen..... | 34 |
| 2.2.a.3 | Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 34 |
| 2.2.a.4 | Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)..... | 35 |
| 2.2.a.5 | Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)..... | 36 |
| 2.2.a.5.1 | Grundwasser | 37 |
| 2.2.a.5.2 | Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser..... | 40 |
| 2.2.a.6 | Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 40 |
| 2.2.a.7 | Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) | 40 |
| 2.2.a.8 | Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)..... | 42 |
| 2.2.a.9 | Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)..... | 42 |
| 2.2.a.10 | Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) | 44 |
| 2.2.a.10.1 | Immissionen Landwirtschaft | 44 |
| 2.2.a.10.2 | Sonstige Immissionen..... | 45 |
| 2.2.a.11 | Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB). 46 | |
| 2.2.a.12 | Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) | 46 |
| 2.2.a.12.1 | Emissionen | 46 |
| 2.2.a.12.2 | Abfallbeseitigung | 46 |
| 2.2.a.13 | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) | 46 |
| 2.2.a.14 | Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) 47 | |
| 2.2.a.15 | Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)..... | 47 |
| 2.2.a.16 | Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurch- führung der Planung | 47 |
| 2.2.b | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | 48 |
| 2.2.b.1 | Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt | 51 |
| 2.2.b.2 | Fläche und Boden | 52 |
| 2.2.b.3 | Wasser | 53 |
| 2.2.b.3.1 | Grundwasser | 53 |
| 2.2.b.3.2 | Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser..... | 54 |
| 2.2.b.4 | Luft und Klima..... | 54 |
| 2.2.b.5 | Landschaft..... | 55 |
| 2.2.b.6 | Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)..... | 56 |
| 2.2.b.7 | Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)..... | 57 |
| 2.2.b.8 | Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt..... | 57 |
| 2.2.b.8.1 | Immissionen Landwirtschaft | 57 |
| 2.2.b.8.2 | Sonstige Immissionen..... | 57 |
| 2.2.b.9 | Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB). 57 | |

| | | |
|---------------------------|---|-----------|
| 2.2.c | Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen..... | 57 |
| 2.2.c.1 | Tiere | 57 |
| 2.2.c.2 | Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation | 58 |
| 2.2.c.3 | Fläche und Boden | 58 |
| 2.2.c.4 | Wasser | 59 |
| 2.2.c.4.1 | Grundwasser | 59 |
| 2.2.c.4.2 | Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser..... | 59 |
| 2.2.c.5 | Luft und Klima..... | 59 |
| 2.2.c.6 | Landschaft..... | 59 |
| 2.2.c.7 | Kultur- und sonstige Sachgüter | 60 |
| 2.2.d | Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl | 60 |
| 2.2.e | Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j) | 60 |
| 2.3 | Zusätzliche Angaben..... | 61 |
| 2.3.a | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse..... | 61 |
| 2.3.b | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen | 62 |
| 2.3.c | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 62 |
| 2.3.d | Referenzliste der Quellen | 63 |
| Teil 3 | Abwägung und Verfahren | 66 |
| 3.1 | Verfahren..... | 66 |
| 3.2 | Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen..... | 66 |
| 2.2.1 | Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit | 66 |
| 3.2.2 | Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit..... | 66 |
| 3.3 | Abwägungsergebnis | 66 |
| 3.4 | Verfahrensvermerke | 68 |
| <u>Anlagen</u> | | |
| Anlage A: | Schalltechnischer Bericht Büro für Lärmschutz Jacobs, Papenburg vom 21.01.2021 | |
| Anlage B: | Raumordnerische Beurteilung | |
| Anlage C: | Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems) erstellt durch GMA, Köln vom 26.03.2021 | |
| Anlage D: | Auswirkungsanalyse zur Ansiedelung eines Sonderpostenmarktes in Rhede (Ems) erstellt durch GMA, Köln vom 31.03.2021 | |
| Anlage E: | Synopse zu den Verfahren nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB –frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden- | |
| Anlage F: | Synopse zu den Verfahren nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden- | |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1: | Vorhaben und Erschließungsplan (V+E – Plan) | 7 |
| Abbildung 2: | BPlan Nr. 18. (6. Änderung) | 8 |
| Abbildung 3: | Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2016) | 9 |
| Abbildung 4: | Auszug aus dem LROP mit Lage des Plangebietes..... | 11 |
| Abbildung 5: | Auszug aus dem RROP mit Lage des Plangebietes | 12 |
| Abbildung 6: | zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“ (Alt) | 13 |
| Abbildung 7: | zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“ (Neu) | 14 |
| Abbildung 8: | Auszug aus dem Planentwurf zum B-Plan 32 | 30 |
| Abbildung 9: | Auszug aus dem gültigen B-Plan Nr. 18, 6. Änd., unmaßstäblich (LGLN 2021)..... | 32 |
| Abbildung 10: | Grad der mittleren Bodenversiegelung in den Gemeinden, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2021) | 35 |
| Abbildung 11: | Bodenart, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2021) | 36 |
| Abbildung 12: | Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2021) | 38 |
| Abbildung 13: | Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2021) | 38 |
| Abbildung 14: | Grundwasserneubildung, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2021)..... | 39 |
| Abbildung 15: | Lage der Grundwasseroberfläche, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2021) | 39 |
| Abbildung 16: | Luftbild vom Planbereich des vhb. B-Plan Nr. 32, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2021) | 41 |
| Abbildung 17: | Lage des FFH- Gebietes Nr. 13"Ems" zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2021)..... | 43 |
| Abbildung 18: | Lage des Vogelschutzgebiets (VSG) V16 "Emstal von Lathen bis Papenburg" zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2021) | 43 |
| Abbildung 19: | Lage des nächsten landwirtschaftlichen Betriebes, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2021) | 45 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-------------|---|----|
| Tabelle 1: | Projektkonzeption der Posten Börse nach Sortiment | 16 |
| Tabelle 2: | Projektkonzeption der Posten Börse nach Sortiment..... | 24 |
| Tabelle 3: | Ist- Bestand im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 32 | 34 |
| Tabelle 4: | Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan | 50 |
| Tabelle 5: | Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 51 |
| Tabelle 6: | Eingriffsbilanzierung..... | 52 |
| Tabelle 7: | Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden..... | 52 |
| Tabelle 8: | Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser | 53 |
| Tabelle 9: | Auswirkungen auf das Schutzgüter Luft und Klima | 54 |
| Tabelle 10: | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft..... | 55 |

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 m².

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

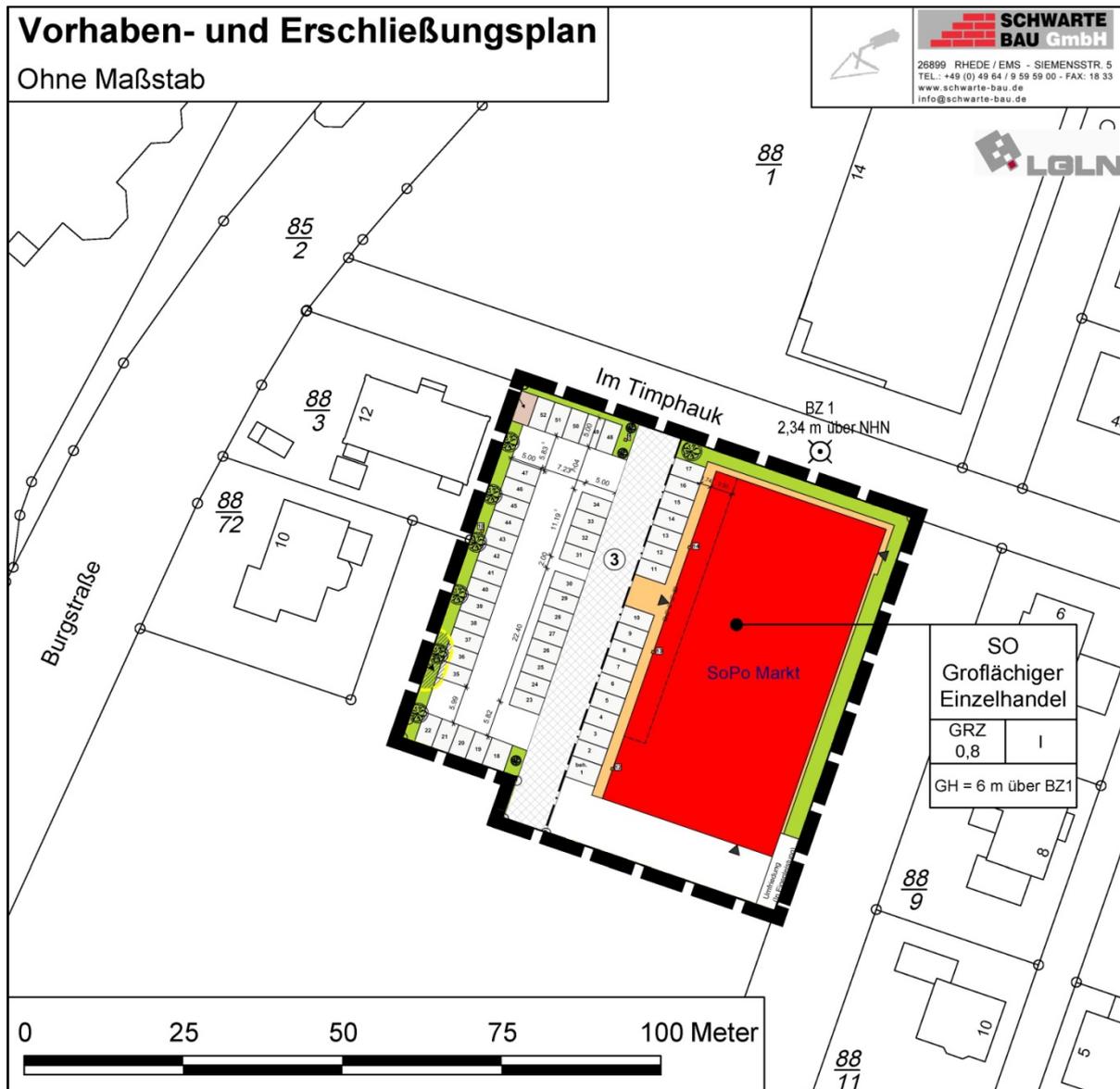


Abbildung 1: Vorhaben und Erschließungsplan (V+E – Plan)

Da es sich bei der Errichtung eines SoPo-Marktes um ein Einzelhandelsprojekt mit über 800 m² Verkaufsfläche handelt, ist die Festsetzung einer Plangebietsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Großflächiger Einzelhandel - im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit hat die Gemeinde Rhede (Ems) zwei Gutachten durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA), Köln erstellen lassen:

1. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems) vom 26.03.2021
2. Auswirkungsanalyse zur Ansiedelung eines Sonderpostenmarktes in Rhede (Ems) vom 27.04.2021

Einzelheiten der Untersuchungen können den als Anlage C und D beigefügten Fachgutachten entnommen werden.

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

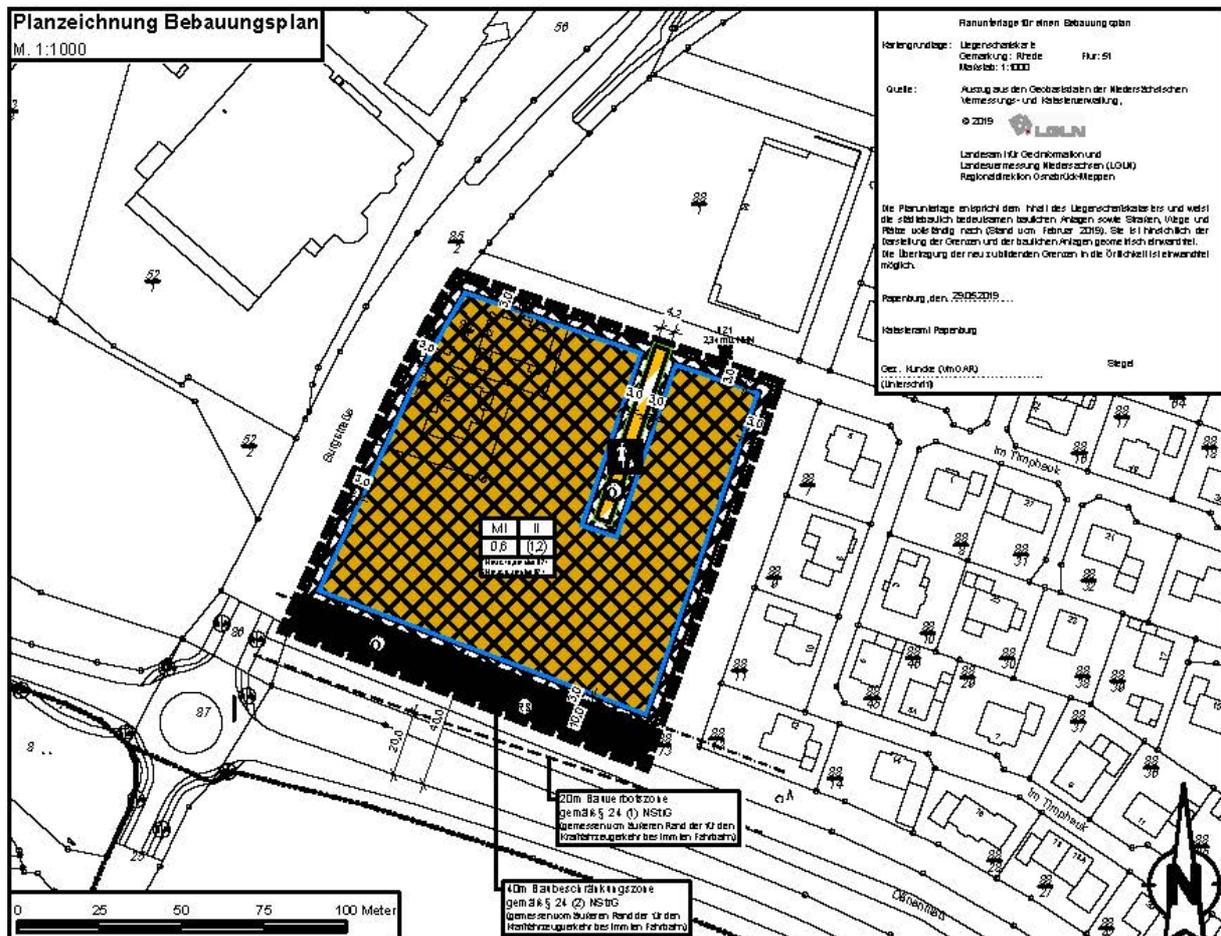


Abbildung 2: BPlan Nr. 18. (6. Änderung)

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 (Timpfauk, 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“.

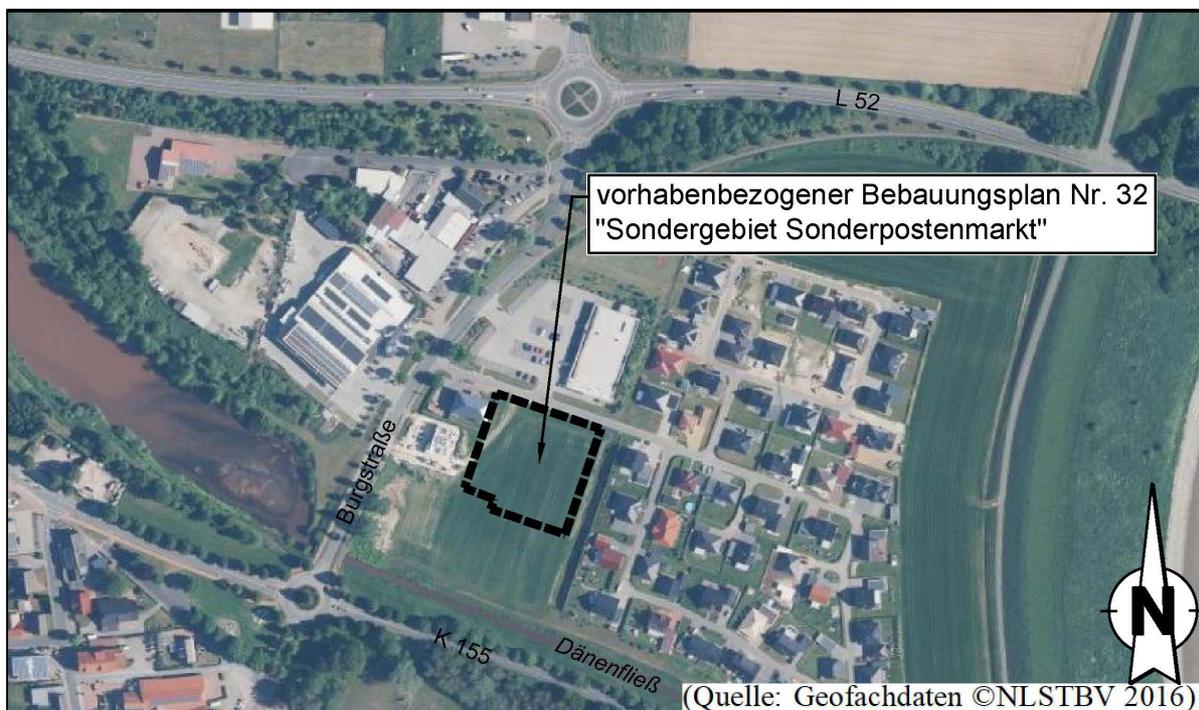


Abbildung 3: Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2016)

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“ gem. § 11 Abs.3 BauNVO

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 s
 - 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/RRÖP)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP 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.

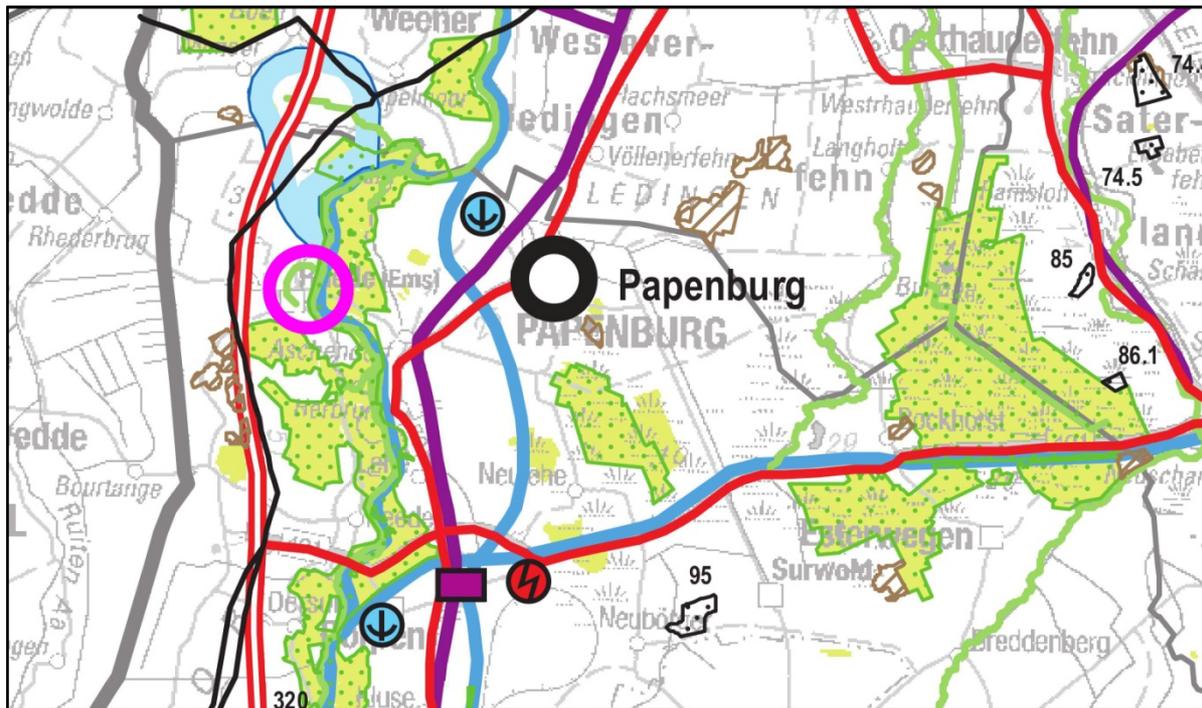


Abbildung 4: Auszug aus dem LROP mit Lage des Plangebietes

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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).

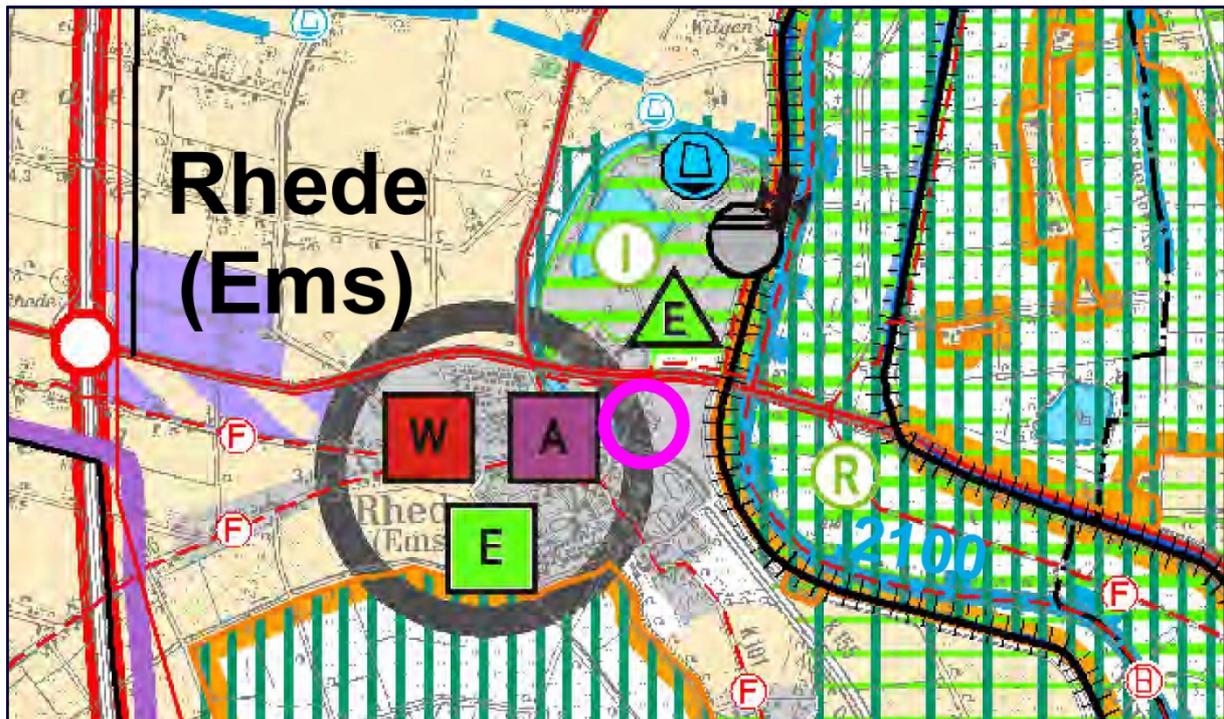


Abbildung 5: Auszug aus dem RROP mit Lage des Plangebietes

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (36. Änderung) der Gemeinde Rhede (Ems) als gemischte Bauflächen „M“ gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Aus diesem Grund ist es erforderlich den Flächennutzungsplan in Form der 41. Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 „Sondergebiet Sonderpostenmarkt“ zu ändern. Aufgrund der geplanten spezifischen Nutzung im Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Großflächiger Einzelhandel- im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Nach der Rechtswirksamkeit der 41. Änderung ist eine Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

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.

1.4.4 Raumordnerische Beurteilung/Einzelhandelskonzept

Da es sich um ein Einzelhandelsprojekt mit über 800 m² Verkaufsfläche handelt, ist die Festsetzung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs.3 BauNVO mit der Zweckbestimmung –Großflächiger Einzelhandel- erforderlich.

Zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit hat die Gemeinde Rhede (Ems) zwei Gutachten durch die Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA), Köln erstellen lassen:

1. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems) vom 26.03.2021 (Anlage C)
2. Auswirkungsanalyse zur Ansiedelung eines Sonderpostenmarktes in Rhede (Ems) vom 27.04.2021 (Anlage D)

Nachfolgend werden Textpassagen aus den vorgenannten Gutachten zitiert.

Im Einzelhandelskonzept 2018 wurde der zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte“ festgelegt (s. Abbildung 6)

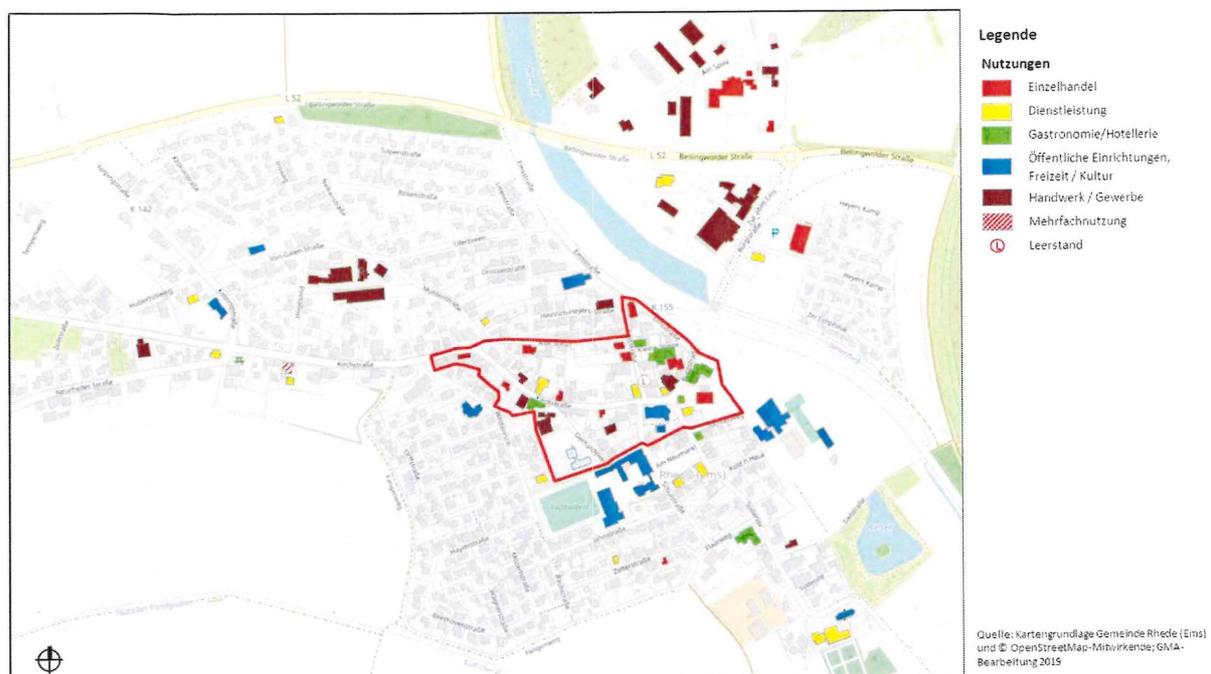


Abbildung 6: zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“ (Alt)

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Bereich der Burgstraße, mit der Entwicklung des K+K Marktes als großflächiger Einzelhandel, der Emsländischen Volksbank, der Bausparkasse und der VHH Versicherung, wurde eine Überprüfung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich.

Die Überprüfung kam zu dem Ergebnis, dass nunmehr die Einbeziehung des Bereiches um den K+K Markt, welcher den grundzentralen Versorgungsauftrag für die Gemeinde übernimmt, durch den Gutachter empfohlen wird (s. Abbildung 7).

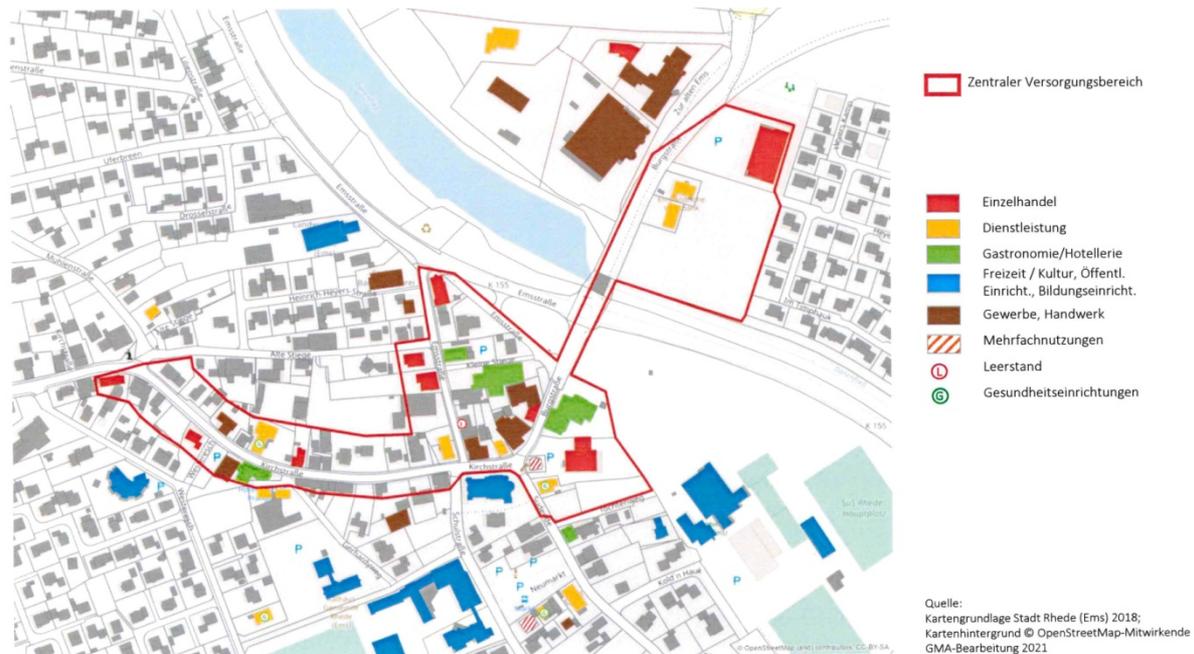


Abbildung 7: zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“ (Neu)

Durch die Neuabgrenzung des Versorgungsbereiches ist eine Erweiterung des für den grundzentralen Auftrag wichtigen K+K Marktes am derzeitigen Standort zukünftig möglich.

Mit der geplanten Ansiedelung eines Sonderpostenmarktes, welcher ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment (Gartenbedarf) aufweist, wird das Betriebsspektrum ergänzt und ein zusätzliches Angebot geschaffen.

In der Auswirkungsanalyse wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Belange durch die Ansiedelung eines Sonderpostenmarktes untersucht.

Städtebauliche Belange:

- ❖ Im Kernsortiment betreffend die Umsatzrückgänge den Raiffeisenmarkt und den Kiebitzmarkt in Aschendorf, welche jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen. Die Umverteilung erreicht eine geringe Größenordnung, welche nicht die Aufgabe dieser Betriebe nach sich ziehen wird.
Negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Rhede (Ems) sind nicht zu erwarten.
- ❖ In den Randsortimenten verteilt sich der sehr geringe Umsatzzuwachs auf diverse Sortimente, u.a. Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires oder Spielwaren. Die stärksten Überscheidungen in den Randsortimenten sind mit der Posten Börse selbst, aber auch mit action Nonfood Discounter, Thomas Philipps und Tedi vorhanden. Sämtliche Sonderpostenmärkte Aufgrund der geringen Umverteilung handelt es sich um wettbewerbliche Wirkungen.
- ❖ Im Zuge der Ansiedelung der Posten Börse sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf Zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.
Das Beeinträchtigungsverbot wird erfüllt.

Durch die Ansiedlung von Posten Börse werden keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen in Rhede (Ems) ausgelöst (GMA 2021).

Raumordnerische Belange:

1. Konzentrationsgebot

Rhede (Ems) ist als Grundzentrum ausgewiesen. Das RROP für den Landkreis Emsland (2010) weist keine zentralen Siedlungsgebiete auf. Der Standort befindet sich jedoch in städtebaulich integrierter Lage und im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“. Insofern ist davon auszugehen, dass der Standort der Posten Börse Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes ist.

Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

2. Integrationsgebot

Beim Vorhaben handelt es sich zwar um einen Betrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, wenngleich der Standort in städtebaulich integrierter Lage in einem zentralen Versorgungsbereich liegt. Insofern ist eine Beschränkung der Randsortimente auf max. 10 % nicht erforderlich.

Das städtebauliche Integrationsgebot wird eingehalten.

3. Kongruenzgebot

Der grundzentrale Kongruenzraum bezieht sich auf die Gemeinde Rhede (Ems) mit ca. 4.340 Einwohnern.

Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept zeigt, dass ca. 79 – 80 % des Umsatzes im Kernsortiment und ca. 78 – 79 % des Umsatzes mit den Randsortimenten mit Kunden aus dem grundzentralen Kongruenzraum erzielt werden.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Einzelheiten der Untersuchungen können den als Anlage C und D beigefügten Fachgutachten entnommen werden.

Auf der Grundlage der vorgenannten Gutachten hat die Gemeinde Rhede (Ems) in Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine „Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsprojekten“ beim Landkreis Emsland beantragt.

Das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung liegt mit Schreiben vom 08.10.2021 vor (s. Anlage B).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Neubau eines Sonderpostenmarktes in der Gemeinde Rhede (Ems) auf rd. 1050 m² in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rhede (Ems), von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment mit der zentralörtlichen

Bedeutung von Rhede (Ems) vereinbar ist, ausgeglichenen Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die der der raumordnerischen Prüfung zugrunde liegenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächen verbindlich eingehalten werden.

Hierzu wird die in der Anlage D „Auswirkungsanalyse“ enthaltene Tabelle 2 „Projektkonzeption der Posten Börse nach Sortimenten und Verkaufsfläche“ als textliche Festsetzung in die Begründung und Planzeichnung eingestellt.

| Sortiment | Verkaufsfläche in m ² | |
|--|----------------------------------|------------|
| | in m ² | in % |
| Nahrungs- und Genussmittel | 40 | 4 |
| Drogeriewaren / Kosmetik | 50 | 5 |
| Tiernahrung | 10 | 1 |
| Schreibwaren, Bastelbedarf | 40 | 4 |
| Spielwaren | 50 | 5 |
| Bekleidung, Accessoires, Schuhe | 35 | 3 |
| Haushaltswaren, Glas / Porzellan, Dekorationsartikel | 130 | 12 |
| Gartenbedarf (Pflanzen, Gefäße, Erden, Werkzeuge) | 350 | 33 |
| Gartenmöbel | 210 | 20 |
| Bau / Heimwerkerbedarf | 95 | 9 |
| Autozubehör | 20 | 2 |
| Tierbedarf (u. a. Körbe, Leinen) | 20 | 2 |
| Summe | 1.050 | 100 |

Tabelle 1: Projektkonzeption der Posten Börse nach Sortiment
(Quelle: Firma Posten Börse; GMA-Zusammenstellung 2021)

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.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

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

Die innere Erschließung erfolgt zum Teil über private Verkehrsflächen.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Timphauk“ wurde im Jahr 2008 ein NWG-Antrag eingereicht, der mit Erlaubnisbescheid 681/657-24-191.2008037 genehmigt wurde.

Durch die inhaltliche Änderung des Bebauungsplans ist die Ableitung des Oberflächenwassers nicht betroffen.

Das im Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser wird, gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans, dem vorhandenen Rückhaltebecken zugeführt.

Der Umfang der zulässigen versiegelten Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird nicht geändert, 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 DGVW-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 „Timphauk“ – 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 Timphauk zur Verloaderampe 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. Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen.

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.

Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II zu dieser Begründung) aufgenommen wurden.

Artenschutzrechtliche Belange

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland verzichtet die Gemeinde Rhede (Ems), aufgrund der Lage und der Größe des Plangebietes, auf die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen werden als ökologische Festsetzungen in die Planung eingestellt:

- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. die Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 15. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).
- Anpassen der Beleuchtung: Verzicht auf vermeidbares künstliches Licht, sofern die Sicherheit nicht gefährdet ist. Beleuchtungsstärken sollten möglichst gering gehalten (möglichst vollabgeschirmte Lampen) und zeitlich eingeschränkt werden mit besonderer Rücksicht darauf, dass Licht möglichst nicht über die Horizontale hinaus strahlt bzw. die Gehölze ausleuchtet. Die notwendige Beleuchtung erfolgt ausschließlich mit Natriumdampflampen bzw. mit LED- Leuchten.

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.

Die nachfolgend aufgeführten und in die Planzeichnung eingestellten textlichen Festsetzungen geben den Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung vor.

Die Plangebietsfläche wird als Sondergebiet gem. §11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung –Großflächiger Einzelhandel- festgesetzt. Die Verkaufsfläche für die Nutzung wird auf 1.050 m² begrenzt.

Die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen müssen entsprechend der Tabelle 2 der Auswirkungsanalyse (s. Anlage D) verbindlich eingehalten werden.

Eine raumordnerische Abstimmung mit dem LK Emsland als Untere Landesplanungsbehörde ist erfolgt (s. Anlage B).

Die raumordnerische Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Neubau eines Sonderpostenmarktes in der Gemeinde Rhede (Ems) auf rd. 1050 m² in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rhede (Ems), von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment mit der zentralörtlichen Bedeutung von Rhede (Ems) vereinbar ist, ausgeglichenen Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

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.

Die zulässige Gebäudehöhe wurde mit 6,0 m über dem Bezugspunkt 1 festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist als Firsthöhe oder bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante des Gebäudes (Hauptgesims) definiert.

Zusätzlich soll eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 5,0 m für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zugelassen werden.

Dies betrifft vorwiegend Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, technische Anbauteile (Abgas-/Abluft-/Kühlanlagen), Antennen, Schornsteine, sonstige Dachaufbauten etc.

Zu höhenmäßigen Orientierung wurde der Bezugspunkt 1 in die Planzeichnung aufgenommen.

Mit den vorgenannten Festsetzungen kann das im V+E Plan dargestellte Projekt verwirklicht werden, und es 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 vorhabenbezogenen 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“

Allgemein zulässig sind:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb –Sonderpostenmarkt- mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.050 m².
- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig.

Die im Plangebiet zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen werden wie folgt festgesetzt:

| Sortiment | Verkaufsfläche in m ² | |
|--|----------------------------------|------------|
| | in m ² | in % |
| Nahrungs- und Genussmittel | 40 | 4 |
| Drogeriewaren / Kosmetik | 50 | 5 |
| Tiernahrung | 10 | 1 |
| Schreibwaren, Bastelbedarf | 40 | 4 |
| Spielwaren | 50 | 5 |
| Bekleidung, Accessoires, Schuhe | 35 | 3 |
| Haushaltswaren, Glas / Porzellan, Dekorationsartikel | 130 | 12 |
| Gartenbedarf (Pflanzen, Gefäße, Erden, Werkzeuge) | 350 | 33 |
| Gartenmöbel | 210 | 20 |
| Bau / Heimwerkerbedarf | 95 | 9 |
| Autozubehör | 20 | 2 |
| Tierbedarf (u. a. Körbe, Leinen) | 20 | 2 |
| Summe | 1.050 | 100 |

Tabelle 2: Projektkonzeption der Posten Börse nach Sortiment
(Quelle: Firma Posten Börse; GMA-Zusammenstellung 2021)

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.

3. Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe im Sondergebiet wird auf maximal 6,00 m festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

Für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 5,0 zulässig.

Dies betrifft vorwiegend Anlagen/Bauteile zur Gewinnung von Sonnenenergie, technische Anbauteile (Abgas-/Abluft-/Kühlanlagen), Antennen, Schornsteine, sonstige Dachaufbauten etc.

Diese Anlagen/Bauteile müssen als untergeordnete Nebenanlage auf oder am Baukörper errichtet werden.

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

4. **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 Bezugspunkt 1 hinausgehen.

Die NHN-Höhen und Bezugspunkte können der Planzeichnung entnommen werden (Maßgebend ist die jeweils kürzeste Entfernung Luftlinie Grundstücksgrenze/Bezugspunkt).

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.

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.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. die Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 15. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).
- Anpassen der Beleuchtung: Verzicht auf vermeidbares künstliches Licht, sofern die Sicherheit nicht gefährdet ist. Beleuchtungsstärken sollten möglichst gering gehalten (möglichst vollabgeschirmte Lampen) und zeitlich eingeschränkt werden mit besonderer Rücksicht darauf, dass Licht möglichst nicht über die Horizontale hinaus strahlt bzw. die Gehölze ausleuchtet. Die notwendige Beleuchtung erfolgt ausschließlich mit Natriumdampflampen bzw. mit LED- Leuchten.

1.6.6 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 vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN

1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) **Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen**

Von der Landesstraße 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) **Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)/Tiefflugkorridor**

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettiefflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

e) **Brandschutz**

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Rhede (Ems) gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Löschwasserbrunnen, 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. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Durchführungsverordnung zum Niedersächsischen Baugesetz (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen.

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. Eventuell erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau durch die Gemeinde errichtet und unterhalten.

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

f) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

g) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

h) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

i) Bauliche Nutzung

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

j) 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

Sonstiges Sondergebiet, -Großflächiger Einzelhandel-
gem. § 11 Abs.3 BauNVO 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 Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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

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 m². Hierin wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Der Planbereich wird über die Gemeindestraße „Im Timphauk“ erschlossen.

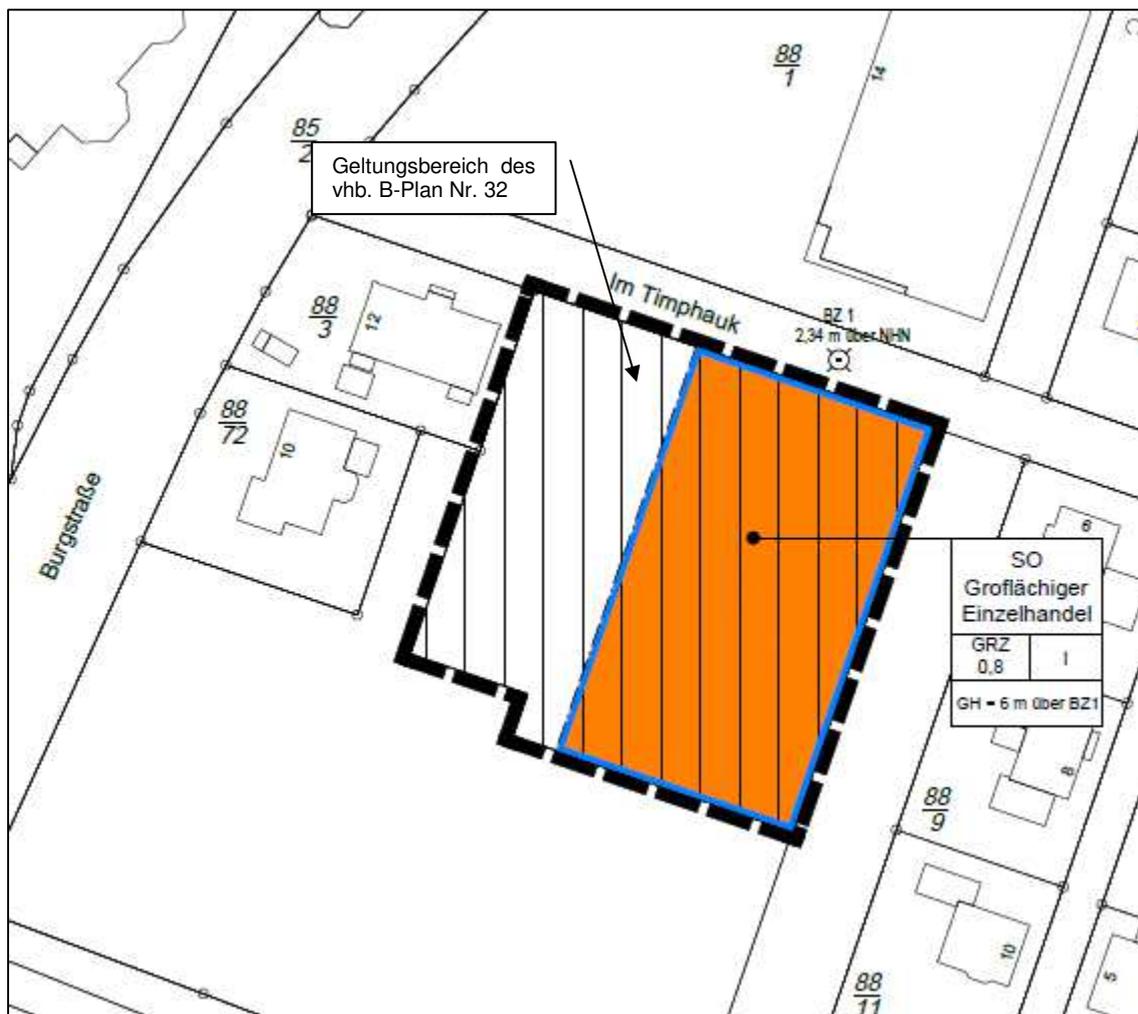


Abbildung 8: Auszug aus dem Planentwurf zum B-Plan 32

Da es sich bei der Errichtung des Sonderpostenmarktes um ein Einzelhandelsprojekt mit über 800 m² Verkaufsfläche handelt, ist die Festsetzung einer Plangebietsfläche

als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Großflächiger Einzelhandel - im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

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

Mit der vorliegenden Planung wird einer Zersiedelung der Landschaft durch die Überplanung eines bereits als „Mischgebiet (MI)“ festgesetzten Bereichs entgegengewirkt und es ist nicht erforderlich, dass die Gemeinde Rhede (Ems) neue freie Flächen für eine Bebauung bereitstellen muss.

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

2.1.a.1 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Rhede (Ems) beansprucht eine bereits als Mischgebiet ausgewiesene Fläche, die nun zukünftig als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ strukturiert werden soll.

Mit der Änderung ergibt sich baulich keine mögliche Erhöhung der Flächenversiegelung. So ergibt sich aus der aktuellen Grundflächenzahl von 0,6 unter Berücksichtigung möglicher Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % und ein Versiegelungsgrad von bis zu 80 % des bebaubaren Bereiches. Dieser Wert ergibt sich aus einer gegebenen Maximalversiegelung von 80 %.

Der vorliegende vorhabenbezogene B-Plan Nr. 32 ermöglicht bei einer Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 Abs. 7 BauNVO ebenfalls einen maximalen Versiegelungsgrad von 80 % des überbaubaren Bereiches. Somit ergibt sich durch diese Planung keine Mehrversiegelung.

Da die im gültigen Bebauungsplan festgelegten Grünstrukturen, wie öffentliche Grünflächen und Räumstreifen für das Dänenfließ erhalten bleiben, ist eine Überplanung von Grünstrukturen nicht herauszustellen. Eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 32 bleibt wie bisher landschaftsgerecht in die örtlichen Strukturen eingebunden.

Die folgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich der momentan gültigen 6. Änderung des B-Plan Nr. 18 „Timpauk“. Aus der damaligen Biotoptypenkartierung wird ersichtlich, dass es sich bei der Planfläche ursprünglich um eine ackerbaulich bewirtschaftete landwirtschaftliche Produktionsfläche handelte, die aktuell als „Mischgebiet“ (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt ist.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 4.108 m².

2.1.b Umweltschutzziele aus überbeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

2.1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen. Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet. Dementsprechende Aussagen werden innerhalb dieses Umweltberichtes getroffen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft, GfRL) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

2.1.b.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen. Entsprechende Ausführungen können der Begründung entnommen werden.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP 2001) des Landkreises Emsland enthält für den Planbereich keine besonderen Festlegungen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede als gemischte Baufläche „M“ dargestellt. Im Rahmen der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO im Parallelverfahren dargestellt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandaufnahme, 2b Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB)

2.2.a Bestandaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die

besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.2.a.1 Tiere

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 32 wurden keine gesonderten faunistischen Kartierungen durchgeführt, da bereits als Baugebiet ausgewiesene Fläche dieser Planung zugrunde gelegt wurde.

Natura 2000-Gebiete und / oder FFH- Lebensraumtypen (LRT) werden durch die vorliegende Planung nicht im erheblichen Maße beeinträchtigt.

2.2.a.2 Pflanzen, Biotoptypen

Grundlage der Bewertung ist der genehmigte Bebauungsplan Nr. 18, 6. Änd. Er bildet hinsichtlich des Schutzgutes „Pflanzen“ bzw. Biotoptypen die Bewertungsgrundlage.

Aus der folgenden Tabelle geht die Bestandssituation hervor.

Tabelle 3: Ist- Bestand im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 32

| Biopstyp / Code | Fläche in m² | Bewertung in Werteeinheiten (WE) / m² | Flächenwert (in WE) |
|--|--------------------------------|---|----------------------------|
| Mischgebiet (MI) (80% versiegelt) | 3.098 | 0 | 0 |
| Mischgebiet (MI) Grünfläche (20% unversiegelt) | 775 | 1 | 775 |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg | 235 | 0 | 0 |
| Summe: | 4.108 | Summe: | 775 |

Aus der tabellarischen Auflistung der Bestandssituation / Biotoptypen und der vorgenommenen Bewertung ergibt sich eine Gesamtwertigkeit des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung von 775 Werteeinheiten (WE).

2.2.a.3 Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Begriffsbestimmungen enthalten. Neu aufgenommen wurde als Schutzgut die „Fläche“. Die Notwendigkeit zur

Untersuchung des Flächenverbrauchs war als Teilaspekt des Schutzgutes „Boden“ zwar bereits bisher Gegenstand der UVP, durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzgüterkatalog soll das Schutzgut „Fläche“ aber eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d. h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Aus der folgenden Abbildung geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Gemeindegebiet zwischen > 5 und 10 % bewegt.

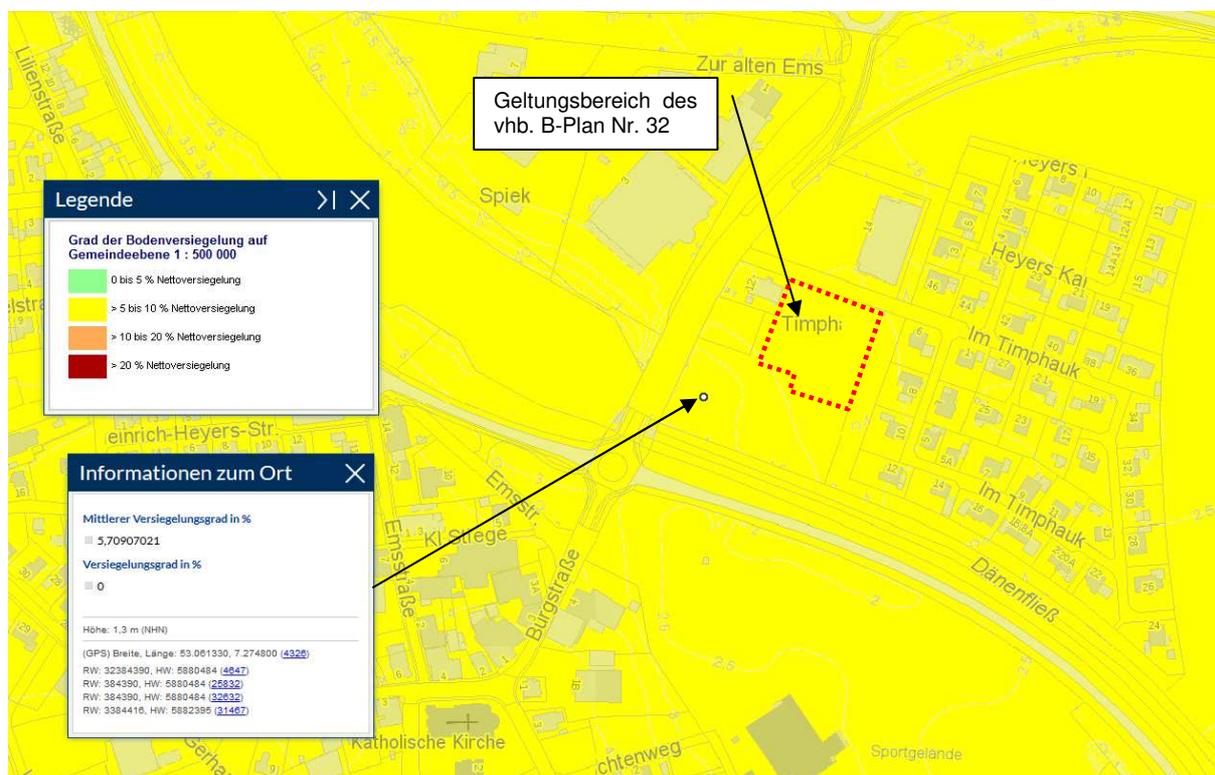


Abbildung 10: Grad der mittleren Bodenversiegelung in den Gemeinden, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2021)

2.2.a.4 Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur

Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

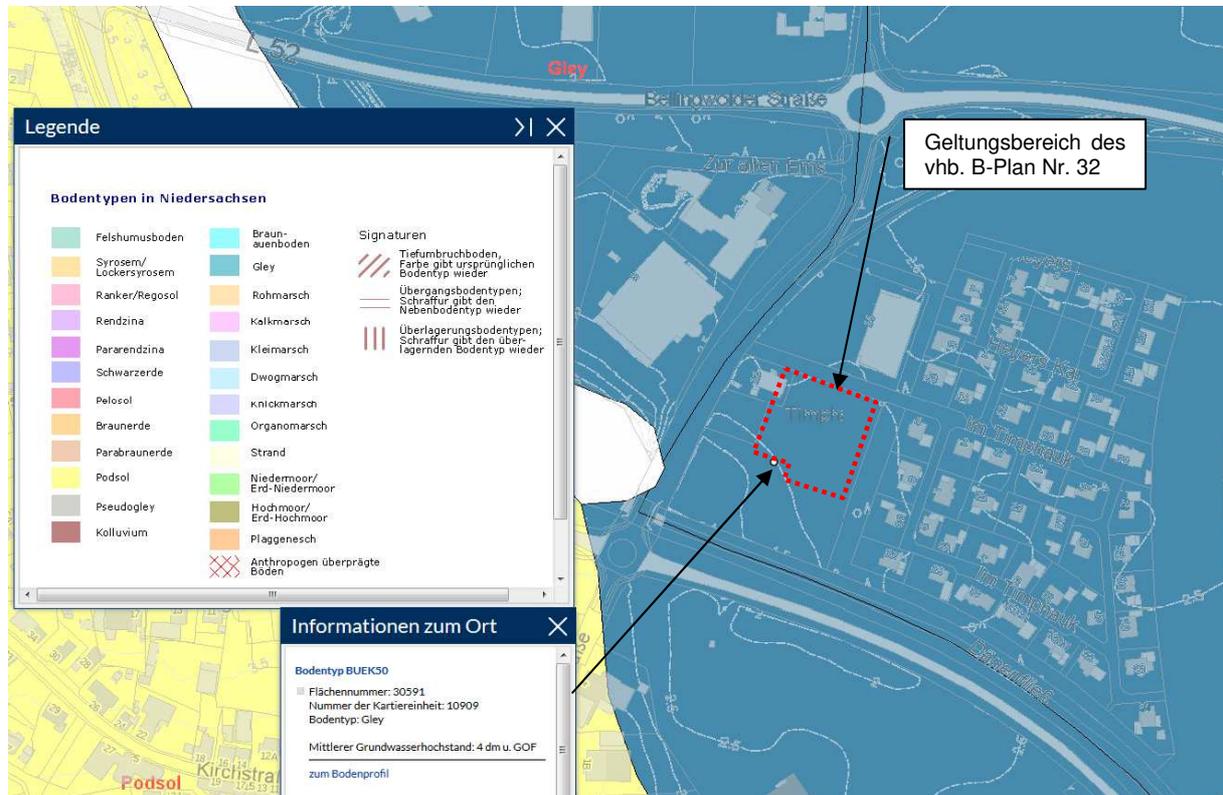


Abbildung 11: Bodenart, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2021)

Im Plangebiet kommt als Bodentyp „Gley“ vor.

Suchräume für Schutzwürdige Böden werden lt. Datenserver nicht dargestellt.

Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung bzw. aus der laut gültigen Bebauungsplan Nr. 18, 6. Änd. zulässigen Versiegelung von bis zu 80 % der bebaubaren Fläche. Die direkten Belastungen durch die Landwirtschaft bzw. des baurechtlich umsetzbaren Siedlungsbereiches sind durch den Einsatz von Düngemitteln sowie durch die Verdichtung der Bodenstruktur, hervorgerufen durch Maschineneinsatz und Überbauung, bedingt.

2.2.a.5 Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des

Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“ Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind Informationen des NIBIS® - Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de).

2.2.a.5.1 Grundwasser

Dem Kartenserver ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet auf einem Porengrundwasserleiter befindet.

Bei einer Geländehöhe von ca. 2,05 m NHN, einer Lage des Grundwassers zwischen >0 bis 1,0 m NHN besteht eine geringe Grundwasserüberdeckung. In Kombination mit der stark variablen Durchlässigkeit der Böden besteht eine hohe Grundwassergefährdung, wobei die Grundwasserneubildung mit 101 bis 150 mm/a angegeben wird.

Vor dem Hintergrund der Empfindlichkeitsbewertung wird eine hohe Empfindlichkeit für das Grundwasser herausgestellt.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit hohen Düngergaben und dem Einsatz von Agrochemikalien bzw. aufgrund der zulässigen baulichen Belastung / Versiegelung auf Grundlage der gültigen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 beeinträchtigt.

Aus den folgenden Abbildungen geht die Bestandssituation des Schutzgutes Grundwasser hervor.

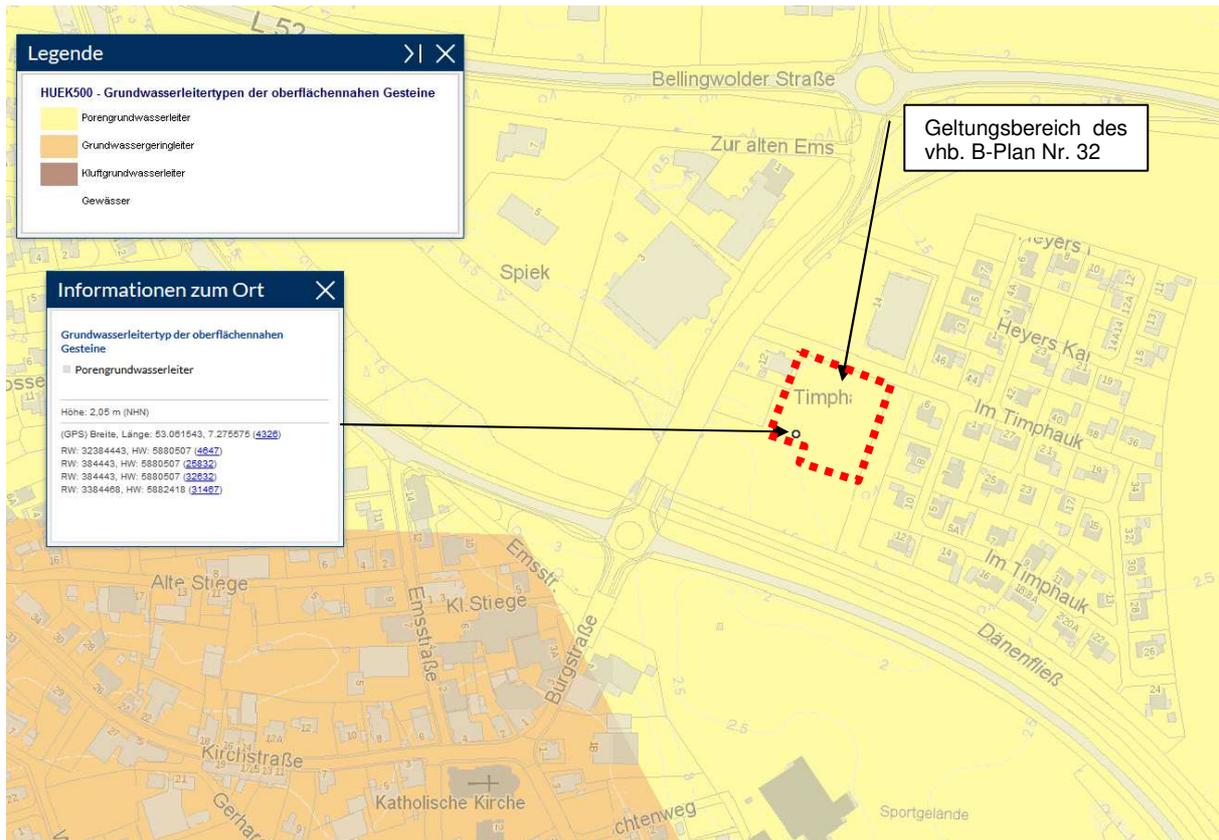


Abbildung 12: Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2021)



Abbildung 13: Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2021)



Abbildung 14: Grundwassererneuerung, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2021)

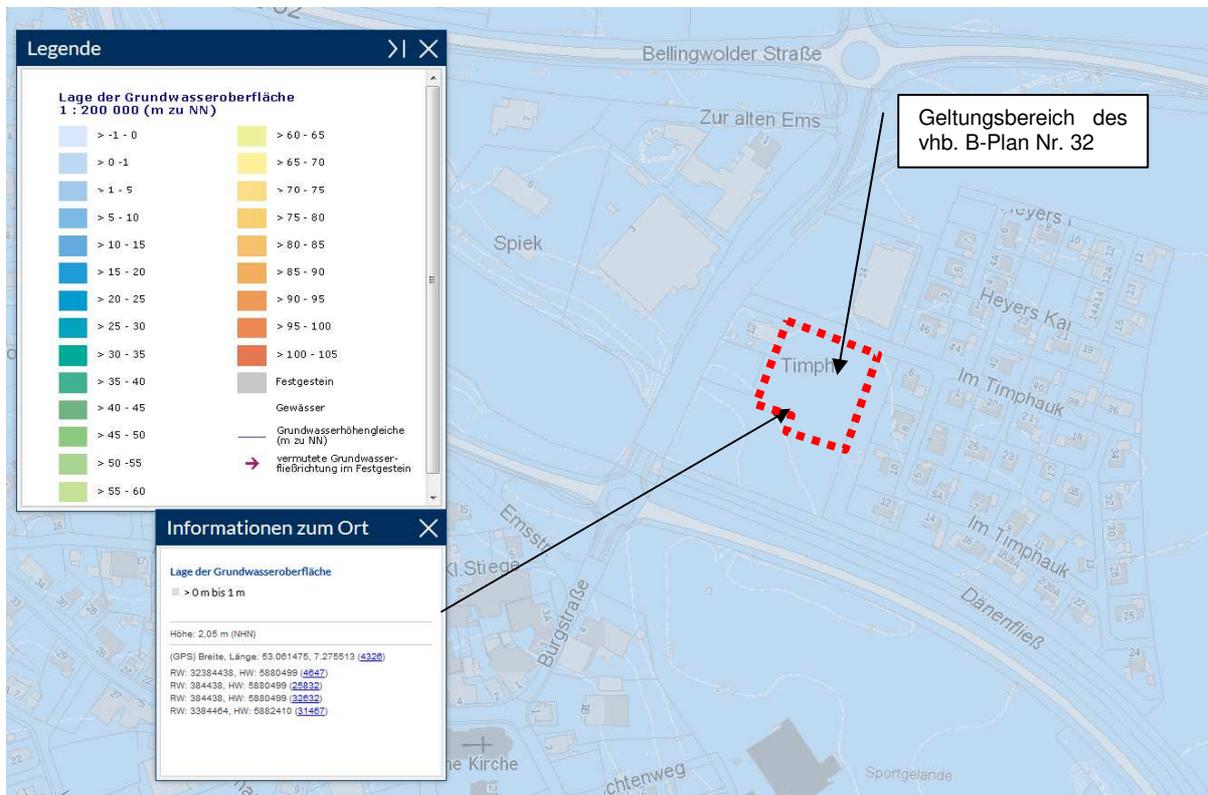


Abbildung 15: Lage der Grundwasseroberfläche, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2021)

2.2.a.5.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Timphauk“ wurde ein NWG-Antrag eingereicht, der mit Erlaubnisbescheid AZ. 681/657-24-191.2008037 vom 10.02.2009 genehmigt wurde.

Im Zuge des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 32 sind Anpassungen der zulässigen Nutzung vorgesehen, hier in Form der baulichen Nutzung. So soll ein „Mischgebiet“ (MI) in ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) umgewandelt werden. Änderungen im Zusammenhang mit dem maximalen Versiegelungsgrad ergeben sich nicht.

Somit kann weiterhin eine geregelte und funktionsfähige Entwässerungslösung vorgehalten werden.

2.2.a.6 Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 650 – 700 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 8,4 °C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von 200 bis 300 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima / Luft die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu nennen sind bzw. die baurechtlich zulässige Versiegelung und Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) mit seinen Gewerbe- und Freiflächen.

2.2.a.7 Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet gehört übergeordnet zur naturräumlichen Landschaftseinheit „Nördliches Emstal“. Im Landschaftsrahmenplan wird diese wie folgt beschrieben:

„Nördliches Emstal (2.2)

Zwischen Haren und Aschendorf ist die Flussaue nur geringfügig in das Umland eingesenkt. Nördlich von Aschendorf verbreitert sich das Emstal und ist durch höhergelegene Geest- und Flugsandrücken klar begrenzt.

Im Unterschied zum südlichen Emstal (Landschaftseinheit 4.4) weisen die Böden dieses Abschnittes hohe Schlickanteile auf. Im nördlichsten, von der Tide beeinflussten Teil sind die Übergänge zur Flussmarsch zu erkennen.

Mit zunehmender Entfernung von der Küste sinkt der Schlickanteil in den Böden. Am überhöhten Flussufer überwiegen meist sandige Ablagerungen, zum tieferliegenden Talrand hin nimmt der Schlickanteil zu.

Die sich um Talsand- und Flugsandinseln windende Ems lässt viele Altwässer und Stillgewässer zurück, natürlich entstandene und vom Menschen geschaffene. Die grundwasserbeeinflussten Böden werden überwiegend von Grünland eingenommen.

Die Intensität der Bewirtschaftung steigt mit zunehmender Entfernung der Bodenoberfläche vom Grundwasserspiegel. Die trockensten Abschnitte nehmen Sand-Magerrasen ein.

Stark entwässerte Flächen werden ackerbaulich genutzt. Zum Talrand steigt der Anteil an Niedermooren. Ehemals von Erlen-Bruchwäldern eingenommen, sind auch die Niedermoore größtenteils in Grünland umgewandelt worden. Die weitgehend offene Emsaue wird unterbrochen durch Siedlungen auf einigen Talsandkuppen und durch Eichen-Birkenwaldreste auf den trockenen Tal- und Flugsandinseln in unmittelbarer Nähe des Flusses. Die trockenen Sandinseln werden aber auch ackerbaulich genutzt oder sind mit Nadelhölzern aufgeforstet.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch Wallhecken und Windschutzstreifen in wechselnder Dichte gegliedert.“

Der Bereich des Plangebietes ist eben. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 32 mit dem Ziel, einen Teilbereich des im Bebauungsplan Nr. 18, 6. Änd. festgesetzten „Mischgebiet“ (MI) in ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) umzuwandeln, um hier einen intensiveren Grad der Nutzung zuzulassen und somit vorhabenbezogen einem Investor die Ansiedlung eines Sonderposten-Marktes, in Form eines „Großflächigen Einzelhandels“ zu ermöglichen.

Eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes ergibt sich nicht, denn die bisher geplanten Eingrünungspflanzungen bleiben weiterhin Bestandteil der Planung. Gehölze werden durch die Planung nicht beansprucht.

Die folgende Abbildung zeigt ein Luftbild vom Planbereich sowie die unmittelbare Umgebung.



Abbildung 16: Luftbild vom Planbereich des vhb. B-Plan Nr. 32, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2021)

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild wird mit „mittel“ beurteilt. Es sind Landschaftsbildeinheiten, deren naturraumtypische Eigenarten weitgehend überformt oder zerstört worden sind, anzutreffen. Der Landschaftscharakter ist durch die intensive menschliche Nutzung überformt bzw. vorbelastet.

Die Umwandlung eines „Mischgebiets“ (MI) in ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) bietet eine maßvolle Entwicklungsperspektive für die Gewerbestruktur der Ortslage Rhede (Ems). Da die vorliegende Planung auf konkrete Anfragen basiert, ist von einer Stärkung des Geschäfts- und Arbeitsraumes in der Ortslage Rhede (Ems) auszugehen.

2.2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 196 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet. Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der Biologischen Vielfalt sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z. B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das durch erhebliche Überformungen geprägt Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine aktuelle Bedeutung für die Biologische Vielfalt. Endemische Arten, d. h. ausschließliche Vorkommen von Pflanzen oder Tieren in einem begrenzten Gebiet, sind im Planbereich und deren unmittelbarer Umgebung nicht vertreten.

2.2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste Natura 2000- Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 274 m östlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH- Gebiet Nr. 13 „Ems“, welches weitgehend dem EU-Vogelschutzgebiet V16 „Emstal von Lathen bis Papenburg“ entspricht. Die anschließenden Abbildungen zeigen die Lage der Natura 2000- Gebiete zum Geltungsbereich dieser Bauleitplanung.

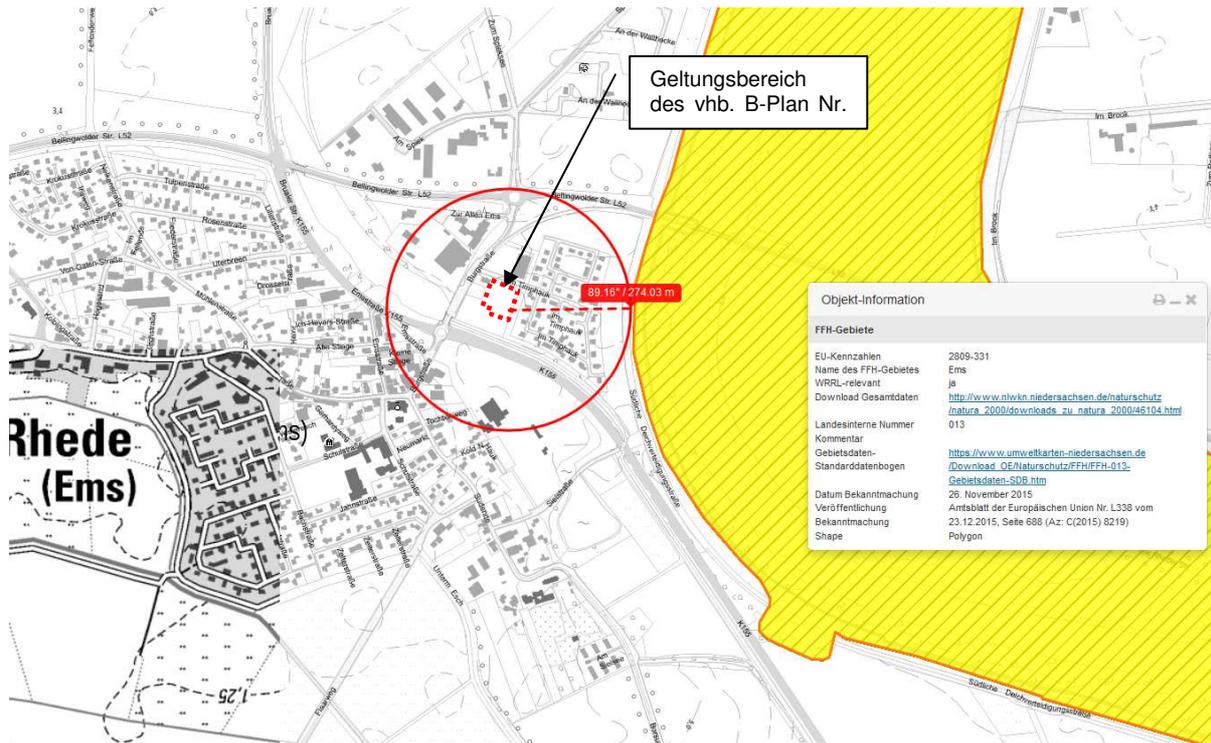


Abbildung 17: Lage des FFH- Gebietes Nr. 13 "Ems" zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2021)

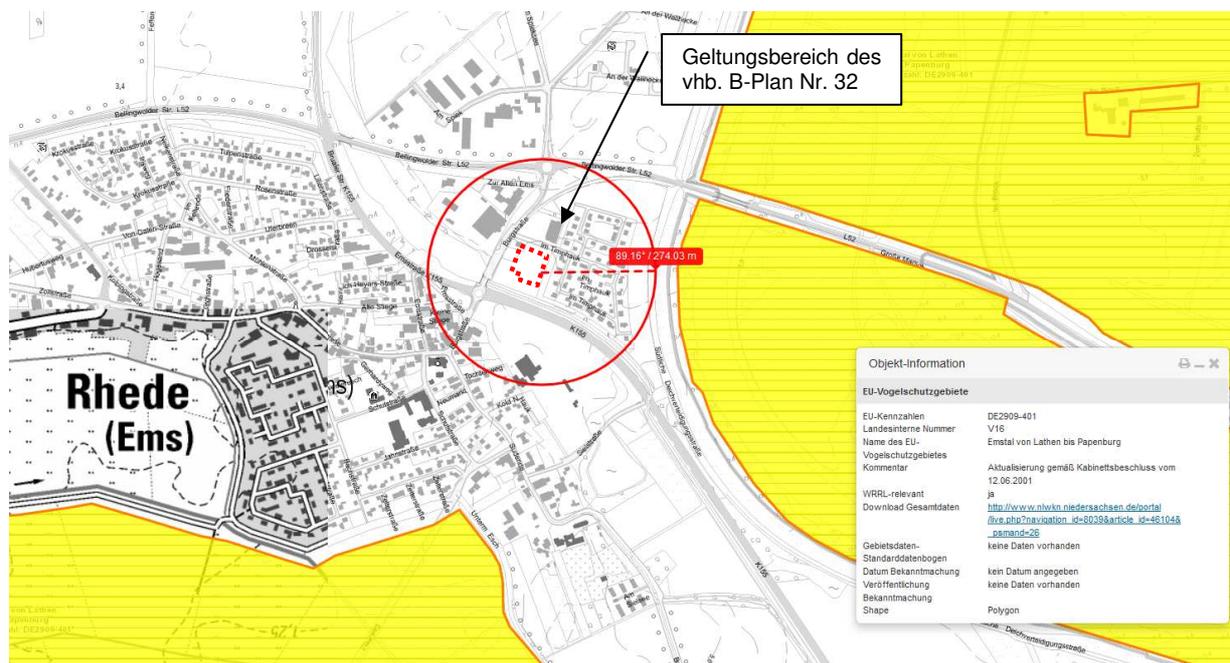


Abbildung 18: Lage des Vogelschutzgebietes (VSG) V16 "Emstal von Lathen bis Papenburg" zum Planbereich, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2021)

Es sind, auch mit Blick auf mögliche Wirkungen durch das Plangebiet (z. B. Emissionen), keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000- Gebiete und dessen Erhaltungsziel zu erwarten, da der Planbereich bereits baurechtlich durch ein Mischgebiet (MI) überplant ist. Neue oder zusätzliche Wirkungen werden nicht erwartet.

2.2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Der bisher als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzte Bereich soll durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 32 in ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) umgewandelt werden. Die zulässigen Werte der TA Luft und TA Lärm sind einzuhalten. Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung.

2.2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

Geruchsimmissionen „Tierhaltung“

Geruchsgutachten von landwirtschaftlichen Betrieben, die sich im Raum befinden, liegen nicht vor.

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 550 m südlich des Geltungsbereiches, am südlichen Rand der Ortslage Rhede (Ems).

Auf Grund der Lage des landwirtschaftlichen Betriebes und der Entfernungen zum Änderungsbereich sind keine Überschreitungen der TA Luft durch die landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten. Zudem liegen empfindlichere Nutzungen in Form von Wohngebieten näher zur Hofstelle.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage des nächsten landwirtschaftlichen Betriebes.

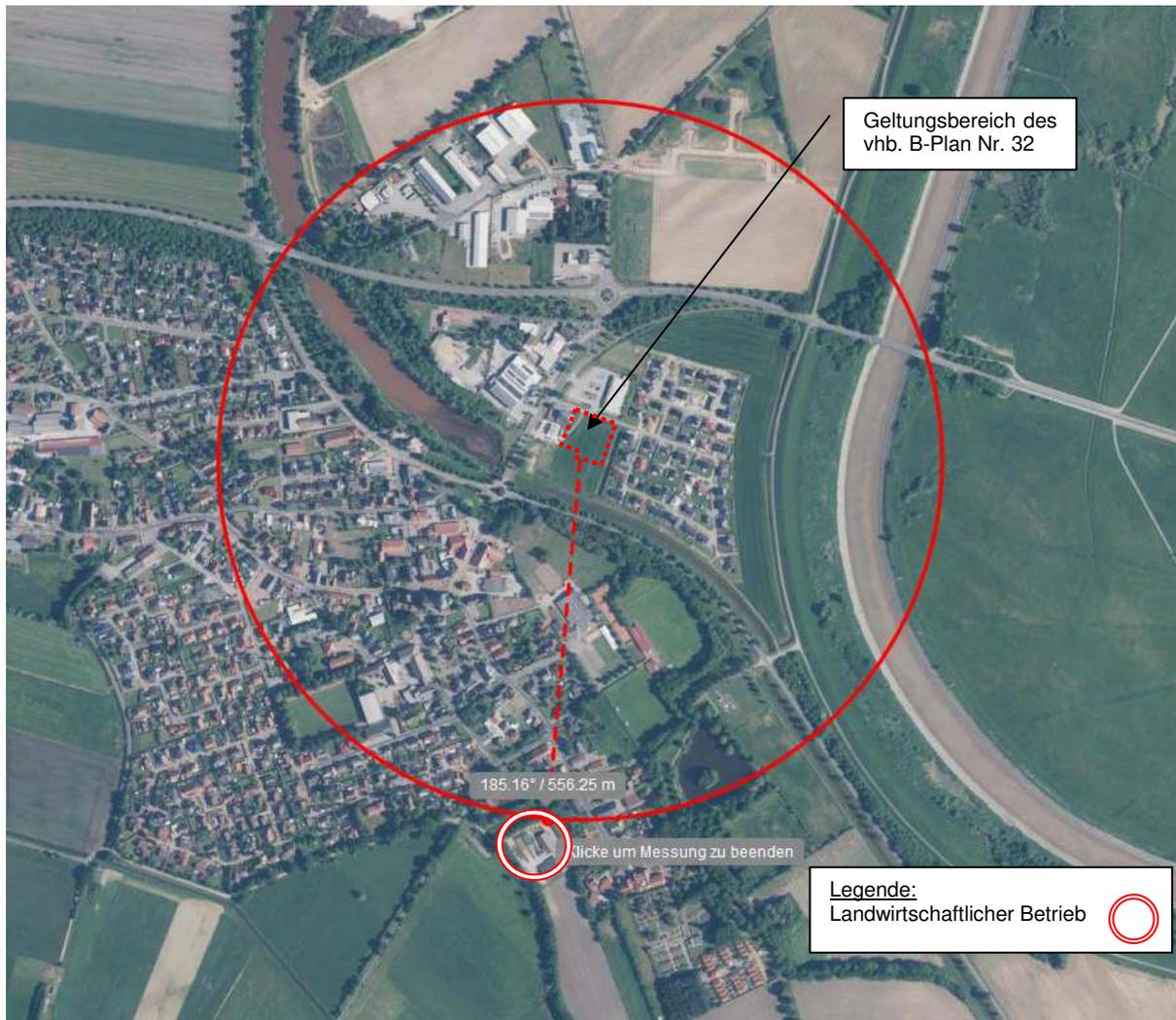


Abbildung 19: Lage des nächsten landwirtschaftlichen Betriebes, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2021)

Unzulässigen Beeinträchtigungen auf den Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen „Gülleausbringung“

Durch die Bewirtschaftung der am Plangebiet nahegelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

2.2.a.10.2 Sonstige Immissionen

Sonstige Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind irrelevant.

2.2.a.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Vorkommen von Kulturgütern und / oder sonstigen Sachgütern bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Archäologische Funde sowie deren Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist unter folgender Rufnummer: (05931) 44-0 (Zentrale des Landkreis Emsland) erreichbar.

2.2.a.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

2.2.a.12.1 Emissionen

Aufgrund der Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebiets“ (SO) sind im Plangebiet keine unzulässigen Emissionen zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Heizungsanlagen in den Neubauten dem Stand der Technik entsprechen und die zulässigen Werte einhalten. Weiterhin unterliegen sämtliche Feuerungsanlagen einer jährlichen Überwachung (z. B. Schornsteinfeger).

2.2.a.12.2 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

2.2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Es besteht die Möglichkeit, auf den Dächern Sonnenkollektoren zu installieren. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

2.2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Sind nicht zu berücksichtigen.

2.2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

2.2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich unverändert als „Mischgebiet“ (MI) entwickelbar bleiben. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 32 würde entfallen. Somit bestünde nicht die Möglichkeit auf die konkrete Anfrage des Investors für einen Sonderpostenmarkt zu reagieren. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung eines „Sonstigen Sondergebiet“ (SO), d. h. die Entwicklung von Nahversorgung und Arbeitsplatzangebot wäre so zeitnah nicht gegeben.

2.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 32 überdeckt einen Bereich der im B-Plan Nr. 18, 6. Änd. als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt bzw. im gültigen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt ist. Somit handelt es sich um eine Konkretisierung für eine bestimmte Nutzungsform.

Hierdurch wird die Gemeinde Rhede (Ems) nicht nur als Wohnraum, sondern auch als Arbeits- und Versorgungsraum nachhaltig gestärkt.

Wirkfaktoren

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen haben.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung/Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme, Versiegelung

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 32 werden die anstehenden Strukturen im Plangebiet beansprucht. Allerdings ist projektbezogen herauszustellen, dass es sich bei der Planfläche um ein festgesetztes „Mischgebiet“ (MI, B-Plan Nr. 18, 6. Änd.) handelt, deren Bebauung jederzeit möglich ist.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von Gebäudestrukturen und deren struktureller Erschließung (Verkehrsflächen, Parkplätze etc.) sowie durch die umfangreichen Boden- und Geländearbeiten. In den vollversiegelten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen stellt jedoch keinen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar, da dieser Bereich durch einen Bebauungsplan überplant wurde. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum geringfügig, es werden jedoch keine relevanten Wohnumfeld- oder Erholungsfunktionen (z. B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

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.

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 B-Plan Nr. 18) zu beachten.

Die Berechnungen des Schallgutachten 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.

Geruchsemissionen

Geruchsgutachten von landwirtschaftlichen Betrieben, die sich im Raum befinden, liegen nicht vor.

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 550 m südlich des Geltungsbereiches, am südlichen Rand der Ortslage Rhede (Ems).

Auf Grund der Lage des landwirtschaftlichen Betriebes und der Entfernungen zum Änderungsbereich sind keine Überschreitungen der TA Luft durch die landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten. Zudem liegen empfindliche Nutzungen in Form von Wohngebieten näher zur Hofstelle.

Unzulässige Immissionen sind somit nicht zu erwarten.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 32 als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 4: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan

| Maßnahme | Wirkfaktor | Auswirkung | betroffenen Schutzgüter |
|---|--|---|---|
| baubedingt | | | |
| Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung | Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus. | Lebensraumverlust / -degeneration | Tiere Pflanzen |
| | | Bodenversiegelung, Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung | Boden |
| | Überplanung von Acker (A), baurechtlich wurde die Fläche bereits als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. | Lebensraumverlust / -degeneration | Pflanzen Tiere |
| anlagebedingt | | | |
| Bebauung mit Gebäuden für einen Sonderpostenmarkt | Versiegelung und Lebensraumverlust | Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen | Tiere Pflanzen |
| | | Bodenverlust | Boden |
| | | Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss | Wasser |
| | | Ggf. Veränderung von Klimatopen | Klima |
| | Neubau von Gebäude und Infrastrukturanlagen | Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Sichtbarkeit etc.) | Tiere Pflanzen Mensch Landschaft |
| betriebsbedingt | | | |
| Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen | Belastung der Atmosphäre | Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -Ausstoß | Menschen Gesundheit Luft |
| Zusätzlicher Kfz- | Lärmemissionen durch | Zusätzliche Belastung der | Menschen |

| | | | |
|---------|--|----------|------------------|
| Verkehr | zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen | Umgebung | Gesundheit Tiere |
|---------|--|----------|------------------|

2.2.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme bzw. Analyse des gültigen Bebauungsplans Nr. 18, 6. Änd. wurden für den Geltungsbereich die in der Eingriffsbilanzierung unter „Ist- Bestand“ aufgeführten Bewertungen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag- Modell (Stand 2013) ermittelt. Unter „Soll- Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von 80 % für das geplante „Sonstige Sondergebiet“ (SO) gerechnet. Dies ergibt sich aus der möglichen Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 Abs. 7 BauNVO.

Tabelle 5: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | | |
|---|---|---|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | Schutzgutbetroffenheit | |
| | Bauphase | Betriebsphase |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, | Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die Biologische Vielfalt wird nicht betroffen. | In den Frei- und Gartenflächen sowie den öffentlichen Grünanlagen entstehen neue Lebensräume für Tierarten der Siedlungsbereiche. |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, | Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen haben bereits stattgefunden. | Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen haben bereits stattgefunden. |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, | Die einschlägigen Werte werden eingehalten. | Die einschlägigen Werte werden eingehalten |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, | Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt. | Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht. |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels, | Es erfolgt keine Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas. | Es erfolgte bereits eine funktionsgerechte Kompensation (B-Plan Nr. 18, 6. Änd.). Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten. |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe | Bei der Bauausführung erfolgt | Die baulichen Anlagen |

| | | |
|--|-------------------------------|------------------------------------|
| | der Einsatz moderner Technik. | entsprechen den Stand der Technik. |
|--|-------------------------------|------------------------------------|

Tabelle 6: Eingriffsbilanzierung

| Ist- Bestand | | | |
|---|--------------------------|--|------------------|
| Biotopstyp / Code | Fläche in m ² | Bewertung in Werteinheiten (WE) / m ² | Flächenwert (WE) |
| Mischgebiet (MI), (80 % versiegelt) | 3.098 | 0 | 0 |
| Mischgebiet (MI) (20% unversiegelt) | 775 | 1 | 775 |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ | 235 | 0 | 0 |
| Summe: | 4.108 | Summe: | 775 |
| Soll- Bestand / Planung | | | |
| Biotopstyp / Code | Fläche in m ² | Bewertung in Werteinheiten (WE) / m ² | Flächenwert (WE) |
| Sonstiges Sondergebiet (SO), (80 % versiegelt) | 3.286 | 0 | 0 |
| Sonstiges Sondergebiet (SO), (20 % unversiegelt) | 822 | 1 | 822 |
| Summe: | 4.108 | Summe: | 822 |
| Gegenüberstellung Ist-Bestand und Soll- Bestand / Planung | | | |
| Ist- Bestand in WE | | 775 | |
| Soll-Bestand in WE: | | 822 | |
| Differenz | | | |
| Kompensationsdefizit in WE: | | -47 | |

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 775 WE und des Planungswertes von 822 WE geht kein Kompensationsdefizit hervor. Rechnerisch ergibt sich ein Überschuss von 47 WE.

2.2.b.2 Fläche und Boden

Aufgrund der Überformung des Bodens durch den bestehenden bauleitplanerischen Ansatz liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Hinzu kommt, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 18, 6. Änd. bereits eine Versiegelung von bis zu 80 % des bebaubaren Bereiches zulässt. Dies entspricht der Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. Der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % bis maximal 0,8. Somit wird durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 32 kein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Tabelle 7: Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden

| Fläche und Boden | | |
|--|---|---|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | Schutzgutbetroffenheit | |
| | Bauphase | Betriebsphase |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, | Verlust von Wirtschaftsfläche bzw. eines Mischgebietes, Versiegelung | Irrelevant. Es erfolgte bereits eine funktionsgerechte Kompensation. |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, | Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen haben bereits stattgefunden. | Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen haben bereits stattgefunden. |

| | | |
|---|---|--|
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, | Die einschlägigen Werte werden eingehalten | Die einschlägigen Werte werden eingehalten |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, | Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt. | Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht. |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels, | Es erfolgt keine Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas. | Es erfolgte bereits eine funktionsgerechte Kompensation (B-Plan Nr. 18, 6. Änd.). Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten. |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert. | Frei- und Gartenflächen erhalten ihre Bodenfunktionen. |

2.2.b.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser lässt sich in die Teilbereiche Grundwasser- und Oberflächenwasser unterteilen, beide Bereiche werden folgend getrennt voneinander betrachtet.

2.2.b.3.1 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist. Die bereits zulässige flächige Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führte zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser

| Grundwasser | | |
|--|---|---|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | Schutzgutbetroffenheit | |
| | Bauphase | Betriebsphase |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, | Es besteht ein NWG- Antrag. Dieser wird angepasst, so dass eine ordnungsgemäße schadlose Oberflächenentwässerung im Geltungsbereich erfolgt. | Irrelevant. Es erfolgte bereits eine funktionsgerechte Kompensation (B-Plan Nr. 18, Änd. 6). |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, | Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten. | Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen zu |

| | | |
|---|---|---|
| | Kompensationsmaßnahmen haben bereits stattgefunden. Es besteht ein NWG- Antrag. Dieser wird angepasst, so dass eine ordnungsgemäße schadlose Oberflächenentwässerung im Geltungsbereich erfolgt. | erwarten. Kompensationsmaßnahmen haben bereits stattgefunden. |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, | Die einschlägigen Werte werden eingehalten | Die einschlägigen Werte werden eingehalten |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, | Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt. | Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht. |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels, | In Bezug auf das Schutzgut Grundwasser irrelevant | |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert. | Frei- und Gartenflächen können anteilig zur Infiltration genutzt werden. |

2.2.b.3.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

2.2.b.4 Luft und Klima

Es folgt eine Betrachtung der Schutzgüter Luft und Klima. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter kurz dar.

Tabelle 9: Auswirkungen auf das Schutzgüter Luft und Klima

| Luft und Klima | | |
|--|---|---|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | Schutzgutbetroffenheit | |
| | Bauphase | Betriebsphase |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, | Versiegelung und Bebauung führt zu Veränderungen des Ortsklima. Ortslagen gelten als ganzjährig wärmer als die Umgebung. Fehlende bzw. eine Verringerung der Verdunstungsflächen führt zur schnelleren Erwärmung. | Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen. |

| | | |
|--|---|---|
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, | Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen haben bereits stattgefunden. | Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen haben bereits stattgefunden. |
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, | In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten. | In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten. |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, | In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. | In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), | Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. | Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen. |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels, | Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten. | Irrelevant. Es erfolgte bereits eine funktionsgerechte Kompensation (B-Plan Nr. 18, 6. Änd.). Die Freiflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen. |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe | Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert. | Freiflächen können Klimafunktionen anteilig übernehmen. |

2.2.b.5 Landschaft

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

Tabelle 10: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

| Landschaft | | |
|--|---|---|
| Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge: | Schutzgutbetroffenheit | |
| | Bauphase | Betriebsphase |
| aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, | Durch die Bautätigkeit wird temporär in das Landschaftsbild eingegriffen. Änderungen zur Ausgangssituation (B-Plan Nr. 18, 6. Änd.) ergeben sich nicht. | Die Frei- und Gartenflächen bzw. öffentlichen Grünanlagen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge. |
| bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, | Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen haben bereits stattgefunden. | Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen haben bereits stattgefunden. |

| | | |
|---|---|---|
| cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten. | Die Frei- und Gartenflächen bzw. öffentlichen Grünanlagen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Sonstigen Sondergebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge. |
| dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. |
| ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. |
| ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltschutzrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. | Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen. |
| gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels, | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. |
| hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. | In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. |

2.2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima / Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Der Planbereich ist als „Mischgebiet“ (MI) im Bebauungsplan Nr. 18, 6. Änd. festgesetzt. Somit handelt es sich rechtlich um ein Mischgebiet mit entsprechender Versiegelung und intensiver anthropogener Beanspruchung. Dementsprechend artenarm ist auch die Fauna bzw. es ist mit Ubiquisten (Allerweltsarten) zu rechnen. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Geltungsbereich bereits stark verändert worden.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z. T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch das angewendete Bilanzierungskonzept (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt (multifunktionale Wirkung).

2.2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Auf Grund der geplanten Umwandlung eines „Mischgebiets“ (MI) in ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) sind keine Auswirkungen auf Natura 2000- Gebiete zu erwarten.

2.2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt

2.2.b.8.1 Immissionen Landwirtschaft

Keine erheblichen Auswirkungen.

2.2.b.8.2 Sonstige Immissionen

Keine erheblichen Auswirkungen.

2.2.b.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Keine Auswirkungen.

2.2.c Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

2.2.c.1 Tiere

Es wird herausgestellt, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse kommt, wenn die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden ebenfalls nicht erfüllt.

- *Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. die Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 15. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).*

- *Anpassen der Beleuchtung: Verzicht auf vermeidbares künstliches Licht, sofern die Sicherheit nicht gefährdet ist. Beleuchtungsstärken sollten möglichst geringgehalten (möglichst vollabgeschirmte Lampen) und zeitlich eingeschränkt werden mit besonderer Rücksicht darauf, dass Licht möglichst nicht über die Horizontale hinaus strahlt bzw. die Gehölze und den Wald ausleuchtet. Die notwendige Beleuchtung erfolgt ausschließlich mit Natriumdampflampen bzw. mit LED- Leuchten.*

2.2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation

Die Gemeinde Rhede (Ems) überplant anteilig den Geltungsbereich des B- Plans Nr. 18, 6. Änd. Dieser wurde als „Mischgebiet“ (MI) mit Eingrünungspflanzungen, Räumstreifen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die vorliegende Planung berührt lediglich einen Teil des bebaubaren Bereichs. Hier soll das Mischgebiet durch ein Sonstiges Sondergebiet ersetzt werden, wodurch sich die Versiegelungsfläche nicht erhöht. Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im gültigen Bebauungsplan Nr. 18, 6. Änd. sollen unverändert im Rahmen der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Flächen dienen zum einen der Eingrünung und Begrünung des Plangebiets und zum anderen übernehmen sie Funktionen der Schutzgüter Boden, Klima, Luft, Flora, Fauna und Landschaftsbild.

Eine Kompensation ist nicht mehr notwendig, da diese bereits im Rahmen der Festsetzung des B-Plan Nr. 18; 6. Änd. erfolgt ist.

2.2.c.3 Fläche und Boden

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, etc. nach Beendigung der Bauphase.
- Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe, insbesondere keine bodengefährdenden Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeinträge in den Boden verhindern.
- Durch das Ablagern des Mutterbodens kommt es zu nachhaltigen Veränderungen der Standortverhältnisse. Zur Minimierung wird der Boden kurzzeitig gelagert und weitgehend wieder eingebaut bzw. abtransportiert.

2.2.c.4 Wasser

2.2.c.4.1 Grundwasser

Entsprechend der Festsetzung wird mit einer Versiegelung von 80 % für das „Sonstige Sondergebiet“ (SO) gerechnet. Somit bleiben 20 % der Bauflächen unversiegelt und leisten weiterhin einen Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Wegen des engen Sachzusammenhanges wird auf die folgenden Ausführungen zum Oberflächenwasser verwiesen.

2.2.c.4.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird entsprechend den einschlägigen Bestimmungen ordnungsgemäß abgeleitet. Hierzu besteht eine Genehmigung eines NWG- Antrages. Der NWG- Antrag wird durch die Gemeinde Rhede (Ems) angepasst, behördlich abgestimmt und dem Genehmigungsverfahren zugeführt. Es wird davon ausgegangen, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung vorgehalten wird.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

2.2.c.5 Luft und Klima

Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u. a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die in den Bauleitplänen bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrünung der nicht überbauten Flächen

2.2.c.6 Landschaft

Die Frei- und Grünflächengestaltung sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Geltungsbereiches in das Landschaftsbildgefüge.

2.2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

In die Planunterlagen wird ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden gem. § 14 Abs. 1 und 2 NDSchG aufgenommen.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird der Fund unverzüglich gemeldet. Diese Fundorte werden bis auf weiteres nicht verändert.

2.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Ausführungen in der Begründung nicht in Frage. Für den Planbereich besteht eine konkrete Planungs- bzw. Ansiedlungsanfrage, auf die die Gemeinde Rhede (Ems) durch die Umwandlung eines „Mischgebietes“ (MI) in ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) reagiert. Hierdurch wird nicht nur die Gemeinde Rhede (Ems) hinsichtlich ihrer Versorgerfunktion gestärkt, sondern auch hinsichtlich ihres Arbeitsplatzangebotes.

Auf Grundlage der konkreten Planungs- und Ansiedlungsabsichten wurden keine Alternativen geprüft.

Den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird im möglichen Umfang nachgekommen. Die Darstellungen optimieren den Standort.

2.2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)

Eine Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB bzw. Nr. 2e der Anlage 1 zum BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 32 ausgehen können bzw. denen der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 32 ausgesetzt ist. Der Geltungsbereich schließt an ein Mischgebiet (MI) und hieran anschließend an ein Wohnbaugebiet an. Im Planbereich erfolgt die Entwicklung eines „Sonstigen Sondergebietes“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Insofern ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind keine Betriebe oder Anlagen vorhanden, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

2.3 Zusätzliche Angaben

2.3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Umweltbericht / Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich den Landschaftsrahmenplan und den genehmigten Bebauungsplan Nr. 18, 6. Änd. aufgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. In Bezug auf den Artenschutz wurden Vermeidungsmaßnahmen in die Planunterlagen aufgenommen.

Entwässerungskonzept

Die bestehende NWG- Erlaubnis wird aufgegriffen und der Planung entsprechend angepasst, so dass eine fachgerechte und funktionierende Flächenentwässerung vorgehalten wird. Der geänderte NWG- Antrag wird behördlich abgestimmt.

Immissionsschutzgutachten

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. Daraus geht hervor, dass Überschreitungen der TA Lärm und TA Luft nicht zu erwarten sind.

Schwierigkeiten bei der Erhebung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

2.3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z. B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs- / Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

Die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde nach Inkrafttreten der Planung, nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahmen überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

2.3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 32 der Gemeinde Rhede (Ems) ergibt sich aus den Planungen zur Überplanung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Die Nutzungsänderung ist erforderlich, da sich ein Investor bei der Gemeinde Rhede (Ems) vorgestellt hat, dessen Projekt mit den Festsetzungen des bestehenden B-Plans nicht umsetzbar sind.

Mit der Änderung der Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO), können die geplanten Projekte umgesetzt werden, ohne eine immissionsrechtliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung zu bewirken.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist erforderlich, um großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen.

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

Mit der vorliegenden Planung wird einer Zersiedelung der Landschaft durch die Überplanung und Arrondierung eines bereits als Mischgebiet festgesetzten Bereichs

entgegengewirkt und es ist nicht erforderlich, dass die Gemeinde Rhede (Ems) neue bisher unbeplante Flächen bereitstellen muss.

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

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen, etc.) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden im Umweltbericht dokumentiert. Ein Ausgleich ist nicht notwendig.

Die Entwässerung bedarf einer Anpassung einer vorhandenen Genehmigung nach WHG. Der NWG- Antrag wird behördlich abgestimmt und die Funktionsfähigkeit der Entwässerung nachgewiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durch die Gebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2.3.d Referenzliste der Quellen

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biototypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen 32. Jg. Nr. 1 1-60, Hannover

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

- Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung
- Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), aktuelle Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung
- Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung
- Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr. 5/2010 S. 64), aktuelle Fassung
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung
- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

Hinweise auf Internet-Adressen

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Server des Bundesumweltministeriums

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

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

Teil 3 Abwägung und Verfahren

3.1 Verfahren

| | |
|--|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Rat | 10.12.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 24.02.2021 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis (einschl.) | 04.03.2021 06.04.2021 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom | 02.03.2021 |
| Auslegungsbeschluss durch den Rat/Verwaltungsausschuss | 13.07.2021 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | 20.10.2021 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.) | 29.11.2021 29.11.2021 |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom | 27.10.2021 |
| Satzungsbeschluss durch den Rat | 03.03.2022 |

3.2 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:

Siehe beigefügte Anlage E: Synopse zu den Verfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -

3.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

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

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

3.3 Abwägungsergebnis

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

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

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.

Da es sich bei dem vorliegenden Projekt um eine Planung zur Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes handelt, ist eine raumordnerische Prüfung durch den Landkreis Emsland erforderlich.

Diese Prüfung wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Gemeinde Rhede (Ems) durch den Landkreis Emsland durchgeführt.

Grundlage des Antrages war die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems), sowie eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedelung eines Sonderpostenmarktes in Rhede (Ems), gefertigt von der GMA, Köln.

Die raumordnerische Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Neubau eines Sonderpostenmarktes in der Gemeinde Rhede (Ems) auf rd. 1050 m² in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rhede (Ems), von der Lage sowie vom Verkaufs- und Angebotssortiment mit der zentralörtlichen Bedeutung von Rhede (Ems) vereinbar ist, ausgeglichenen Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Gem. § 2a BauGB wurde im Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und die bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden entsprechend in einem Umweltbericht dargestellt.

Zudem erfolgt die Abhandlung der Eingriffsregelung gem. § 14 und § 15 BNatSchG unter Zugrundelegung eines gebräuchlichen Bilanzierungsmodells.

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.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Emsland, verzichtet die Gemeinde Rhede (Ems) aufgrund der Lage und der Größe des Plangebietes auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

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.

3.4 Verfahrensvermerke

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

Bearbeitet:
Papenburg, 03.03.2022



Ing.-Büro W. Grote GmbH Bahnhofstraße 6-10
26871 Papenburg Tel.: (04961)9443-0 Fax: (04961)9443-50

Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Sonderpostenmarkt“ in der Zeit vom 28.10.2021 bis 29.11.2021 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 -