



# Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

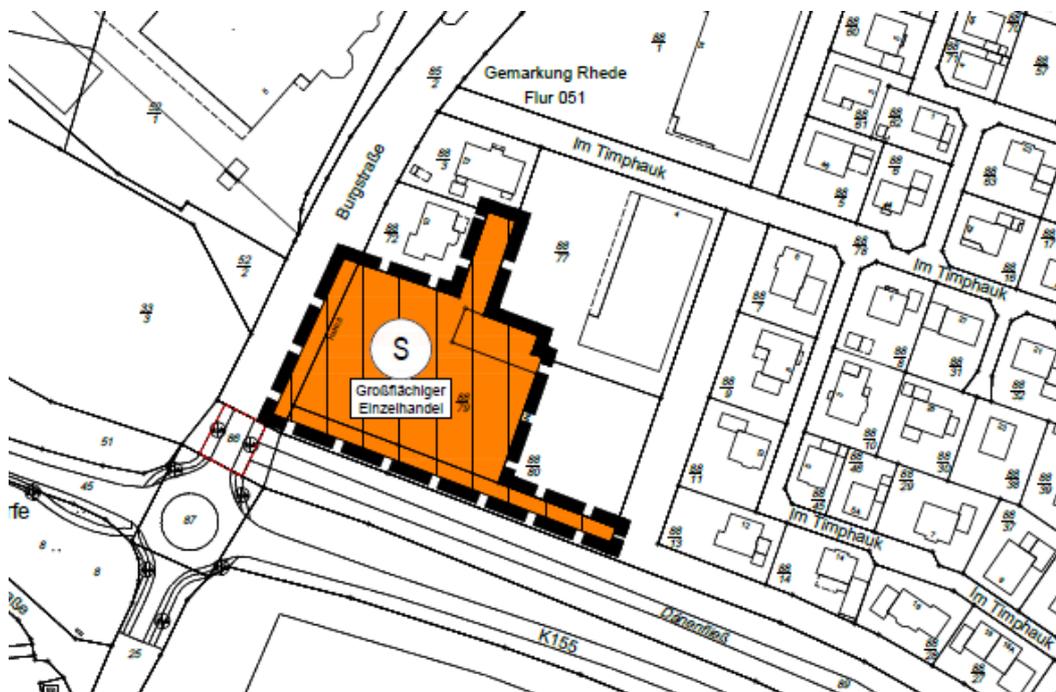
## BAULEITPLANUNG

### 46. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

- Entwurf -

## Begründung inkl. Umweltbericht



Datum: 17.09.2024 (Kartenausschnitt unmaßstäblich, LGLN 2024)

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Teil 1</b>	<b>Ziele, Grundlagen und Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung ....</b>	<b>6</b>
1.1	<b>Planungsanlass und Entwicklungsziel .....</b>	<b>6</b>
1.2	<b>Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....</b>	<b>8</b>
1.3	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme .....</b>	<b>9</b>
1.4	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>	<b>10</b>
1.4.1	Raumordnung (LROP/RROP) .....	10
1.4.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) .....	11
1.4.3	Flächennutzungsplan .....	11
1.4.4	Einzelhandelskonzept.....	12
1.5	<b>Planung .....</b>	<b>14</b>
1.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	14
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	14
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung.....	15
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation .....	15
1.5.3	Sonstige Erschließung.....	15
1.5.4	Versorgungsleitungen.....	16
1.5.5	Immissionsschutz .....	16
1.5.5.1	Immissionen aus dem Straßenverkehr .....	16
1.5.5.2	Gewerbliche Immissionen.....	16
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	17
1.5.7	Altlasten.....	17
1.5.8	Denkmalpflege.....	17
1.5.9	Natur und Landschaft / Umweltbericht.....	17
1.6	<b>Darstellung im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes und Hinweise.....</b>	<b>19</b>
1.6.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
1.6.2	Hinweise (nachrichtlich aus dem vhb. B-Plan Nr. 36, Parallelverfahren) .....	19
1.7	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>22</b>
1.8	<b>Durchführung der Planung und Kosten .....</b>	<b>22</b>
1.9	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....</b>	<b>23</b>
<b>Teil 2</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>24</b>
1.	<b>Einleitung .....</b>	<b>24</b>
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	24
1.a.1	Angaben zum Standort.....	24
1.a.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen .....	24
1.b	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung .....	25
1.b.1	Fachgesetze .....	25
1.b.2	Fachplanungen.....	25
2.	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandsaufnahme, 2b Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB) .....</b>	<b>26</b>
2.a	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....</b>	<b>26</b>
2.a.1	Tiere .....	26
2.a.2	Pflanzen, Biotoptypen.....	26

2.a.3	Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	27
2.a.4	Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	28
2.a.5	Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	29
2.a.6	Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	31
2.a.7	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	32
2.a.8	Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	33
2.a.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).....	33
2.a.10	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	34
2.a.10.1	Immissionen Landwirtschaft .....	34
2.a.10.2	Immissionen aus dem Straßenverkehr .....	35
2.a.10.3	Gewerbliche Immissionen.....	35
2.a.10.2	Sonstige Immissionen.....	36
2.a.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB). 36	
2.a.12	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) .....	36
2.a.12.1	Emissionen .....	36
2.a.12.2	Abfallbeseitigung .....	36
2.a.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) .....	37
2.a.14	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)37	
2.a.15	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).....	37
2.a.16	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	38
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	38
2.b.1	Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt .....	41
2.b.2	Fläche und Boden .....	42
2.b.3	Wasser .....	43
2.b.3.1	Grundwasser .....	43
2.b.3.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser.....	44
2.b.4	Luft und Klima.....	45
2.b.5	Landschaft.....	46
2.b.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB).....	47
2.b.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.....	47
2.b.8	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	47
2.b.9	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt .....	48
2.b.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	48
2.b.11	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	49
2.c	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich .....	49
2.c.1	Tiere .....	49
2.c.2	Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation .....	49
2.c.3	Fläche und Boden .....	53
2.c.4	Wasser .....	54
2.c.4.1	Grundwasser .....	54
2.c.4.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser.....	54

2.c.5	Luft und Klima.....	54
2.c.6	Landschaft.....	54
2.c.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	55
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl	55
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) .....	55
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>56</b>
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.....	56
3.b	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	57
3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	58
3.d	Referenzliste der Quellen .....	59
<b>Teil 3</b>	<b>Abwägung und Verfahren .....</b>	<b>62</b>
<b>3.1</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>62</b>
<b>3.2</b>	<b>Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....</b>	<b>62</b>
3.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit .....	62
3.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.....	62
<b>3.3</b>	<b>Abwägungsergebnis .....</b>	<b>62</b>
<b>3.4</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>63</b>

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ist- Bestand im Änderungsbereich (nachrichtlich gem. vhb. B-Plan Nr. 36, Parallelverfahren) .....	26
Tabelle 2: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan	40
Tabelle 3: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	41
Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung – Bestand (nachrichtlich zum vhb. B-Plan Nr. 36, Parallelverfahren) .....	42
Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung – Planung (nachrichtlich zum vhb. B-Plan Nr. 36, Parallelverfahren) .....	42
Tabelle 6: Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden.....	43
Tabelle 7: Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.....	44
Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgüter Luft und Klima.....	45
Tabelle 9: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft .....	46
Tabelle 10: Aufstellung der Kompensationsfläche und deren Aufwertung.....	52

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Vorhaben und Erschließungsplan (V+E – Plan) zum Bebauungsplan Nr. 36 (Parallelverfahren).....	7
Abbildung 2: Lage im Raum (unmaßstäblich) (NLSTBV 2024) .....	9
Abbildung 3: Teilfortschreibung (zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“ mit Stand 2018) .....	12
Abbildung 4: Teilfortschreibung (neu abgegrenzter Versorgungsbereich, Stand 2021) .....	13
Abbildung 5: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (LBEG 2024) .....	27
Abbildung 6: Mittlere Versiegelung 2021 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (LBEG 2024) .....	28
Abbildung 7: Schutzgut Boden - Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2024) .....	29
Abbildung 8: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2024) .....	30
Abbildung 9: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020, unmaßstäblich (LBEG 2024) .....	30
Abbildung 10: Ausschnitt zu angrenzenden Flächen Natura 2000 (VSG und FFH-Gebiete) sowie angrenzenden LSGs/NSGs (NLWKN 2024) .....	34
Abbildung 11: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage der Ersatzfläche im Raum, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020) .....	51
Abbildung 12: Biotoptypenkartierung der Kompensationsfläche .....	52

## **Anlagen**

- Anlage A: Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems) erstellt durch GMA, Köln vom 26.03.2021
- Anlage B: Auswirkungsanalyse zur Ansiedelung einer Filiale von Netto Marken-Discount in Rhede (Ems) erstellt durch GMA, Köln vom 12.03.2024
- Anlage C: Lärmschutzgutachten zum Neubau eines Discounters (Gebäude 1) und eines Wohn- und Geschäftshauses (Gebäude 2) sowie eines Sonderpostenmarktes (Posten-Börse, Gebäude 3) Im Timphauk in 26899 Rhede (Ems), Büro für Lärmschutz Jacobs, Papenburg 24.04.2024
- Anlage D: Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage E: Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten; Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rhede (Ems), Schreiben des Landkreises Emsland vom 17.09.2024

## **Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte dieser Flächennutzungsplanänderung**

### **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 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rhede (Ems) ergibt sich aus den Planungsabsichten eines Investors zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes.

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 Flächennutzungsplanänderung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsabsichten des Vorhabenträgers.

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

Die Konzeption der Planungen kann dem als Abbildung 1 beigefügten „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (V+E - Plan) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandelsmarkt“ (Parallelverfahren) entnommen werden.

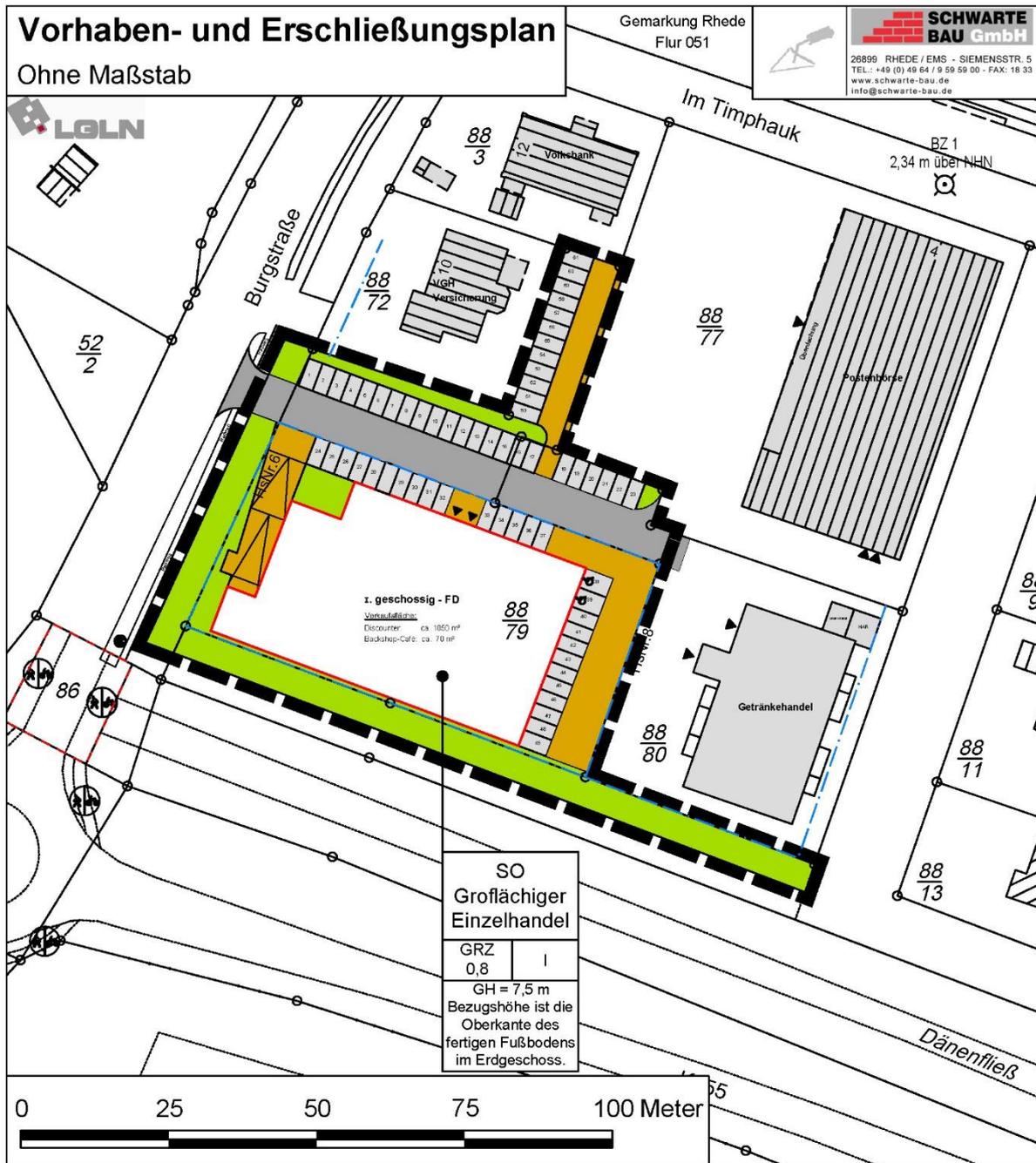


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Vorhaben und Erschließungsplan (V+E – Plan) zum Bebauungsplan Nr. 36 (Parallelverfahren)

Da es sich um ein Einzelhandelsprojekt mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt, ist die Darstellung des Änderungsbereiches als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO erforderlich.

Zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit hat die Gemeinde Rhede (Ems) zwei Gutachten erstellen lassen:

1. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems) vom 26.03.2021 (GMA 2021, Anlage A)

## 2. Auswirkungsanalyse zur Ansiedelung einer Filiale von Netto Marken-Discount in Rhede (Ems) vom 12.03.2024 (GMA 2024, Anlage B)

Einzelheiten der Untersuchungen können den als Anlage A und B beigefügten Fachgutachten entnommen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 „Timpkau“ (8. Änderung) und ist als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandelsmarkt“ als konkretisierender Bebauungsplan aufgestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (36. Änderung) der Gemeinde Rhede (Ems) ist der Änderungsbereich bisher als Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. 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 unter Berücksichtigung einer maßvollen Wohnbaunutzung der Entwicklung von Handel und Handwerk vorbehalten.

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 (Timpkau, Spieksee) befindet. Eine optimale, auch überörtliche verkehrliche Anbindung, ist über die Burgstraße mit Anschluss an die Landesstraße 52 gegeben.

### 1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich des Ortskerns der Gemeinde Rhede (Ems) östlich der Burgstraße, nördlich der Kreisstraße 155 und südlich der Straße „Im Timpkau“.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,47 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die folgende Nutzung:

- ❖ Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung –Großflächiger Einzelhandel- im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

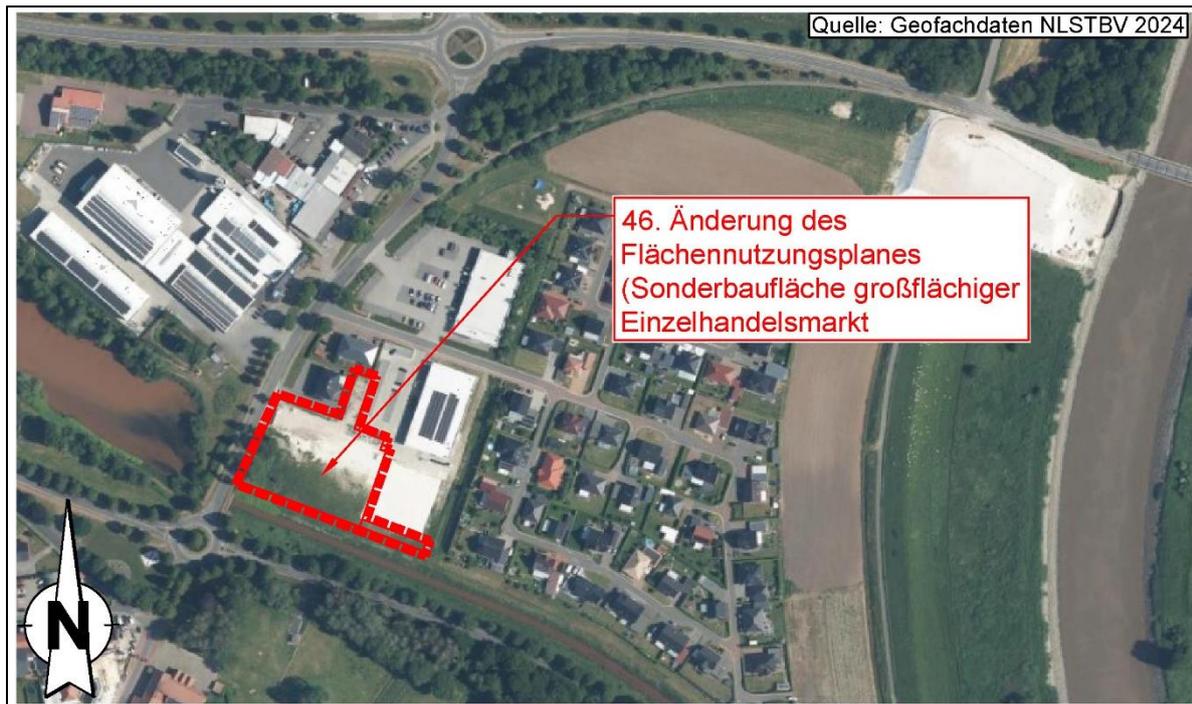


Abbildung 2: Lage im Raum (unmaßstäblich) (NLSTBV 2024)

### 1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Änderungsbereichs sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) als Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO dargestellt.

Das Plangebiet ist zurzeit noch unbebaut und wird landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Östlich angrenzend wird derzeit das Gebäude für einen Getränkehandel errichtet.

An den Änderungsbereich grenzen folgende Nutzungen an:

- nördlich des Änderungsbereiches
  - Im Timphauk (Gemeindestraße)
  - Mischgebiet (MI, B-Plan Nr. 18 „Timphauk“, 8. Änderung), wird durch diese Bauleitplanung anteilig überplant (vgl. Kapitel 1.4.4)
  - Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - Großflächiger Einzelhandel - (B-Plan Nr. 32)
- westlich des Änderungsbereiches
  - Burgstraße (Gemeindestraße)
  - Gewerbegebiet (GE, B-Plan Nr. 11 „Zubringer zur Autobahn A31“)
- südlich des Änderungsbereiches
  - Pflanzstreifen (B-Plan Nr. 18 „Timphauk), wird durch diese Bauleitplanung anteilig überplant (vgl. Kapitel 1.4.4)
  - Dänenfließ (Gewässer II. Ordnung)
  - Kreisstraße 155

- östlich des Änderungsbereiches
- Mischgebiet (B-Plan Nr. 18 „Timphauk“, 8. Änderung, hier wird aktuell das Gebäude eines Getränkemarktes errichtet)
- Pflanzstreifen (B-Plan Nr. 18 „Timphauk“)
- Wohnbauflächen (WA, B-Plan Nr. 18 „Timphauk“)

## **1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **1.4.1 Raumordnung (LROP/RROP)**

Das LROP ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich. Die Niedersächsische Landesregierung hat in ihrer Kabinettsitzung vom 25.07.2023 beschlossen, das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) fortzuschreiben. Das Landes-Raumordnungsprogramm (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. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem bauleitplanerisch gesicherten Bereich (RROP 2.2 01). Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 2010 (RROP) wurde das Grundzentrum Rhede (Ems) unter anderem als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten bestimmt (RROP 2.1. 05).

Die Änderung der Darstellung dient der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Überplanung eines bereits durch Bauleitplanungen 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 sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit hat die Gemeinde Rhede (Ems) zwei Gutachten erstellen lassen:

1. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems) vom 26.03.2021 (GMA 2021, Anlage A)

## 2. Auswirkungsanalyse zur Ansiedelung einer Filiale von Netto Marken-Discount in Rhede (Ems) vom 12.03.2024 (GMA 2021, Anlage B)

Nach der raumordnerischer Prüfung durch den Landkreis Emsland (Schreiben vom 17.09.2024) und unter Zugrundelegung der zur Prüfung eingegangenen Stellungnahmen wie auch des Einzelhandelsgutachtens (Auswirkungsanalyse) der Gemeinde Rhede (Ems) kann die Ansiedlung des Netto-Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.050 m<sup>2</sup> (zuzüglich maximal 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Bäckerei) als raumordnerisch verträglich eingestuft werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Ortsteile und Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte durch das Ansiedlungsvorhaben wesentlich beeinträchtigt werden oder nachteilige raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind. Das Ansiedlungsvorhaben entspricht auch dem kommunalen Einzelhandelskonzept (EHK) aus dem Jahr 2019 und dessen Teilfortschreibung aus dem Jahr 2021.

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

### 1.4.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Im September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Das Plangebiet befindet sich zwar nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (hier insbesondere das östlich gelegene ÜSG der Ems), liegt jedoch vollumfänglich in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem; Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG). Hierauf wird gesondert hingewiesen. Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung, der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. In diesem Zusammenhang wird auf die bestehende Genehmigung zur Oberflächenentwässerung (Erlaubnisbescheid 681/657-24-191.2008037) verwiesen.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Die Darstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben. Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (36. Änderung) der Gemeinde Rhede (Ems) als Gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Aus diesem Grund ist es erforderlich den Flächennutzungsplan in Form dieser 46. Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandelsmarkt“ zu ändern. Aufgrund der geplanten spezifischen Nutzung im Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Alternative Standorte wurden nicht

untersucht, da es sich um die Überplanung eines bereits 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 sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

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

Die planerische Bestandssituation wird durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandelsmarkt“ (Parallelverfahren) optimiert, um so den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Rhede (Ems) gerecht zu werden.

#### 1.4.4 Einzelhandelskonzept

Zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit hat die Gemeinde Rhede (Ems) zwei Gutachten erstellen lassen:

1. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems) vom 26.03.2021 (GMA 2021, Anlage A)
2. Auswirkungsanalyse zur Ansiedelung einer Filiale von Netto Marken-Discount in Rhede (Ems) vom 12.03.2024 (GMA 2024, Anlage B)

Nachfolgend werden Textpassagen aus den vorgenannten Gutachten zitiert. Im Einzelhandelskonzept 2018 wurde der zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte“ festgelegt (s. Abbildung 3).

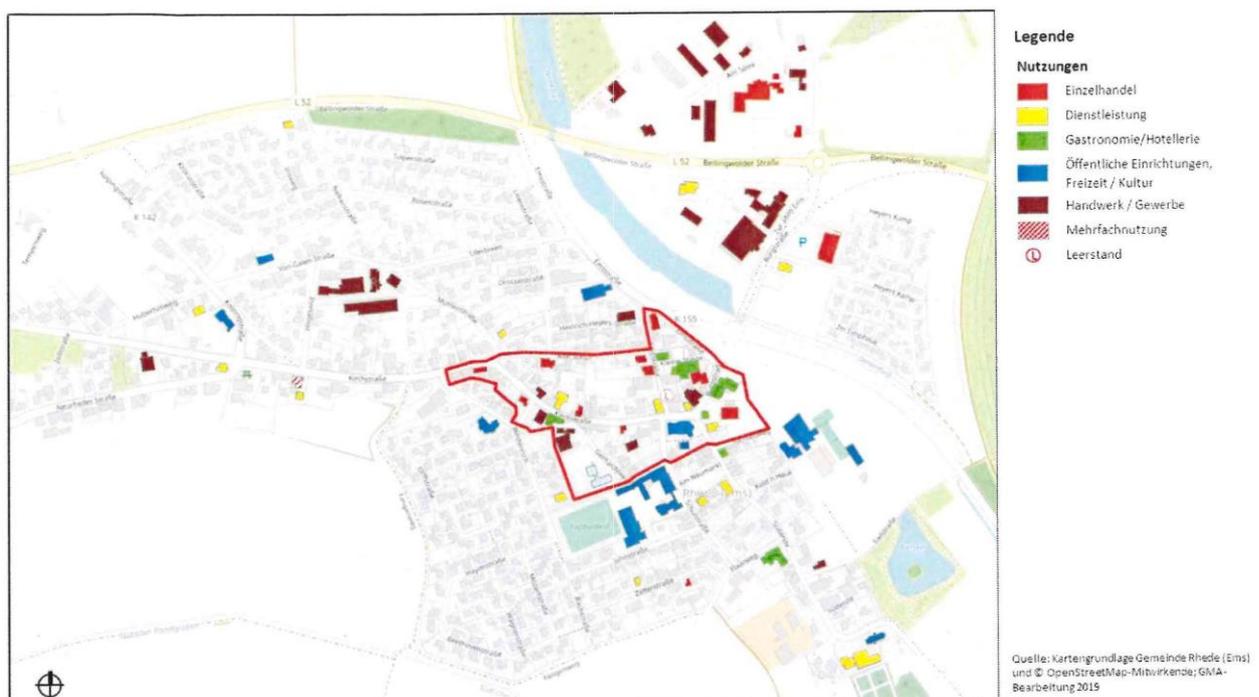


Abbildung 3: Teilfortschreibung (zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“ mit Stand 2018)

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 VGH-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 4).

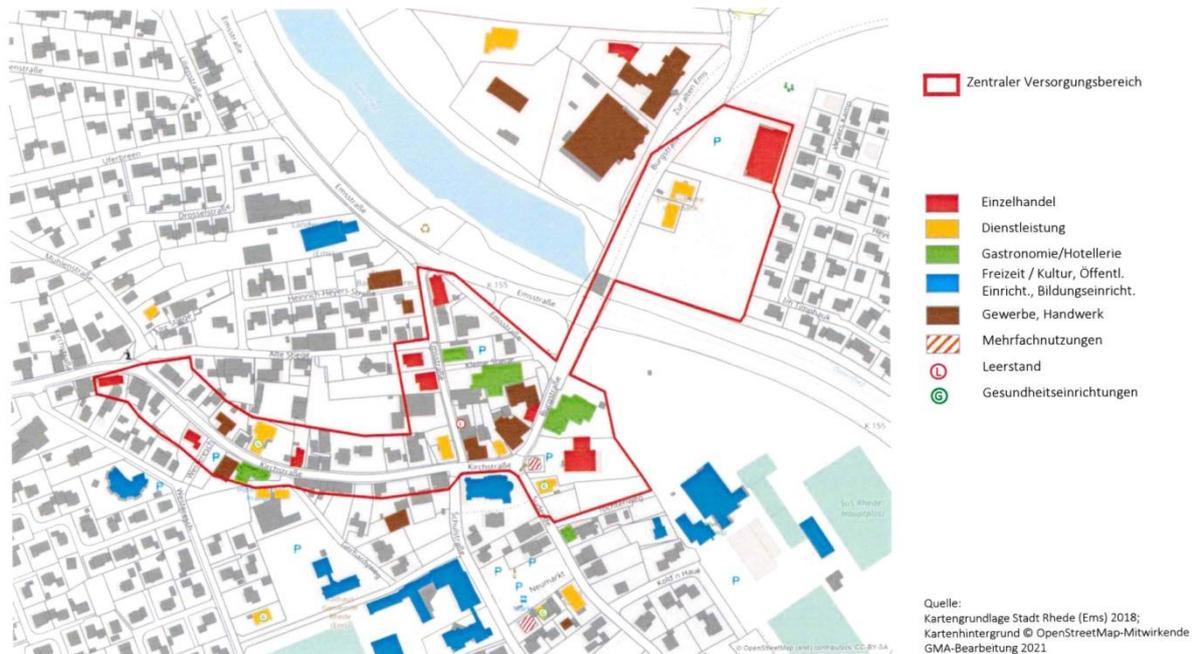


Abbildung 4: Teilfortschreibung (neu abgegrenzter Versorgungsbereich, Stand 2021)

In der Auswirkungsanalyse (GMA 2024) wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Belange durch die Ansiedelung eines Einzelhandelsmarktes untersucht.

### 1. Konzentrationsgebot

„Der Projektstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte [vgl. auch Abbildung 6], welcher im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems) 2021 abgegrenzt wurde. Somit wird das Konzentrationsgebot erfüllt.“ (S. 12 GMA 2024)

### 2. Integrationsgebot

„Da das Kernsortiment von Netto Marke-Discount zentrenrelevant ist, ist das Integrationsgebot für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment anzuwenden. (...) Da der Standort des Vorhabens in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte liegt, wird das Integrationsgebot erfüllt.“ (S. 13 GMA 2024)

### 3. Kongruenzgebot

„Das betriebliche Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinde Rhede (Ems). Wegen der ausgeprägten Angebotssituation im periodischen Bedarf in Papenburg ist ein größeres Einzugsgebiet auszuschließen. Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept zeigt, dass mind. 78 % des Vorhabenumsatzes im periodischen

*Bedarfssegment mit Kunden aus dem Kongruenzraum generiert werden. Das Kongruenzgebot (grundzentral) wird eingehalten.“ (S. 15 GMA 2024)*

#### 4. Beeinträchtungsverbot

Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune und in den benachbarten Zentralen Orten nicht beeinträchtigen.

*„Bei der Bewertung der Umsatzumverteilungen wird zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen Beeinträchtigungen unterschieden. Wettbewerbliche Wirkungen können zwar Umsatzrückgänge auslösen; ein Konkurrenzschutz des bestehenden Einzelhandels ist jedoch nicht gegeben. Entscheidend ist, ob sich die Ansiedlung eines Vorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt. (...)*

*Im Zuge der Ansiedlung von Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rhede (Ems) sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. Das Beeinträchtungsverbot wird erfüllt.“ (S. 16f GMA 2024)*

Einzelheiten und Berechnungen der Untersuchungen können den als Anlage A und B beigefügten Fachgutachten entnommen werden.

Nach der raumordnerischer Prüfung durch den Landkreis Emsland (Schreiben vom 17.09.2024) und unter Zugrundelegung der zur Prüfung eingegangenen Stellungnahmen wie auch des Einzelhandelsgutachtens (Auswirkungsanalyse) der Gemeinde Rhede (Ems) kann die Ansiedlung des Netto-Marktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.050 m<sup>2</sup> (zuzüglich maximal 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Bäckerei) als raumordnerisch verträglich eingestuft werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter Ortsteile und Gemeinden sowie die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte durch das Ansiedlungsvorhaben wesentlich beeinträchtigt werden oder nachteilige raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind. Das Ansiedlungsvorhaben entspricht auch dem kommunalen Einzelhandelskonzept (EHK) aus dem Jahr 2019 und dessen Teilfortschreibung aus dem Jahr 2021.

## **1.5 Planung**

### **1.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt aus westlicher Richtung über die Gemeindestraße „Burgstraße“. Über eine geplante innere Erschließungsachse (vgl. Vorhabens und Erschließungsplan in der Abbildung 1) ist der Geltungsbereich zudem an die nördlich gelegene Gemeindestraße „Im Timphauk“ angebunden.

## **1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

### **1.5.2.1 Oberflächenentwässerung**

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

Im Zuge dieser 46. Änderung des Flächennutzungsplans sind Anpassungen der zulässigen Nutzungen in einem kleinteiligen Änderungsbereich vorgesehen.

Eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis wird nicht als notwendig erachtet, da sich das Einzugsgebiet unverändert und die grundlegende Entwässerungsplanung unberührt bleibt.

Weitere Ausführungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandelsmarkt“).

### **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 Timpfauk“ bzw. der Burgstraße. 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.

Die innere private Erschließung wird so hergestellt, dass ein ordnungsgemäßes Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen gewährleistet wird (s. Abbildung 1).

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt. Im Bereich der Stellplatzanlage wird ein Aufstellort für vier Altglas-Sammelcontainer bereitgestellt.

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

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**

##### **1.5.5.1 Immissionen aus dem Straßenverkehr**

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 Ursprungs(bebauungs)plans (hier der B-Plan Nr. 18 „Timpfauk“ noch mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)) wurde festgestellt, dass aufgrund der Entfernung zur Kreisstraße keine Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen zu erwarten sind. Zudem soll nunmehr eine Nutzung mit einer geringeren Schutzwürdigkeit, hier eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, dargestellt werden. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

##### **1.5.5.2 Gewerbliche Immissionen**

Im Zusammenhang mit den auf der Grundlage der Planung möglichen gewerblichen Immissionen (hier insbesondere im Bereich der Parkplätze und durch den Lieferverkehr) wurde durch das Büro für Lärmschutz (Jacobs 2024) ein Lärmschutzgutachten erstellt.

*„Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Ansiedlung eines Discounters (Gebäude 1) sowie eines Wohn- und Geschäftshauses (Gebäude 2) mit einem Getränkemarkt im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss sowie der vorhandenen Posten-Börse (Gebäude SoPo-Markt) tagsüber und nachts eingehalten werden. Gegen die Erteilung einer Baugenehmigung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:*

*1. Die Annahmen unter Pkt. 5.1 bis 5.5 des Gutachtens sind einzuhalten.“*

Das vorgenannte Schallgutachten (Jacobs 2024) ist Bestandteil dieser Planung. Die dort genannten Kriterien sind somit zu beachten.

### **1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Der Vorhabenträger (vvh. Bebauungsplan Nr. 36, Parallelverfahren) ist Eigentümer der Plangebietsflächen und der Kompensationsfläche (extensiv genutztes Grünland; Gemarkung Rhede, Flur 72, Flurstück 14/1).

### **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) für den Geltungsbereich 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, wird im weiteren Verfahren ergänzt) zu entnehmen.

Durch die geplante Baumaßnahme ergibt sich eine maßvolle Erhöhung der Versiegelungsrate jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der weiteren in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) genannten Schutzgüter. Die im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Timpfauk“ festgesetzte Möglichkeit einer 80 % Versiegelung (GRZ von 0,6 zzgl. 50 % Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von 80 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) wird in Form einer GRZ für das SO in Höhe 0,8 als maximal mögliche Versiegelung verbindlich festgesetzt.

Nachfolgend die Ausführungen der Bilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 (Parallelverfahren), der aus dieser Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird.

*„Aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Timpfauk“ wird jedoch ein als 5,0 m breiter festgesetzter Pflanzstreifen zukünftig als „nicht überbaubarer Bereich“ (Flächenanteil*

*außerhalb der Baugrenze) in den Geltungsbereich einbezogen. Zudem wird der Geltungsbereich in westlicher Richtung um 5,0 m im Bereich einer Ruderalflur zwischen Flurgrenze und Radweg parallel zur Burgstraße erweitert. Die hierdurch verloren gehenden Werteinheiten (WE) in Höhe von mind. **2.115,6 WE** sind gesondert zu erbringen. Das Kompensationsdefizit wird durch noch nicht in Anspruch genommene Werteinheiten auf einer ca. 14.174 m<sup>2</sup> großen Ersatzfläche (extensiv genutztes Grünland; Gemarkung Rhede, Flur 72, Flurstück 14/1) erbracht. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich Neurheder Straße / Östlich Heinz-Meyer-Weg“ wurden von den dort geschaffenen 28.348 WE schon 22.997 WE in Anspruch genommen. Somit sind auf dieser Fläche noch 5.351 WE verfügbar. Das aus dieser Bauleitplanung (vhb. B-Plan Nr. 36) resultierende Defizit in Höhe von **2.115,6 WE** kann somit ebenfalls noch auf dieser Fläche erbracht werden. Der Eingriff wird somit vollständig kompensiert. Im Anschluss stehen in diesem Bereich noch 3.235,4 WE zur Verfügung, die für zukünftige Planungen verwendet werden können.“*

Weitere Details können dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) entnommen werden. Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II zu dieser Begründung) aufgenommen werden.

#### Artenschutzrechtliche Belange

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 artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der weiteren Planungen einzustellen (hier im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36, Parallelverfahren):

- 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).
- Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der Stellplätze / Erschließungsachsen ist fledermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Straßenleuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.

## **1.6 Darstellung im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes und Hinweise**

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

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die folgende Nutzung:

Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

### **1.6.2 Hinweise (nachrichtlich aus dem vhb. B-Plan Nr. 36, Parallelverfahren)**

#### **a) Bodenfunde**

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).

Bodenfunde und 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).

Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.

#### **b) Baubeschränkungszone**

**40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)**

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind. Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße negativ beeinflussen.

- Bei Bedarf ist ein entsprechender **Sichtschutz** zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

#### c) **Baugrund**

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

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

#### d) **Immissionsschutz**

##### Landes- und Kreisstraßen

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

##### Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91)

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.

##### Jettieffflugkorridor

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettieffflugkorridor 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, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Rhede (Ems) errichtet und unterhalten.

Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung, Beiblatt 1: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei

Löschwasserentnahmen“ und die seit Juli verabschiedete Norm DIN 14346, „Feuerwesens - Mobile Systemtrenner 8-FW“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken (z.B. Druckerhöhungspumpen etc.), die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden. Hinweis: Der DVGW beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten. Es begründet keine Rechtspflichten, insbesondere nicht zwischen Gemeinde und Wasserversorgern (W400-1). Zusätzlich kann Löschwasser aus dem südlich verlaufenden Vorfluter "Dänenfließ" bzw. aus der Ems entnommen bzw. durch ein Tankfahrzeug zugeführt werden.

Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sowie des Arbeitsblattes W 405 sind zu beachten und umzusetzen. Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

**f) Kampfmittelbeseitigung**

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

**g) Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Abfallbehälter sind an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Im Timphauk“ zur Abfuhr bereitzustellen.

**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) Hochwasserrisikogebiet**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich in einem Bereich liegen, für den nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und der bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [Hqextrem] über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems hinaus überschwemmt werden könnte. Dies sollte entsprechend bei Neubaumaßnahmen berücksichtigt werden.

**j) Außerkräfttreten von Bebauungsplänen**

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel“ betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 8 „Timphauk“ (rechtskräftig seit dem 26.06.2006) sowie der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Timphauk“ (rechtskräftig seit dem 31.05.2023) treten mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

**k) 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).

**l) Vorschriften**

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

**m) Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

**1.7 Flächenbilanz**

Die Fläche dieser Bauleitplanung umfasst folgende Darstellung:

Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO  
mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ca. 0,47 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 (Parallelverfahren) 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**

### **1. Einleitung**

#### **1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

##### **1.a.1 Angaben zum Standort**

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Ortskerns der Gemeinde Rhede (Ems) östlich der Burgstraße und südlich der Straße „Im Timphauk“. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,47 ha ist in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet ist zurzeit noch unbebaut und wird landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Östlich angrenzend wird derzeit das Gebäude für einen Getränkehandel errichtet. Große Teilbereiche des Änderungsbereiches sind jedoch bereits durch Bauleitplanung planungsrechtlich beplant (Bebauungsplan Nr. 18 „Timphauk nebst der zugehörigen 8. Änderung), sodass grundsätzlich eine Bebauung bereits heute möglich ist.

An den Änderungsbereich grenzen folgende Nutzungen an:

- nördlich des Änderungsbereiches
  - Im Timphauk (Gemeindestraße)
  - Mischgebiet (MI, B-Plan Nr. 18 „Timphauk“, 8. Änderung), wird durch diese Bauleitplanung anteilig überplant (vgl. Kapitel 1.4.4)
  - Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - Großflächiger Einzelhandel - (B-Plan Nr. 32)
  
- westlich des Änderungsbereiches
  - Burgstraße (Gemeindestraße)
  - Gewerbegebiet (GE, B-Plan Nr. 11 „Zubringer zur Autobahn A31“)
  
- südlich des Änderungsbereiches
  - Pflanzstreifen (B-Plan Nr. 18 „Timphauk), wird durch diese Bauleitplanung anteilig überplant (vgl. Kapitel 1.4.4)
  - Dänenfließ (Gewässer II. Ordnung)
  - Kreisstraße 155
  
- östlich des Änderungsbereiches
  - Mischgebiet (B-Plan Nr. 18 „Timphauk“, 8. Änderung, hier wird aktuell das Gebäude eines Getränkemarktes errichtet)
  - Pflanzstreifen (B-Plan Nr. 18 „Timphauk“)
  - Wohnbauflächen (WA, B-Plan Nr. 18 „Timphauk“)

##### **1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Der Änderungsbereich beansprucht eine bereits als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellte Fläche, die nun zukünftig als „Sonderbaufläche“ (S) „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden soll.

## **1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung**

### **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, GIRL) 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.

### **1.b.2 Fachplanungen**

#### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Der Änderungsbereich 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).

#### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

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

#### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) als gemischte Bauflächen „M“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Aufgrund der spezifischen Nutzung im Änderungsbereich wird im Rahmen dieser 46. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

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

Im Zuge der Aufstellung dieser 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine gesonderten faunistischen Kartierungen durchgeführt, da bereits eine als gemischte Baufläche (M) dargestellte Fläche dieser Planung zugrunde gelegt wurde. Daher werden von der vorgenannten Bauleitplanung abgeleitete unter Berücksichtigung der (noch) vorhandenen Biotoptypen Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz im Zusammenhang mit Brutvögeln (Grünland als Nahrungshabitat bzw. potenzielles Bruthabitat) und Fledermäusen (Grünland als Jagdhabitat, Dänenfließ als Leitlinie / Verbindungsachse zwischen Emsaltarm und Emsniederung) zugrunde gelegt.

### 2.a.2 Pflanzen, Biotoptypen

Tabelle 1: Ist- Bestand im Änderungsbereich (nachrichtlich gem. vhb. B-Plan Nr. 36, Parallelverfahren)

<b>Biotop</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Bewertung/m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
Mischgebiet (MI); 80 % versiegelt (8. Änd. B-Plan Nr. 18; GRZ von 0,6 zzgl. 50 % Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von 80 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	3.106,4	0	0
Mischgebiet (MI); 20 % unversiegelt (8. Änd. B-Plan Nr. 18)	776,6	1	776,6
Pflanzstreifen parallel zum Graben (aus dem B-Plan Nr. 18)	573,0	3	1.719,0
Ruderalstreifen (UR) zwischen Grundstücksgrenze und Radweg parallel zur Burgstraße	284,0	2	568,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.740,0</b>		<b>3.063,6</b>

Grundlage der Bewertung ist der Verschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Timpahuk“ (Pflanzstreifen) sowie seiner 8. Änderung (Mischgebiet (MI) mit

einer GRZ von 0,6) sowie eines zusätzlich in Anspruch genommenen 5,0 m breiten westlich angrenzenden Ruderalstreifen zwischen Flurgrenze und Radweg parallel zur Burgstraße. Er bildet hinsichtlich des Schutzgutes „Pflanzen“ bzw. Biotoptypen die Bewertungsgrundlage. Aus der vorangestellten Tabelle geht die Bestandssituation hervor. Aus der tabellarischen Auflistung der Bestandssituation / der Biotoptypen und der vorgenommenen Bewertung ergibt sich eine Gesamtwertigkeit des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung von 3.063,6 Werteinheiten (WE).

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

Die Inanspruchnahme von bislang anteilig unbebauten Flächen hat einerseits aufgrund des Flächenverlustes u.a. für die Belange von Natur, Landschaft, Landwirtschaft, Freizeit u. Erholung negative Auswirkungen. 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 soweit möglich zu reduzieren. Aus den folgenden Abbildungen geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet derzeit gering ist. In diesem Zusammenhang wird jedoch ergänzend darauf verwiesen, dass durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 „Timphauk“ bzw. durch die 8. Änderung bereits eine Versiegelung der Fläche von bis zu 80 % für das dort festgesetzte Mischgebiet (MI) zugrunde gelegt werden kann. Somit wird der oben genannten Vorgabe entsprochen, dass der Flächenverbrauch so weit wie möglich reduziert werden sollte (hier durch die Inanspruchnahme bereits baurechtlich gesicherter Bereiche). Der Versiegelungsgrad für das gesamte Gemeindegebiet liegt zwischen > 5 und 10 % bewegt. Konkret liegt der Versiegelungsanteil im Gemeindegebiet Rhede (Ems) gemäß der Datenabfrage bei 6,01 %.

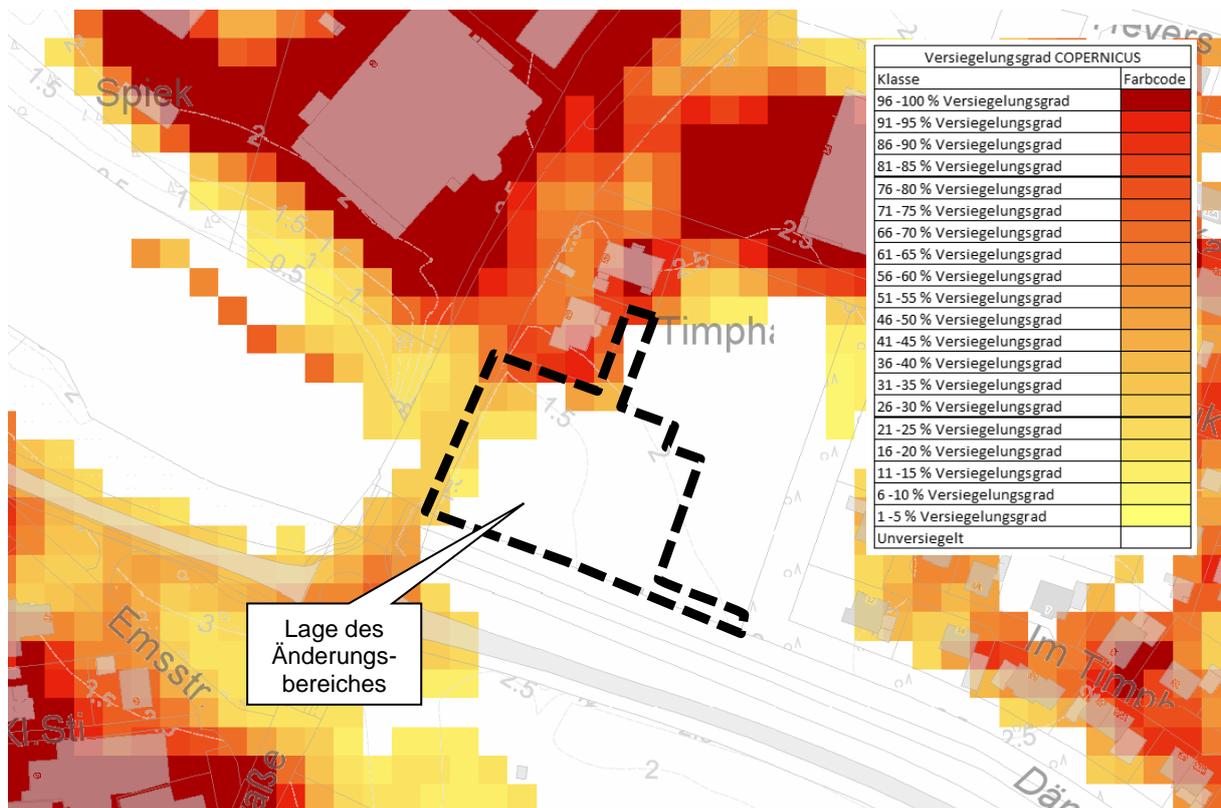


Abbildung 5: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (LBEG 2024)

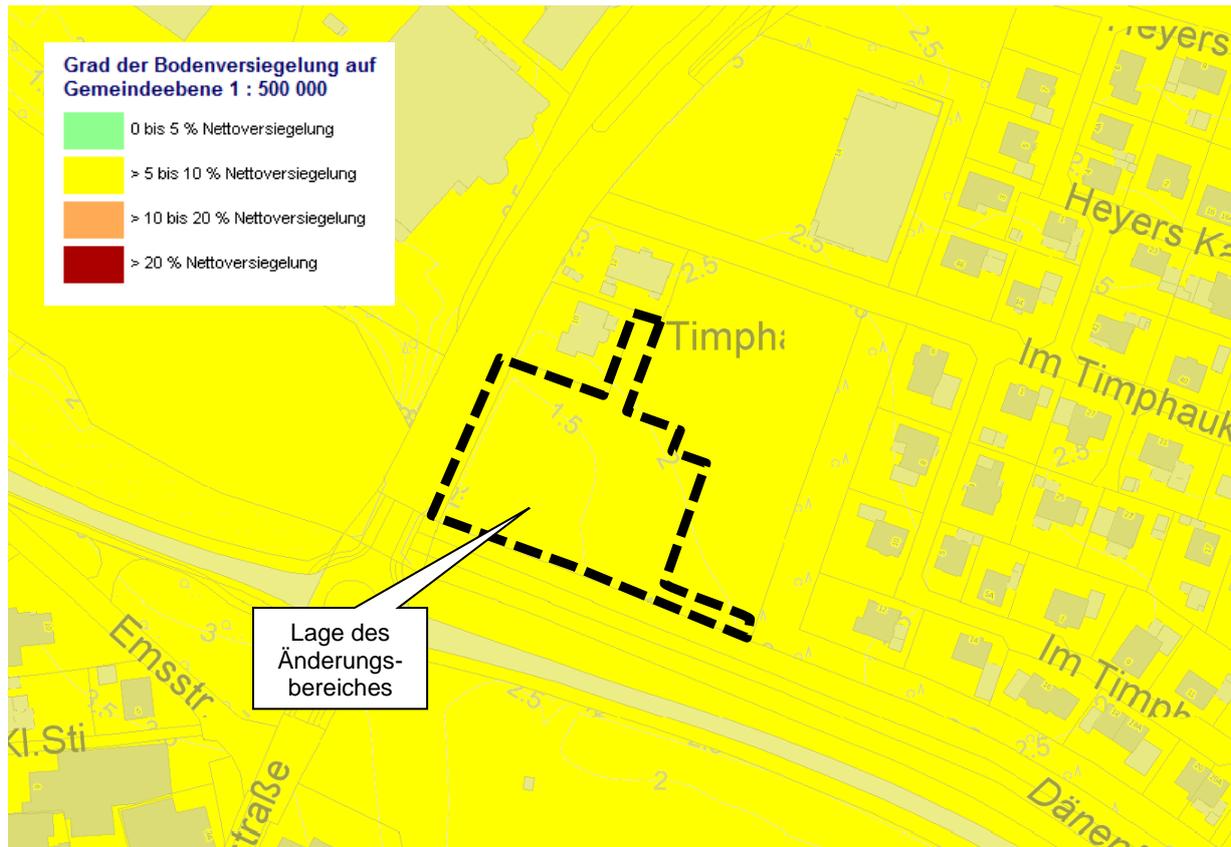


Abbildung 6: Mittlere Versiegelung 2021 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (LBEG 2024)

#### 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.

Der Geltungsbereich wird der Bodenlandschaft (BL) „Auenablagerungen“ in der Bodengroßlandschaft (BGL) „Auen und Niederterrassen“ der Bodenregion (BR) „Flusslandschaften“ zugeordnet. Im Plangebiet kommt ein tiefer Gley (G4) vor. Beim Bodentyp Gley handelt es sich um einen grundwasserbeeinflussten Boden (semiterrestischer Boden). Schutzwürdige Böden (z.B. Plaggenesch oder besonders ertragreiche Böden), Moorstandorte, Bohrungen oder Altlasten kommen innerhalb des Geltungsbereiches gemäß der Datenabfrage des NIBIS® - Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus der derzeitigen Nutzung als Grünland sowie den umgebenden Verkehrsachsen und bereits bebauten Bereichen (bzw. der planungsrechtlich bereits gesicherten möglichen Bebauung). Die

direkten Belastungen durch die Landwirtschaft sind durch den Einsatz von Düngemitteln und Agrochemikalien sowie durch die Verdichtung der Bodenstruktur, hervorgerufen durch Maschineneinsatz, bedingt.

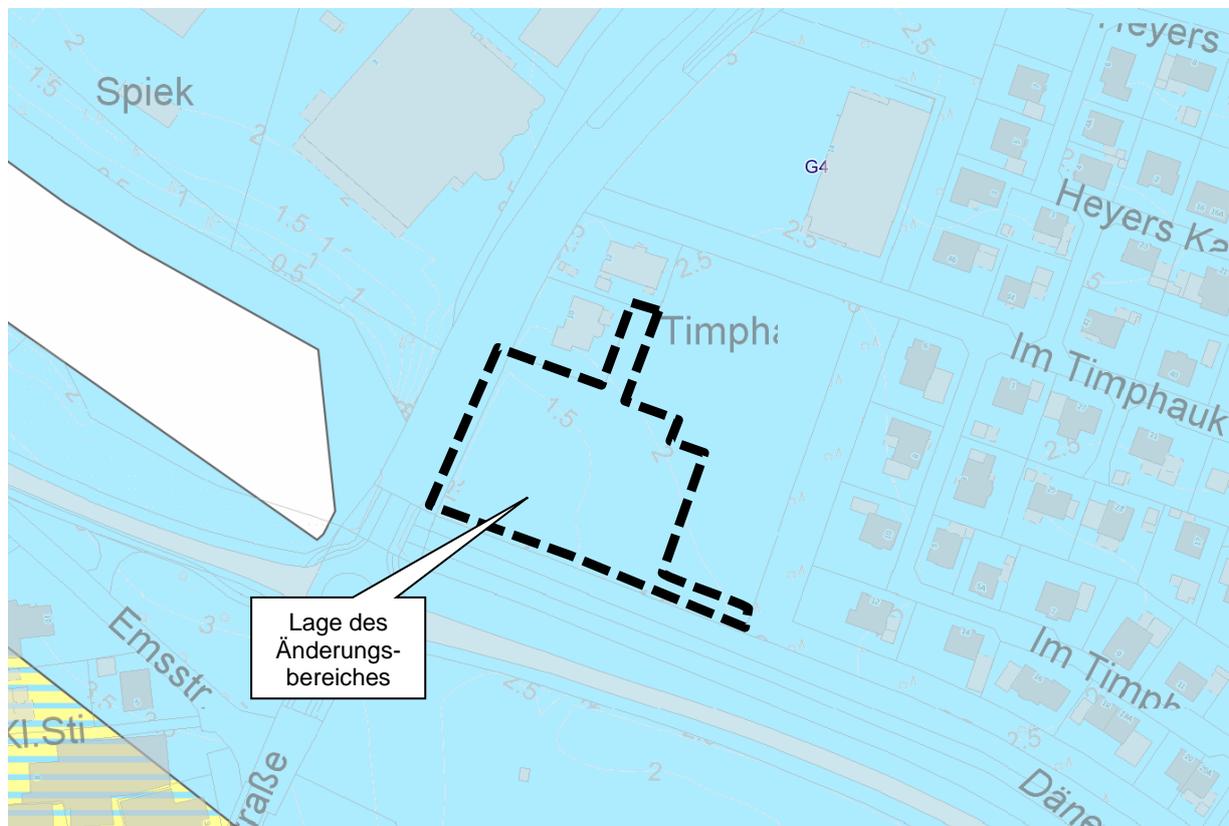


Abbildung 7: Schutzgut Boden - Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2024)

Aufgrund der Überformung (zurückliegende Bodenbearbeitung, südlich verlaufender Graben, mögliche Versiegelung gem. der 8. Änd. des B-Plan Nr. 18 in Höhe von bis zu 80 %) des Bodens liegt im Plangebiet eine geringere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

### 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](http://www.lbeg.niedersachsen.de)).

Grundwasser



Abbildung 8: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2024)

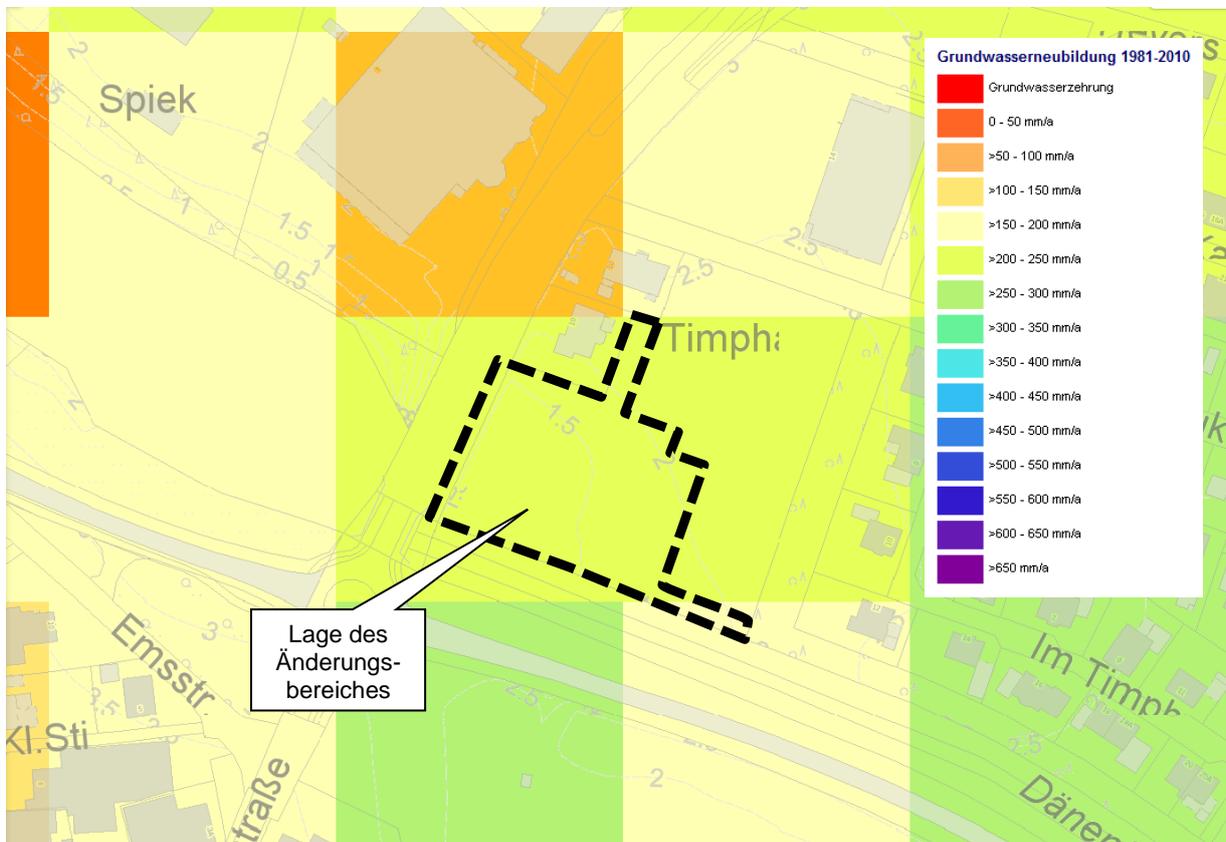


Abbildung 9: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020, unmaßstäblich (LBEG 2024)

Im NIBIS-Kartenserver (LBEG 2024) werden für den Änderungsbereich folgende Angaben zum Grundwasser gemacht (siehe vorangestellte Abbildungen 10 und 11 sowie die nachfolgend aufgeführten Punkte):

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung:	gering
Lage der Grundwasseroberfläche:	> 0,0 m bis 1,0 m NHN
Geländeoberkante	1,0 bis 2,3 m NHN
Grundwasserneubildung:	Stufe 4: 150 – 200 mm/a (südöstliche Spitze) Stufe 5: 200 – 250 mm/a (Großteil des Geltungsbereiches)

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies lässt sich auch mit der bestehenden Entwässerung der betroffenen Flächen nebst der zulässigen Versiegelung begründen (Drainagen, südlich angrenzender Graben, mögliche Versiegelung gem. der 8. Änd. des B-Plan Nr. 18 von bis zu 80 %). Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der bisherigen Nutzung und der damit verbundenen hohen Einträge beeinträchtigt. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt jedoch zu einer deutlichen Verringerung der Grundwasserneubildung.

#### Oberflächengewässer

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein Gewässer 2. Ordnung („Dänenfließ“), der über den Rheder Ems-Altarm in nördlicher Richtung in die Ems entwässert. Der Graben stellt sich in der Örtlichkeit als stark ausgebauter und begradigter Graben dar, der regelmäßig unterhalten wird. Der Graben neben dem zugehörigen Räumstreifen bleiben in der Örtlichkeit erhalten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Timpauk“ wurde ein NWG-Antrag eingereicht, der mit Erlaubnisbescheid AZ. 681/657-24-191.2008037 vom 10.02.2009 genehmigt wurde. Wesentliche Änderungen im Zusammenhang mit dem maximalen Versiegelungsgrad ergeben sich nicht. Somit kann weiterhin eine geregelte und funktionsfähige Entwässerungslösung vorgehalten werden.

Das Plangebiet befindet sich zwar nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (hier insbesondere das östlich gelegene ÜSG der Ems), liegt jedoch vollumfänglich in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem; Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG). Hierauf wird gesondert hingewiesen.

### **2.a.6 Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Klimatisch gesehen, ist der Änderungsbereich der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 750 – 800 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 9 °C

weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von rd. 200 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 ist.

### **2.a.7 Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Der Änderungsbereich wird übergeordnet der naturräumlichen Landschaftseinheit 2.2 „Nördliches Emstal“ zugeordnet. 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 Änderungsbereich kann als eben bezeichnet werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Rahmen derer eine bisher als gemischte Baufläche (M) dargestellte Fläche als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt werden soll, um somit in Kombination mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 im Parallelverfahren einem Investor die Ansiedlung eines „Großflächigen Einzelhandels“ zu ermöglichen. Eine Veränderung des

Landschaftsbildes ergibt sich im Zusammenhang mit der ergänzenden Überplanung der bisher im Bebauungsplan Nr. 18 „Timpfauk“ festgesetzten Eingrünungspflanzung. Dies ist entsprechend zu kompensieren.

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 / Bebauung (zentraler Versorgungsbereich) überformt bzw. vorbelastet.

Die Umwandlung einer „gemischten Baufläche“ (M) in ein „Sonderbaufläche“ (S) bietet eine sinnvolle Entwicklungsperspektive für diesen zentralen Versorgungsbereich in 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.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.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 direkt betroffen. Das nächste Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 274 m östlich des Plangebietes im

Bereich der Emsniederung. Es handelt sich um das FFH- Gebiet Nr. 13 „Ems“, welches weitgehend durch das EU-Vogelschutzgebiet V16 „Emstal von Lathen bis Papenburg“ überlagert ist. Die Natura-200-Flächen wurden durch das Naturschutzgebiet (NSG) „Emsauen zwischen Herbrum und Vellage“ (NSG WE 00268) in nationales Recht überführt. Im Übergangsbereich sowie ergänzend auch der westlich liegende „Rheder Ems-Altarm“ sind durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Emstal“ (LSG EL 00023) geschützt. Die anschließende Abbildung zeigt die Lage der vorgenannten Bereiche im Verhältnis zum Geltungsbereich dieser Bauleitplanung.

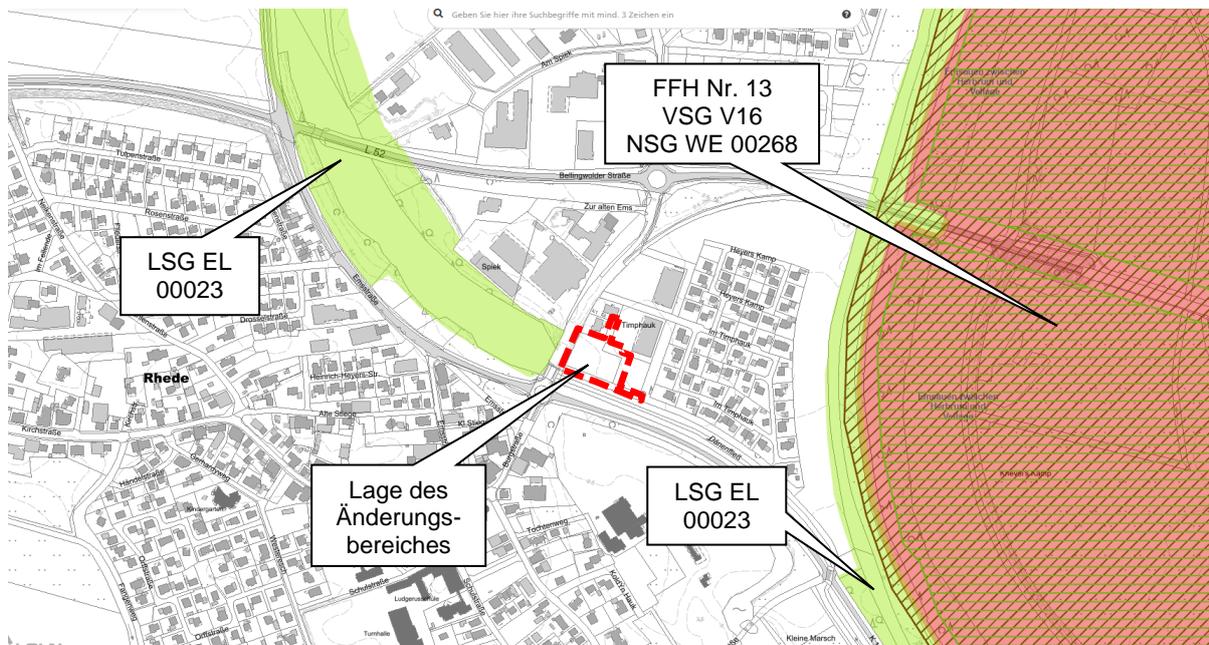


Abbildung 10: Ausschnitt zu angrenzenden Flächen Natura 2000 (VSG und FFH-Gebiete) sowie angrenzenden LSGs/NSGs (NLWKN 2024)

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 überwiegend durch eine gemischte Baufläche (M) überplant ist. Neue oder zusätzliche erhebliche Wirkungen werden nicht erwartet.

### 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 „gemischte Baufläche“ (M) dargestellte Bereich soll durch diese 46. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine „Sonderbaufläche“ (S) umgewandelt werden. Die zulässigen Werte der TA Luft und TA Lärm sind einzuhalten. Der direkte Änderungsbereich hat keine hohe Naherholungsbedeutung.

#### 2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

Geruchsgutachten von landwirtschaftlichen Betrieben, die sich im Raum befinden, liegen nicht vor. Der nächste landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 510 m südlich

des Änderungsbereiches, 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 den landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten. Zudem liegen empfindlichere Nutzungen in Form von baurechtlich gesicherten Wohngebieten näher zur Hofstelle.

Durch die Bewirtschaftung der im Bereich der Emsniederung oder westlich des Rheder Ems-Altarmes gelegenen 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.a.10.2      *Immissionen aus dem Straßenverkehr***

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 der „Ursprungsplanung“, hier der B-Plan Nr. 18 „Timpfauk“ noch mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), später im Rahmen der 8. Änderung mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI), wurde festgestellt, dass aufgrund der Entfernung zur Kreisstraße 155 (Emsstraße) keine Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen zu erwarten sind. Zudem soll nunmehr im Parallelverfahren (B-Plan Nr. 36) eine Nutzung mit einer geringeren Schutzwürdigkeit, hier ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, festgesetzt werden. Somit kann an den bestehenden Aussagen festgehalten werden.

#### **2.a.10.3      *Gewerbliche Immissionen***

Im Zusammenhang mit den auf der Grundlage der Planung möglichen gewerblichen Immissionen (hier insbesondere im Bereich der Parkplätze und durch den Lieferverkehr) wurde durch das Büro für Lärmschutz (Jacobs 2024) ein Lärmschutzgutachten erstellt.

*„Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Ansiedlung eines Discounters (Gebäude 1) sowie eines Wohn- und Geschäftshauses (Gebäude 2) mit einem Getränkemarkt im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss sowie der vorhandenen Posten-Börse (Gebäude SoPo-Markt) tagsüber und nachts eingehalten*

werden. Gegen die Erteilung einer Baugenehmigung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

1. Die Annahmen unter Pkt. 5.1 bis 5.5 des Gutachtens sind einzuhalten.“

### **2.a.10.2 Sonstige Immissionen**

Sonstige Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind im Zusammenhang mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes irrelevant.

### **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 Änderungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Vorkommen von Kulturgütern und / oder sonstigen Sachgütern bekannt.

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

#### **2.a.12.1 Emissionen**

Aufgrund der Darstellung einer „Sonderbaufläche“ (S) 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). Im Zusammenhang mit der Schaffung von größeren Stellplatzanlagen sind die Vorgaben des Schallgutachten (Jacobs 2024) zu berücksichtigen.

#### **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. Im Bereich der Stellplatzanlage wird ein Aufstellort für vier Altglas-Sammelcontainer bereitgestellt.

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

Sind nicht zu berücksichtigen.

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

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich unverändert als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt bleiben. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 36 (Parallelverfahren) würde entfallen. Somit bestünde nicht die Möglichkeit auf die konkrete Anfrage des Investors für eine weitere Einzelhandelsansiedlung in der vorgesehenen Größenordnung (großflächiger Einzelhandel) zu reagieren. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung einer „Sonderbaufläche“ (S), d.h. die Ansiedlung eines Nahversorgers und die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes wäre somit zeitnah nicht gegeben.

## **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 Änderungsbereich überdeckt einen Bereich der im B-Plan Nr. 18 „Timpkau“ sowie aus der zugehörigen 8. Änd. als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt bzw. im gültigen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt ist. Somit handelt es sich im Rahmen dieser Bauleitplanung um die Konkretisierung für eine bestimmte Nutzungsform.

Durch diese Flächennutzungsplanänderung kann die Gemeinde Rhede (Ems) nicht nur als Wohnraum, sondern auch als Arbeits- und (Nah)Versorgungsraum nachhaltig gestärkt werden.

### **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 werden keine

Flächen beansprucht, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Dies kann durch eine Einzäunung des Baufeldes sichergestellt werden (z.B. parallel zum Dänenfließ).

#### 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 die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden die anstehenden Strukturen im Plangebiet beansprucht. Allerdings ist projektbezogen herauszustellen, dass es sich bei der Planfläche bereits um eine als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellte Flächenbereich handelt. Durch die für den Änderungsbereich bereits rechtskräftigen Bebauungspläne ist auch eine Bebauung bereits grundsätzlich möglich.

Die konkreten anlagebedingten Wirkungen unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur geplanten Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgers 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 erheblichen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar, da dieser Bereich bereits 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 22.04.2024 erstellen lassen. Im Zusammenhang mit den auf der Grundlage der Planung möglichen gewerblichen Immissionen (hier insbesondere im Bereich der Parkplätze und durch den Lieferverkehr) wurden im Rahmen der Bearbeitung berücksichtigt.

*„Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Ansiedlung eines Discounters (Gebäude 1) sowie eines Wohn- und Geschäftshauses (Gebäude 2) mit einem Getränkemarkt im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss sowie der vorhandenen Posten-Börse (Gebäude SoPo-Markt) tagsüber und nachts eingehalten werden. Gegen die Erteilung einer Baugenehmigung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:*

*1. Die Annahmen unter Pkt. 5.1 bis 5.5 des Gutachtens sind einzuhalten.“*

Geruchsemissionen

Immissionen im Zusammenhang mit der Landwirtschaft werden nicht zu erwarten.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36 (Parallelverfahren), dieser wird aus dieser 46. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 2: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
<b>baubedingt</b>			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus.	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodenversiegelung, Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung	Boden
	Überplanung von Grünland (GI) und eines Ruderalstreifens (UR) parallel zum Radweg an der Burgstraße, baurechtlich wurde die Fläche bereits als „Mischgebiet“ (MI) nebst einem Pflanzstreifen parallel zum Dänenfließ festgesetzt.	Lebensraumverlust / -degeneration	Pflanzen Tiere
<b>anlagebedingt</b>			
Bebauung mit einem Gebäude für großflächigen Einzelhandel	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 eines Gebäudes für einen Nahversorger nebst der zugehörigen Infrastrukturanlagen	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Sichtbarkeit etc.)	Tiere Pflanzen Mensch Landschaft
<b>betriebsbedingt</b>			
Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO <sub>2</sub> -Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft
Zusätzlicher Kfz-Verkehr	Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Menschen Gesundheit Tiere

### 2.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme bzw. nach der Analyse des gültigen Bebauungsplans Nr. 18 nebst seiner 8. Änderung wurden für den Änderungsbereich auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 36 (Parallelverfahren) 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 % gerechnet.

Tabelle 3: 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. Pflanzstreifen und Ruderalflur müssen jedoch kompensiert werden.	Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Pflanzstreifen und Ruderalflur müssen jedoch kompensiert werden.
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 sowie 8. Änd.). Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen den Stand der Technik.

Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung – Bestand (nachrichtlich zum vhb. B-Plan Nr. 36, Parallelverfahren)

Biotop	Fläche m <sup>2</sup>	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Mischgebiet (MI); 80 % versiegelt (8. Änd. B-Plan Nr. 18; GRZ von 0,6 zzgl. 50 % Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von 80 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	3.106,4	0	0
Mischgebiet (MI); 20 % unversiegelt (8. Änd. B-Plan Nr. 18)	776,6	1	776,6
Pflanzstreifen parallel zum Graben (aus dem B-Plan Nr. 18)	573,0	3	1.719,0
Ruderalstreifen (UR) zwischen Grundstücksgrenze und Radweg parallel zur Burgstraße	284,0	2	568,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.740,0</b>		<b>3.063,6</b>

Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung – Planung (nachrichtlich zum vhb. B-Plan Nr. 36, Parallelverfahren)

Biotop	Fläche m <sup>2</sup>	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“; 80 % versiegelt (GRZ von 0,8)	3.792,0	0	0
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“; 20 % unversiegelt	948,0	1	948,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.740,0</b>		<b>948,0</b>

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 3.063,6 WE und des Planungswertes von 948,0 WE geht rechnerisch ein Kompensationsdefizit in Höhe von 2.115,6 WE aufgrund der Überplanung eines Pflanzstreifens parallel zum Danenfließ und eines Ruderalstreifens parallel zum Radweg an der Burgstraße hervor.

## 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 in der rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Timpauk“ 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 (= 80 %). Darüber hinaus wird jedoch im Rahmen dieser Änderung sowie durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36 (Parallelverfahren) ein im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzter Pflanzstreifen (ca. 573 m<sup>2</sup>) und ein westlich angrenzender Ruderalstreifen mit einer Breite von 5,0 m zwischen Flurgrenze und Radweg parallel zur Burgstraße in Größe von 284 m<sup>2</sup> außerhalb der vorgenannten Bebauungspläne in Anspruch genommen. Hier erfolgt ein zusätzlicher Eingriff in den Bodenhaushalt.

**Tabelle 6: 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 nebst eines zugehörigen Pflanzstreifens und einer westlich angrenzenden Ruderalflur, 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 der Änderungsbereich bereits überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt wurde und nun eine Änderung in eine Sonderbaufläche (S) erfolgt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Pflanzstreifen und Ruderalflur müssen jedoch kompensiert werden.	Da der Änderungsbereich bereits überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt wurde und nun eine Änderung in eine Sonderbaufläche (S) erfolgt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Pflanzstreifen und Ruderalflur müssen jedoch kompensiert werden.
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, Altglas etc.) 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.	Eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas ist 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.b.3 Wasser

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

#### 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

Bauflächen führte lediglich zu einer geringen bzw. nur zu einer maßvollen Verringerung der Grundwasserneubildung.

**Tabelle 7: Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser**

<b>Grundwasser</b>		
<b>Beschreibung der Auswirkungen</b> während der Bau- und Betriebsphase infolge:	<b>Schutzgutbetroffenheit</b>	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Es besteht ein NWG- Antrag. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers bleibt gewährleistet.	Es besteht ein NWG- Antrag. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers bleibt gewährleistet.
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 der Änderungsbereich bereits überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt wurde und nun eine Änderung in eine Sonderbaufläche (S) erfolgt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Pflanzstreifen und Ruderalflur müssen jedoch kompensiert werden.  Es besteht ein NWG- Antrag. Dieser wird ggf. angepasst, so dass eine ordnungsgemäße schadlose Oberflächenentwässerung im Geltungsbereich erfolgt.	Da der Änderungsbereich bereits überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt wurde und nun eine Änderung in eine Sonderbaufläche (S) erfolgt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Pflanzstreifen und Ruderalflur müssen jedoch kompensiert werden.
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, Altglas etc.) 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. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.	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	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.b.3.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser**

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein Gewässer 2. Ordnung („Dänenfließ“), der über den Rheder Ems-Altarm in nördlicher Richtung in die Ems entwässert. Der Graben stellt sich in der Örtlichkeit als stark ausgebauter und

begradigter Graben dar, der regelmäßig unterhalten wird. Der Graben neben dem zugehörigen Räumstreifen bleiben in der Örtlichkeit erhalten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Timpauk“ 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. 36 (Parallelverfahren) sind Anpassungen der zulässigen Nutzung vorgesehen, hier in Form der baulichen Nutzung. So soll ein „Mischgebiet“ (MI) in ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) umgewandelt werden. Wesentliche Änderungen im Zusammenhang mit dem maximalen Versiegelungsgrad ergeben sich nicht. Somit kann weiterhin eine geregelte und funktionsfähige Entwässerungslösung vorgehalten werden.

Der Änderungsbereich liegt zwar nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (hier insbesondere das östlich gelegene ÜSG der Ems), jedoch vollumfänglich in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem; Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG). Hierauf wird gesondert hingewiesen.

### 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 8: 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 der Änderungsbereich bereits überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt wurde und nun eine Änderung in eine Sonderbaufläche (S) erfolgt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Pflanzstreifen und Ruderalflur müssen jedoch kompensiert werden.	Da der Änderungsbereich bereits überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt wurde und nun eine Änderung in eine Sonderbaufläche (S) erfolgt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Pflanzstreifen und Ruderalflur müssen jedoch kompensiert werden.
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. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.

etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,		
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. 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.b.5 Landschaft

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

Tabelle 9: 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. Erhebliche Änderungen zur Ausgangssituation (B-Plan Nr. 18 und 8. Änd.) ergeben sich bis auf den Verlust eines Pflanzstreifens sowie eines Ruderalstreifens nicht.	Zukünftige Frei- und Gartenflächen sorgen anteilig für eine Einbindung der Sonderbaufläche (S) 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 der Änderungsbereich bereits überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt wurde und nun eine Änderung in eine Sonderbaufläche (S) erfolgt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Pflanzstreifen und Ruderalflur müssen jedoch kompensiert werden.	Da der Änderungsbereich bereits überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt wurde und nun eine Änderung in eine Sonderbaufläche (S) erfolgt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Pflanzstreifen und Ruderalflur müssen jedoch kompensiert werden.
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.	Zukünftige Frei- und Gartenflächen sorgen anteilig für eine Einbindung der Sonderbaufläche (S) 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 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	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.

geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,		
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.

### 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 bereits durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Timphauk“ als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt worden. Somit handelt es sich rechtlich um ein Mischgebiet mit einer zulässigen Versiegelung bis zu 80 % 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.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Auf Grund des Abstandes zum nächstgelegene Natura 2000 Gebiet (hier das FFH-Gebiet Nr. 13 und das VSG V16) sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **2.b.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die Entsorgung der im Planbereich anfallenden Abfälle (Hausmüll) und Wertstoffe (Papier, Bioabfall etc.) erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

### **2.b.9 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt**

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden.

### **2.b.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

In der Auswirkungsanalyse (GMA 2024) wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Belange durch die Ansiedelung eines Einzelhandelsmarktes untersucht.

#### **1. Konzentrationsgebot**

*„Der Projektstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte [vgl. auch Abbildung 6], welcher im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems) 2021 abgegrenzt wurde. Somit wird das Konzentrationsgebot erfüllt.“ (S. 12 GMA 2024)*

#### **2. Integrationsgebot**

*„Da das Kernsortiment von Netto Marke-Discount zentrenrelevant ist, ist das Integrationsgebot für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment anzuwenden. (...) Da der Standort des Vorhabens in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte liegt, wird das Integrationsgebot erfüllt.“ (S. 13 GMA 2024)*

#### **3. Kongruenzgebot**

*„Das betriebliche Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Gemeinde Rhede (Ems). Wegen der ausgeprägten Angebotssituation im periodischen Bedarf in Papenburg ist ein größeres Einzugsgebiet auszuschließen. Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept zeigt, dass mind. 78 % des Vorhabenumsatzes im periodischen Bedarfssegment mit Kunden aus dem Kongruenzraum generiert werden. Das Kongruenzgebot (grundzentral) wird eingehalten.“ (S. 15 GMA 2024)*

#### **4. Beeinträchtungsverbot**

Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune und in den benachbarten Zentralen Orten nicht beeinträchtigen.

*„Bei der Bewertung der Umsatzumverteilungen wird zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen Beeinträchtigungen unterschieden. Wettbewerbliche Wirkungen können zwar Umsatzrückgänge auslösen; ein Konkurrenzschutz des*

*bestehenden Einzelhandels ist jedoch nicht gegeben. Entscheidend ist, ob sich die Ansiedlung eines Vorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt. (...)*

*Im Zuge der Ansiedlung von Netto Marken-Discount in der Gemeinde Rhede (Ems) sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot wird erfüllt.“ (S. 16f GMA 2024)*

Einzelheiten und Berechnungen der Untersuchungen können den als Anlage A und B beigefügten Fachgutachten entnommen werden.

## **2.b.11 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Keine Auswirkungen.

## **2.c Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich**

### **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).
- Die nächtliche Beleuchtung im Bereich der Stellplätze / Erschließungsachsen ist fledermaus- / insektenfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und muss so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird (Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung). Zudem ist die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren (insbesondere Anzahl und Lichtpunkthöhe). Es sind Straßenleuchten mit LED-Technik oder Natriumdampflampen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur >2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten sollten ein abgedichtetes Gehäuse besitzen, um das Eindringen von Tieren zu unterbinden.

## 2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation

Unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 (Parallelverfahren) geht aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 3.063,6 WE und des Planungswertes von 948,0 WE rechnerisch ein Kompensationsdefizit in Höhe von 2.115,6 WE aufgrund der Überplanung eines Pflanzstreifens parallel zum Dänenfließ und eines Ruderalstreifens parallel zum Radweg an der Burgstraße hervor. Das Kompensationsdefizit soll auf der nachfolgend genannten Kompensationsfläche in Form eines extensiv genutzten Grünlandes erbracht werden.

### **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereiches:**

Hierzu wird der Gemeinde Rhede (Ems) eine ca. 14.174 m<sup>2</sup> große Ersatzfläche (Gemarkung Rhede, Flur 72, Flurstück 14/1) zur Verfügung. Nachfolgend wird die Ersatzmaßnahme beschrieben.

Ersatzmaßnahme: Auf einer ca. 14.174 m<sup>2</sup> großen Ersatzfläche erfolgt die Anlage von Extensivgrünland. Die Bewirtschaftungsauflagen sind im Detail noch abzustimmen, jedoch gelten grundsätzlich nachfolgend aufgeführte Maßnahmen:

- Nutzung als Dauergrünland, Beweidung ist wünschenswert,
- keine Neueinsaat des Grünlands,
- Nachsaat als Übersaat (sog. „Ritzeinsaaten“) ist nur mit vorheriger Genehmigung der UNB zulässig,
- landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen wie etwa Walzen, Schleppen, Mähen oder Lockern, die der Bodenverbesserung, der Vorbereitung zur Mahd oder der Veränderung der bestehenden Vegetation dienen, sind in der Zeit zwischen dem 15.03. und 30.06. eines jeden Jahres nicht gestattet,
- keine Veränderung der Bodenoberfläche (z.B. Auffüllen von Senken),
- keine Lagerung insbesondere landwirtschaftlicher Geräte, Maschinen und Mist sowie Anlage von Silagemieten oder Futterlagerplätzen (soweit nicht zur unmittelbaren Fütterung) oder ähnliche, vergleichbare Handlungen,
- kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Klärschlamm sowie Dungstoffen aus Geflügeltierhaltung,
- eine mineralische Düngung (Erhaltungsdüngung) ist möglichst frühzeitig, spätestens bis zum 15.03. eines jeden Jahres abzuschließen (Bewirtschaftungsruhe zur Brutzeit),
- die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig bzw. bedarf der Zustimmung der UNB,
- keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Absenkung des derzeitigen Wasserstandes),

- frühester Mähtermin ist der 01.07. eines jeden Jahres. Die Fläche ist in einem Arbeitsgang von innen nach außen oder von einer Seite ausgehend zu mähen, soweit die Wetterlage dieses zulässt. Die Fläche ist nicht für das tägliche Grünfütterholen zu verwenden,
- beim 1. Schnitt ist das Mähgut von der Fläche zu entfernen (ein Abhäckseln oder Mulchen und Liegenlassen ist nicht zulässig),
- Nutzung als Weide: In der Zeit vor dem 30.06. eines jeden Jahres darf die Fläche mit höchstens 2 Großvieheinheiten (GVE) je Hektar beweidet werden,
- keine Unterkopplung der Flächen,
- wird die Fläche weder als Wiese noch als Weide genutzt, so ist sie mindestens einmal jährlich bis zum 31.12. jedoch frühestens ab dem 01.07. zu mähen. Das anfallende Mähgut ist unverzüglich abzufahren. Die Fläche muss in jedem Fall zum Winter einen kurzrasigen Bewuchs aufweisen.

Die Bewirtschaftungsauflagen können durch die Untere Naturschutzbehörde angepasst werden. Die folgenden Abbildungen zeigen die Lage und Abgrenzungen der genannten Ersatzfläche sowie die Biotoptypenkartierung.

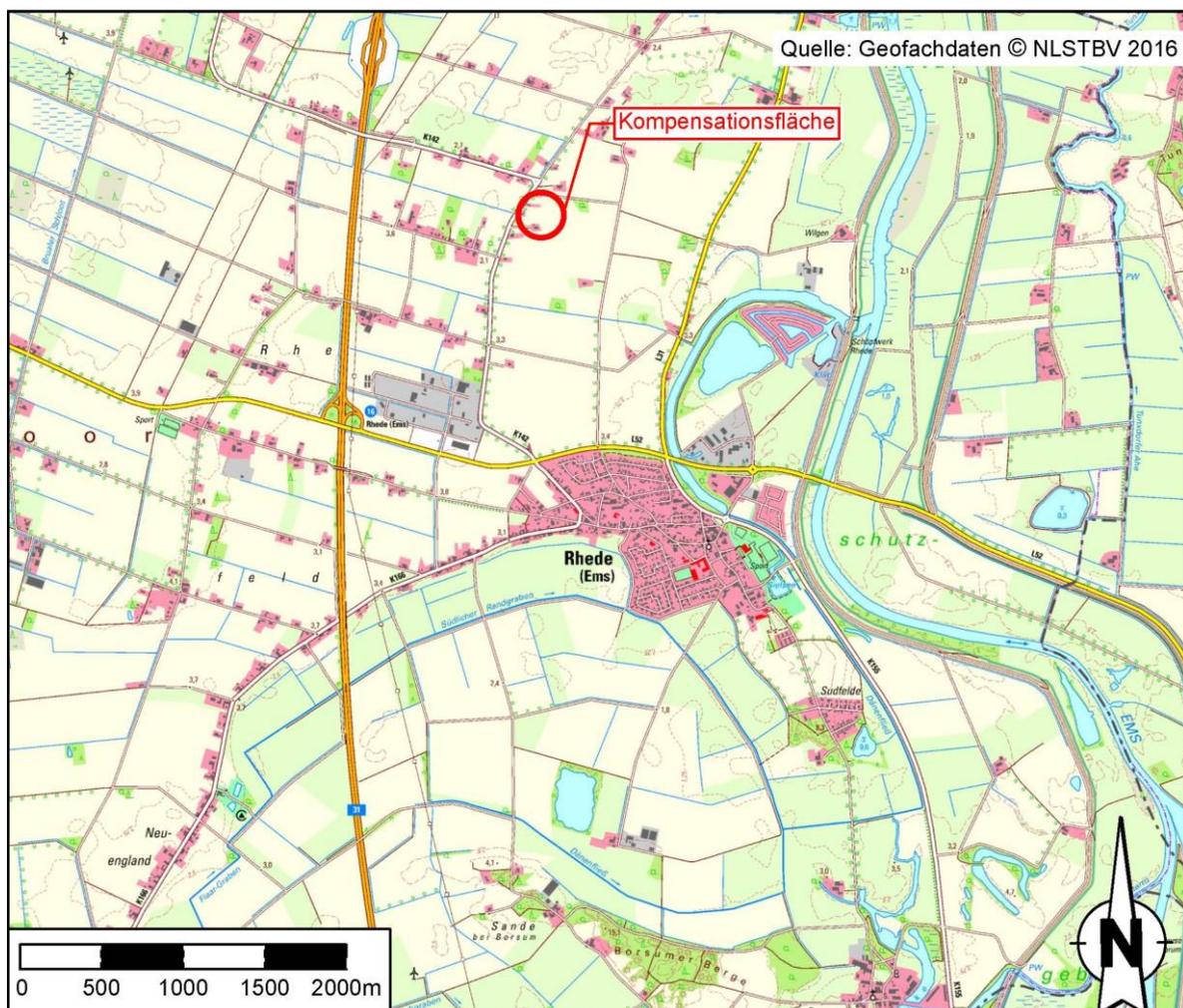


Abbildung 11: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage der Ersatzfläche im Raum, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)

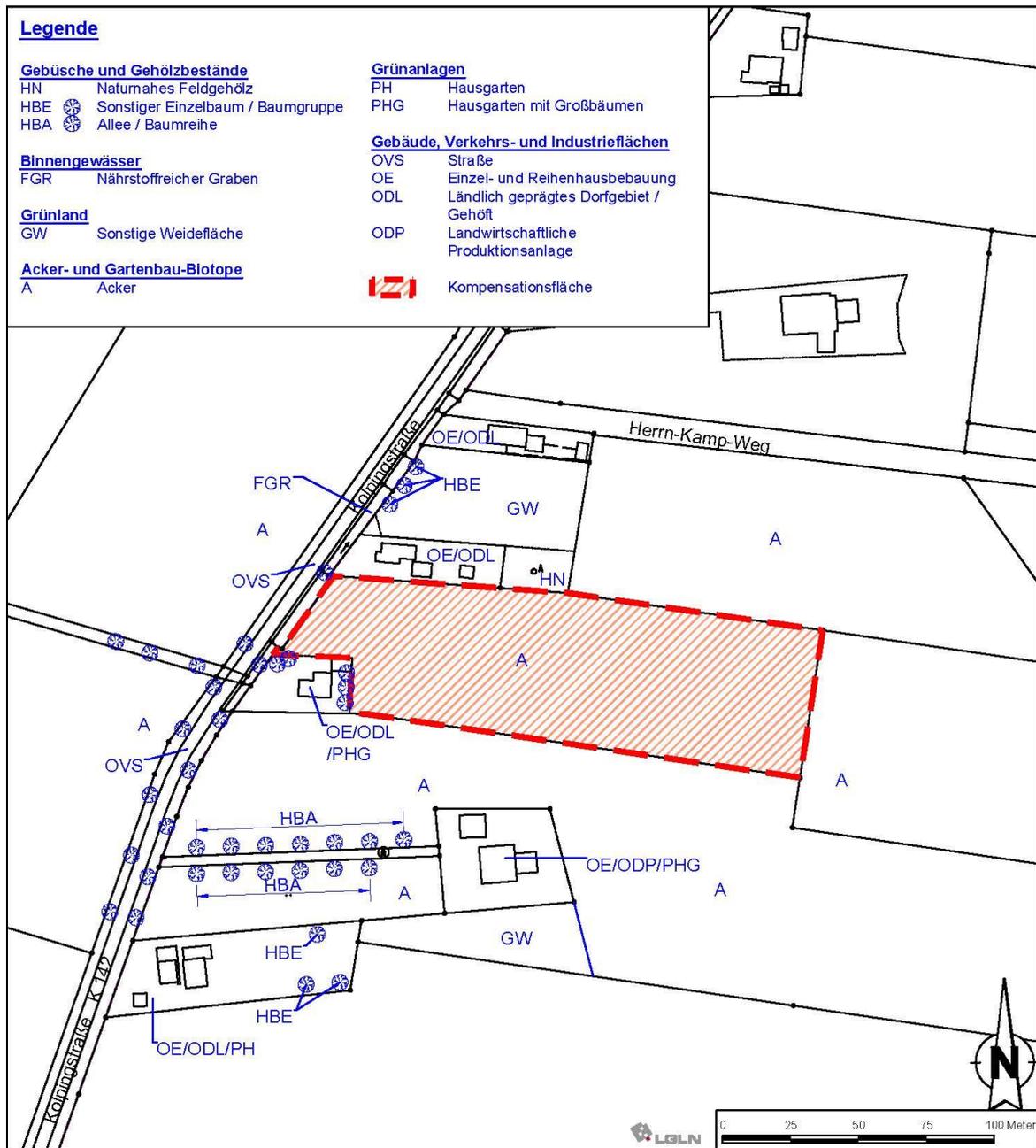


Abbildung 12: Biotoptypenkartierung der Kompensationsfläche

Tabelle 10: Aufstellung der Kompensationsfläche und deren Aufwertung

Ersatzmaßnahme			
Maßnahme	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Aufwertungs-faktor	Geschaffene Werteinheiten (WE)
intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche	14.174	2	28.348
<b>Summe:</b>	<b>14.174</b>	<b>Summe:</b>	<b>28.348</b>

Durch die Umwandlung von Intensivgrünland (GI) zu Extensivgrünland erfolgt eine Aufwertung um 2 WE/m<sup>2</sup>, so dass auf der ca. 14.174 m<sup>2</sup> umfassenden Ersatzfläche insgesamt 28.348 WE geschaffen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich Neurheder Straße / Östlich Heinz-Meyer-Weg“ wurden hiervon schon 22.997 WE in Anspruch genommen. Somit sind auf dieser Fläche noch 5.351 WE verfügbar. Das aus dieser Bauleitplanung resultierende Defizit in Höhe von 2.115,6 WE kann somit ebenfalls noch auf dieser Fläche erbracht werden. Der Eingriff kann somit vollständig kompensiert werden. Im Anschluss stehen in diesem Bereich noch 3.235,4 WE zur Verfügung, die für weitere Planungen verwendet werden können.

In der Gesamtheit der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die von der Planung ausgehenden Beeinträchtigungen kompensiert.

### **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. Diesem Grundsatz wurde gefolgt, da baurechtlich bereits überplante Bereiche in Anspruch genommen werden. 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 der zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahme reagiert werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden ergänzend allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen vorgeschlagen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. umliegende Flächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Zusätzlich gilt:

- 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.c.4 Wasser**

### **2.c.4.1 Grundwasser**

Entsprechend der Darstellung wird mit einer Versiegelung von 80 % für die „Sonderbaufläche“ (S) 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.c.4.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Timpfauk“ wurde im Jahr 2008 ein NWG-Antrag eingereicht, der mit Erlaubnisbescheid 681/657-24-191.2008037 genehmigt wurde. Durch die inhaltliche Änderung des Ursprungsbebauungsplanes bzw. durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans ist die Ableitung des Oberflächenwassers nicht betroffen. Das im Bereich der Sonderbaufläche (S) anfallende Oberflächenwasser wird, gemäß den bisher zugrunde liegenden Darstellungen / Festsetzungen der Ursprungsplanungen, dem bereits vorhandenen Rückhaltebecken zugeführt, das diesbezüglich ausreichen bemessen wurde. 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.c.5 Luft und Klima**

Die zukünftig entstehenden Grün- und Freiflächen im Änderungsbereich 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.c.6 Landschaft**

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

### **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, 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 erreichbar: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605

### **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 einer „gemischten Baufläche“ (M) in eine „Sonderbaufläche“ (S) 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 und unter Berücksichtigung der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedelung einer Filiale von Netto Marken-Discount in Rhede (Ems)“ (GMA 2024) wurden keine darüberhinausgehenden 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.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 der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36 (Parallelverfahren) ausgehen können bzw. denen der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 36 ausgesetzt ist. Der Änderungsbereich schließt an gemischte Bauflächen (M) und hieran anschließend an ein Wohnbauflächen (W) an. Im Änderungsbereich erfolgt die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ (S) 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 im Bereich der Emsniederung sind aufgrund der vorhandenen Deiche nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich daher zwar nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (hier insbesondere das östlich gelegene ÜSG der Ems), liegt jedoch vollumfänglich in einem Überflutungsgebiet mit zu erwartenden signifikanten Schäden für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem; Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungs-gebieten gem. § 78b WHG). Hierauf wird gesondert hingewiesen.

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.

**3. Zusätzliche Angaben**

**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 nebst seiner 8. Änderung 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**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Timpfauk“ wurde im Jahr 2008 ein NWG-Antrag eingereicht, der mit Erlaubnisbescheid 681/657-24-191.2008037 genehmigt wurde. Durch die inhaltliche Änderung des Ursprungsbebauungsplanes bzw. durch die Neuauflistung dieses Bebauungsplans ist die Ableitung des Oberflächenwassers nicht betroffen. Das nun im Bereich der Sonderbauflächen anfallende Oberflächenwasser kann gemäß den Ursprungsplanungen weiterhin dem bereits vorhandenen Rückhaltebecken zugeführt werden, das diesbezüglich ausreichen bemessen wurde.

### **Lärmschutzgutachten**

Zur Einstellung der immissionsrechtlichen Belange hat der Vorhabenträger ein Fachgutachten durch das Büro für Lärmschutz Jacobs, Papenburg mit Datum vom 22.04.2024 erstellen lassen. Daraus geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch das geplante Vorhaben tagsüber und nachts eingehalten werden.

### **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.

## **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.

### **3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Ortskerns der Gemeinde Rhede (Ems) östlich der Burgstraße und südlich der Straße „Im Timphauk“. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,47 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Der Änderungsbereich beansprucht eine bereits als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellte Fläche, die nun zukünftig als „Sonderbaufläche“ (S) „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden soll. Das Plangebiet ist zurzeit noch unbebaut und wird landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Östlich angrenzend wird derzeit das Gebäude für einen Getränkehandel errichtet. Große Teilbereiche des Änderungsbereiches sind jedoch bereits durch Bauleitplanung planungsrechtlich beplant (Bebauungsplan Nr. 18 „Timphauk nebst der zugehörigen 8. Änderung), sodass grundsätzlich eine Bebauung bereits heute möglich ist.

Der Bedarf für die 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rhede (Ems) ergibt sich aus den Planungsabsichten eines Investors zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes. Hieraus soll im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36 (Parallelverfahren) der Gemeinde Rhede (Ems) ein Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO entwickelt werden.

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 gemischte Baufläche (M) dargestellten Bereiches entgegengewirkt und es ist nicht erforderlich, dass die Gemeinde Rhede (Ems) neue und 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.

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

### 3.d Referenzliste der Quellen

#### Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-336, 12. überarbeitete Auflage, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen 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, Meppen

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

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

#### 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 Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), aktuelle Fassung

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 Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft** (Neufassung der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm** (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

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

### **3.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen**

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

Im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen. Diese wurden entsprechend der Ausführungen in der Anlage D berücksichtigt (Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

#### **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:

(Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

### **3.3 Abwägungsergebnis**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes werden öffentliche und private Belange nicht beeinträchtigt (vgl. GMA 2024, Anlage B).

Dem Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird gefolgt, da die Realisierung des Vorhabens im Wesentlichen innerhalb bereits baurechtlich gesicherter Bereiche erfolgen soll. Naturschutzfachliche Belange sind durch die Planungen nicht im erheblichen Maße betroffen, da im Kern eine bereits dargestellt gemischte Baufläche (M) als Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Die Überplanung von vorgesehenen

Pflanzbereichen und die zusätzliche Versiegelung durch die maßvolle Vergrößerung des Geltungsbereiches wurde in die weitere Planung eingestellt.

Zur Einstellung der Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes, aufgrund der betrieblichen Nutzungen im Plangebiet, wird ein Fachgutachten erstellt.

### 3.4 Verfahrensvermerke

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren.

Bearbeitet:  
Freren, 17.09.2024

i.A. \_\_\_\_\_  
- regionalplan & uvp -

Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -

Die Begründung hat der Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss) zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -