



Gemeinde Rhede (Ems) Landkreis Emsland

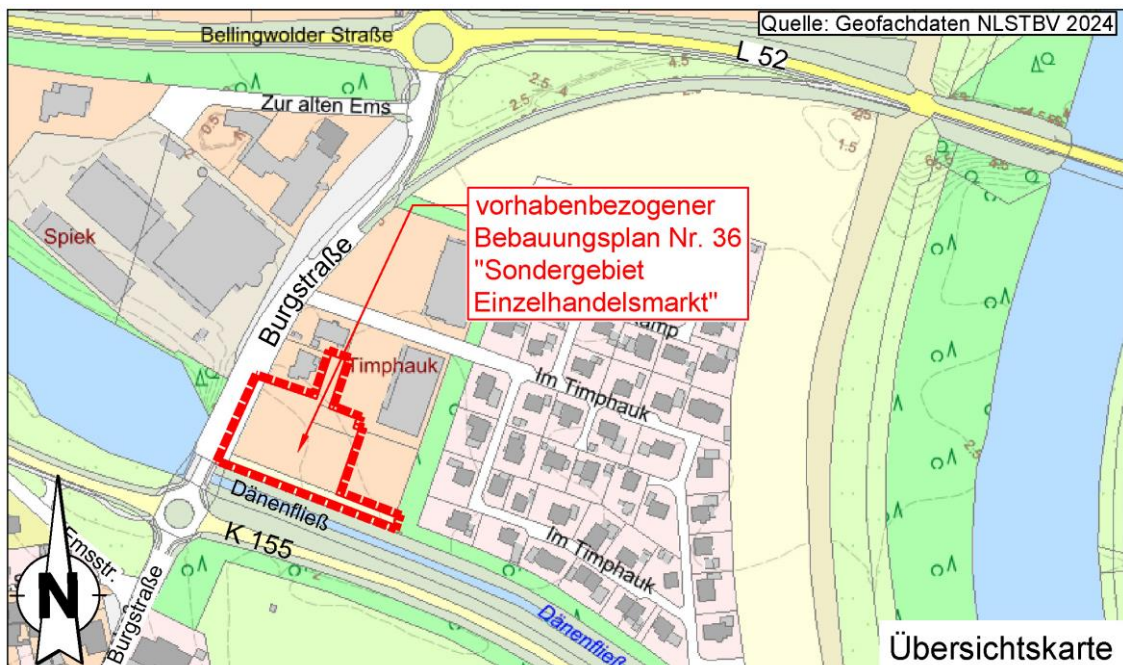
BAULEITPLANUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36

(gem. § 12 Abs. 3a BauGB)

"Sondergebiet Einzelhandelsmarkt"

Begründung inkl. Umweltbericht



Datum: 15.11.2024



regionalplan & uvp

planungsbüro peter stelzer GmbH
Grulandstraße 2 • 49832 Freren
Tel. 05902-503702-0 • Fax. 05902-503702-33

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

GEMEINDE RHEDE (EMS)

Gerhardyweg 1

26899 Rhede (Ems)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Begründung.....	6
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	6
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	8
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	10
1.4.1	Raumordnung (LROP/RROP)	10
1.4.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	11
1.4.3	Flächennutzungsplan	11
1.4.4	Überplante Bebauungspläne	12
1.4.5	Einzelhandelskonzept.....	20
1.5	Planung	23
1.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	23
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	23
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung.....	23
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	25
1.5.3	Sonstige Erschließung.....	25
1.5.4	Versorgungsleitungen.....	26
1.5.5	Immissionsschutz	26
1.5.5.1	Immissionen aus dem Straßenverkehr	26
1.5.5.2	Gewerbliche Immissionen.....	26
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	27
1.5.7	Altlasten.....	27
1.5.8	Denkmalpflege.....	27
1.5.9	Natur und Landschaft / Umweltbericht.....	27
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	30
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	30
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	30
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen.....	31
1.6.4	Textliche Festsetzungen.....	31
1.6.5	Ökologische Festsetzungen	32
1.6.5	Hinweise	33
1.7	Flächenbilanz.....	37
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	37
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	37
Teil 2	Umweltbericht	39
1.	Einleitung	39
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	39
1.a.1	Angaben zum Standort.....	39
1.a.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen	39
1.b	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	40
1.b.1	Fachgesetze	40
1.b.2	Fachplanungen.....	40
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2a Bestandsaufnahme, 2b Prognose, 2c Maßnahmen, 2d und 2e zum BauGB)	41

2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	41
2.a.1	Tiere	41
2.a.2	Pflanzen, Biotoptypen.....	41
2.a.3	Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	42
2.a.4	Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	43
2.a.5	Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	44
2.a.6	Luft und Klima (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	47
2.a.7	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	47
2.a.8	Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	48
2.a.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).....	49
2.a.10	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	49
2.a.10.1	Immissionen Landwirtschaft	50
2.a.10.2	Immissionen aus dem Straßenverkehr	50
2.a.10.3	Gewerbliche Immissionen.....	50
2.a.10.2	Sonstige Immissionen.....	51
2.a.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB). 51	
2.a.12	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	51
2.a.12.1	Emissionen	51
2.a.12.2	Abfallbeseitigung	51
2.a.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	52
2.a.14	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)52	
2.a.15	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).....	52
2.a.16	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	53
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	53
2.b.1	Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt	56
2.b.2	Fläche und Boden	57
2.b.3	Wasser	59
2.b.3.1	Grundwasser	59
2.b.3.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser.....	60
2.b.4	Luft und Klima.....	60
2.b.5	Landschaft.....	61
2.b.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB).....	62
2.b.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.....	63
2.b.8	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	63
2.b.9	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt.....	63
2.b.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	63
2.b.11	Kultur- und sonstige Sachgüter	64
2.c	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich	64
2.c.1	Tiere	64
2.c.2	Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation	65

2.c.3	Fläche und Boden	69
2.c.4	Wasser	70
2.c.4.1	Grundwasser	70
2.c.4.2	Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser	70
2.c.5	Luft und Klima	70
2.c.6	Landschaft	71
2.c.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	71
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl	71
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)	72
3.	Zusätzliche Angaben	72
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	72
3.b	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	73
3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	74
3.d	Referenzliste der Quellen	75
Teil 3	Abwägung und Verfahren	78
3.1	Verfahren	78
3.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	78
3.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	78
3.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	78
3.3	Abwägungsergebnis	78
3.4	Verfahrensvermerke	79

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ist- Bestand im Geltungsbereich des vhb. B-Plan Nr. 36	41
Tabelle 2: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan	55
Tabelle 3: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	56
Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung - Bestand	57
Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung - vhb. B-Plan Nr. 36	57
Tabelle 6: Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden	58
Tabelle 7: Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	59
Tabelle 8: Auswirkungen auf das Schutzgüter Luft und Klima	60
Tabelle 9: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	61
Tabelle 10: Aufstellung der Kompensationsfläche und deren Aufwertung	68

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorhaben und Erschließungsplan (V+E-Plan, nachrichtlich, unmaßstäblich).....	7
Abbildung 2: Lage im Raum (unmaßstäblich) (NLSTBV 2024)	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Timpahuk“	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Timpahuk“	14
Abbildung 5: Teilfortschreibung (zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“ mit Stand 2018)	21
Abbildung 6: Teilfortschreibung (neu abgegrenzter Versorgungsbereich, Stand 2021)	21
Abbildung 7: COPERNICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (LBEG 2024)	42
Abbildung 8: Mittlere Versiegelung 2021 der Gemeinden in Niedersachsen, unmaßstäblich (LBEG 2024)	43
Abbildung 9: Schutzgut Boden - Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2024)	44
Abbildung 10: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2024)	45
Abbildung 11: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020, unmaßstäblich (LBEG 2024)	45
Abbildung 12: Ausschnitt zu angrenzenden Flächen Natura 2000 (VSG und FFH-Gebiete) sowie angrenzenden LSGs/NSGs (NLWKN 2024)	49
Abbildung 13: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage der Ersatzfläche im Raum, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2020)	67
Abbildung 14: Biotoptypenkartierung der Kompensationsfläche	68

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 Timpahuk 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
Anlage F:	Abwägungsvorschlag zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Teil 1 **Begründung**

1.1 **Planungsanlass und Entwicklungsziel**

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

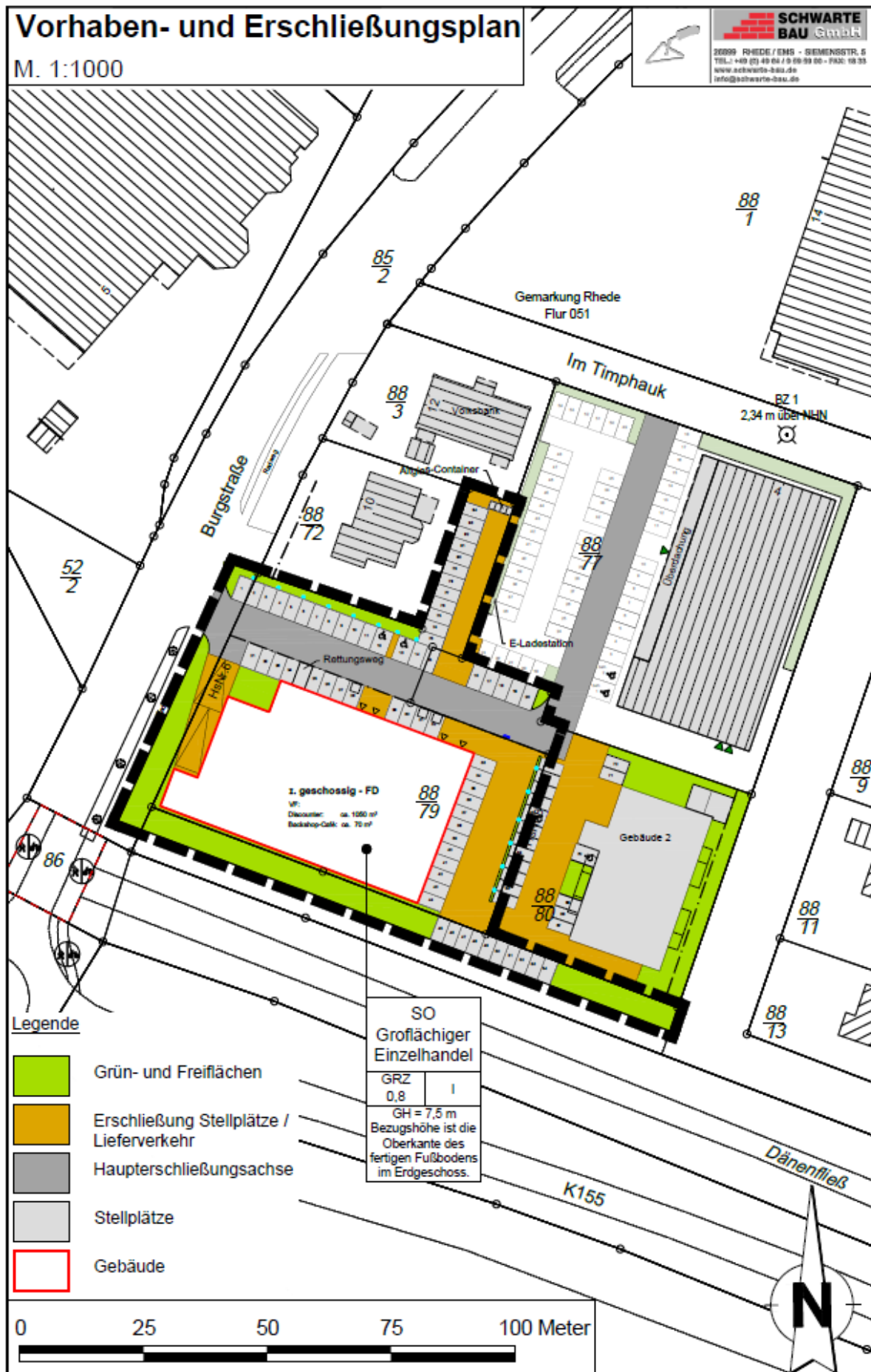
Der Bedarf für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 ergibt sich aus den Planungsabsichten eines Investors zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 m².

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



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

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

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

Weitere gemischte Nutzungen sind im näheren Umfeld zukünftig geplant.

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

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

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

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

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 liegt nördlich des Ortskerns der Gemeinde Rhede (Ems) östlich der Burgstraße und südlich der Straße „Im Timphauk“. Durch diese Bauleitplanung werden überwiegend bereits durch Bebauungspläne überplante Bereiche (Bebauungsplan Nr. 18 „Timphauk“ (Pflanzstreifen) sowie seiner 8. Änderung (MI)) in Anspruch genommen. Zusätzlich wird ein 5,0 m breiter Streifen zwischen der westlichen Flurgrenze und des Radweges parallel zur Burgstraße (ca. 284 m²; Ruderalflur) dem Geltungsbereich zugeschlagen. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,47 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet im Wesentlichen die folgende Nutzung:

- ❖ Flächen für ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

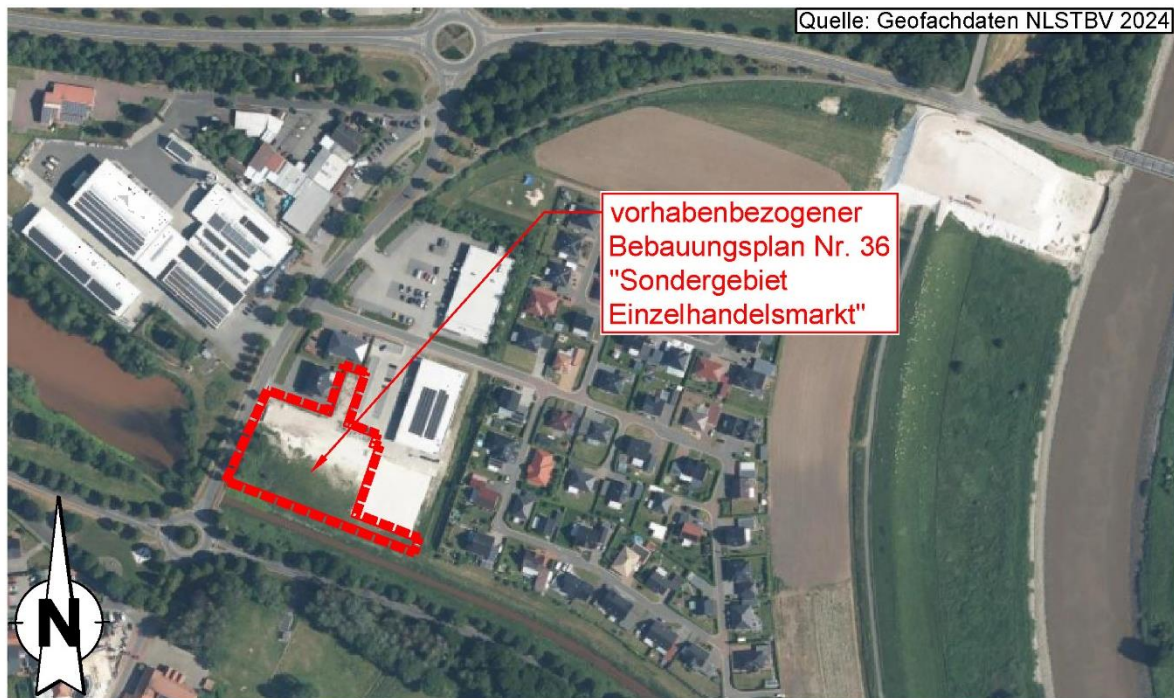


Abbildung 2: Lage im Raum (unmaßstäblich) (NLSTBV 2024)

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist zurzeit noch unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. An den Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungen an:

- nördlich des Geltungsbereiches
 - Im Timphauk (Gemeindestraße)
 - 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 Geltungsbereiches
 - Burgstraße (Gemeindestraße)
 - Gewerbegebiet (GE, B-Plan Nr. 11 „Zubringer zur Autobahn A31“)
- südlich des Geltungsbereiches
 - 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 Geltungsbereiches
 - 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 Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Überplanung eines durch einen Bebauungsplan strukturierten Bereichs handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird und eine Überplanung freier Landschaftsräume nicht erforderlich ist. Insofern wird den Vorgaben des § 1a BauGB nach 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 m² (zuzüglich maximal 25 m² 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.

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

1.4.2 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

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) als gemischte Bauflächen „M“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Aus diesem Grund ist es erforderlich den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) in Form der 46. Änderung im Parallelverfahren zu ändern. Aufgrund der spezifischen Nutzung im Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

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 optimiert, um so den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Rhede (Ems) gerecht zu werden.

1.4.4 Überplante Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 18 „Timpahuk“

Vom Bebauungsplan Nr. 18 „Timpahuk“ wird der südliche Pflanzstreifen überplant. Das in dieser Bauleitplanung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) wurde bereits im Rahmen weiterer Änderungen zu einem Mischgebiet (MI) entwickelt (siehe hierzu die nachfolgenden Ausführungen zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Timpahuk“). Nach dem Planausschnitt zum Bebauungsplan Nr. 18 werden kurz die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 18 wiedergegeben.

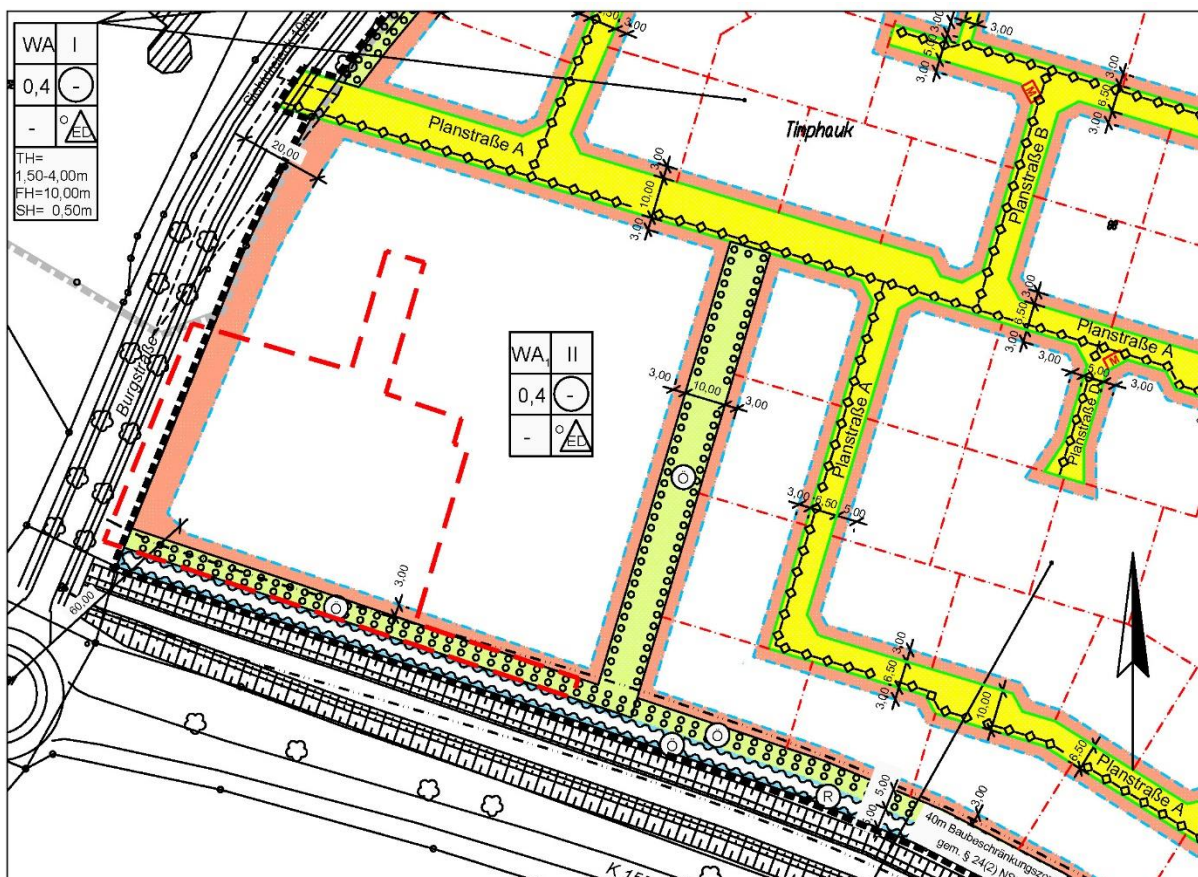


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Timpahuk“

Textliche Festsetzungen

- 1.) Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Rhede (Ems) das Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als

- 2,0 m, jedoch nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes, als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zulassen.
- 2.) Die gem. BauNVO § 19 Abs. 4 mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % wird ausgeschlossen.
 - 3.) Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden "Planstraße" (gemessen in Fahrbahnmitte) hinausgehen.
 - 4.) Die Mindesthöhe der Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit Dachfläche) der Gebäude im Wohngebiet wird auf mindestens 1,5 bzw. höchstens 4,0 m über OK fertigem Fußboden im Erdgeschoss festgesetzt. Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe wird auf maximal 10,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der angrenzenden "Planstraßen" (gemessen in Fahrbahnmitte).
 - 5.) Auf der mit WA1 gekennzeichneten Fläche sind nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, zulässig.
 - 6.) Auf der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" wird die Kompensationsmaßnahme gem. beigefügtem landschaftspflegerischen Beitrag
A1: Gehölzanpflanzung
A2: Gehölzanpflanzung
gem. beiliegender Pflanzliste durchgeführt.
Gestalterische Festsetzungen
Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind Flachdächer für Wohngebäude nicht zulässig. Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.

Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich den zuständigen Kreis- und Gemeindeverwaltungen zu melden. Archäologische Funde sowie deren Fundstellen sind ggfs. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

b) Baugrund

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

c) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für dieses Baugebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Rhede (Ems) gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Rhede (Ems) errichtet und unterhalten. Im Übrigen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes die Forderungen des Merkblattes "Feuerwehrezufahrten-

Löschwasserversorgung" zu beachten. Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/sec (Durchmesser Leitung mind. 100 mm) vorhanden ist. Der Löschwasserbedarf wird vorwiegend aus der örtlichen Wasserversorgung gedeckt, wenn diese zur Verfügung steht. Zusätzlich kann Löschwasser aus dem südlich verlaufenden Vorfluter "Dänenfließ" bzw. aus der Ems entnommen bzw. durch ein Tankfahrzeug zugeführt werden.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Timpahuk“

Im Wesentlichen werden durch diese Bauleitplanung das Mischgebiet 2 (MI₂) sowie ein Streifen des nördlich hieran angrenzenden Mischgebiet 1 (MI₁) überplant. Nach dem Planausschnitt zur 8. Änderung werden hierzu ebenfalls die Festsetzungen und Hinweise wiedergegeben.

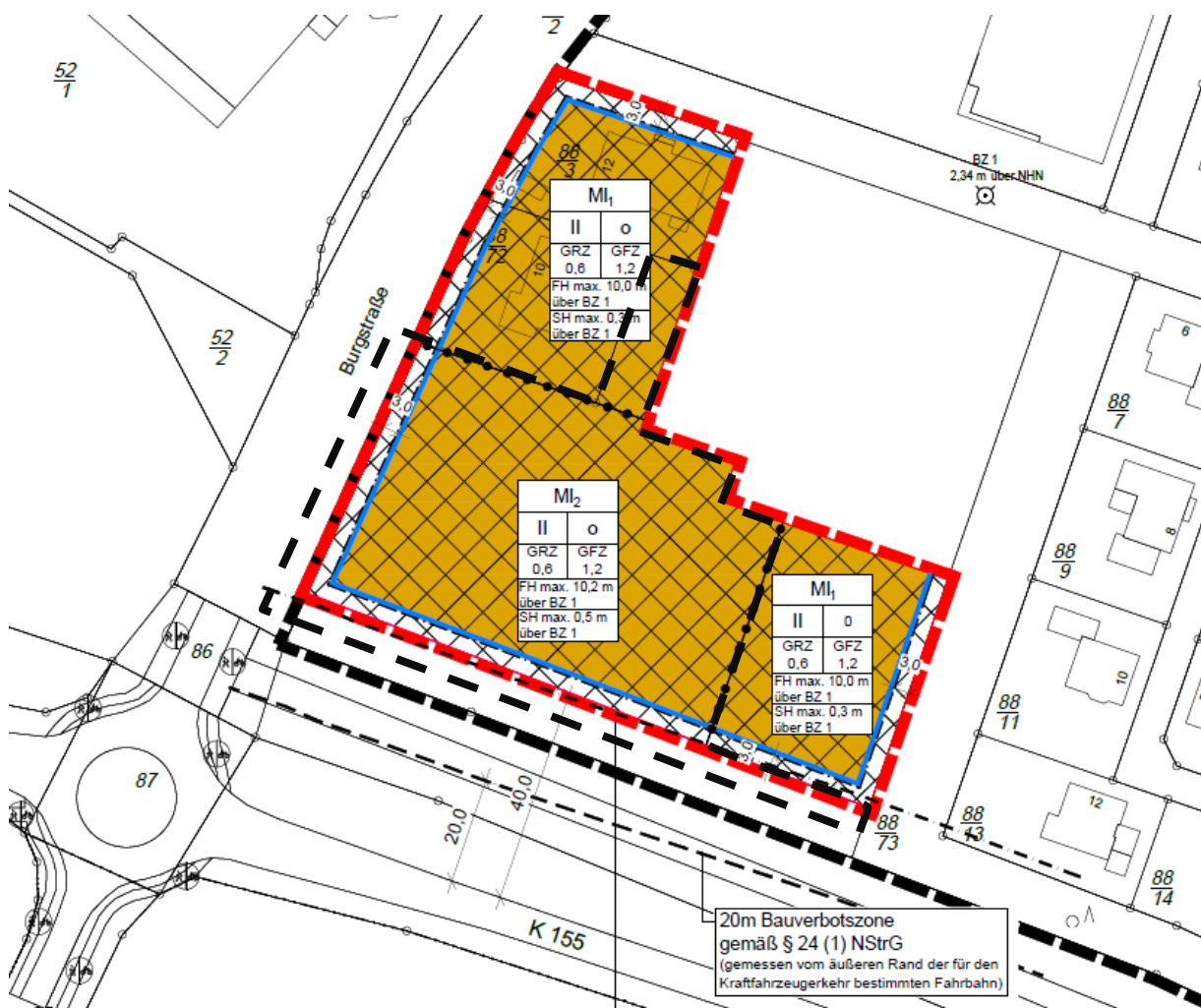


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Timpahuk“

Textliche Festsetzungen

1. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den gemischten Bauflächen wird wie folgt festgesetzt:

- Mischgebiet MI₁ maximal 10,00 m über BZ1
- Mischgebiet MI₂ maximal 10,20 m über BZ1

Bezugshöhe BZ1 ist die Oberkante fertige Fahrbahn „Im Timphauk“ (gemessen in Fahrbahnmitte).

Die NHN-Höhen und Bezugspunkte können der Planzeichnung entnommen werden.

2. Sockelhöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (gemessen Mitte des Gebäudes) darf maximal:

- Mischgebiet MI₁ maximal 0,30 m über BZ1
- Mischgebiet MI₂ maximal 0,50 m über BZ1

Über Bezugspunkt 1 (Oberkante fertige Fahrbahndecke „Im Timphauk“; (gemessen in Fahrbahnmitte) hinausgehen.

Die NHN-Höhen und Bezugspunkte können der Planzeichnung entnommen werden.

3. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
(gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
In den Mischgebieten „MI₁“ und „MI₂“ sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe (kleinflächig), Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

In den Mischgebieten „MI₁“ und „MI₂“ sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägte Gebiete

4. Zulässige geschossweise Nutzungen (gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)
Im Erdgeschoss der im Änderungsbereich zulässigen Gebäude sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 6 BauNVO zulässig:

Nr. 2: Geschäfts- und Bürogebäude

- Nr. 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Nr. 4: Sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6: Gartenbaubetriebe

In den Obergeschossen sind auch Wohnungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

5. Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben

(§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Mischgebiet) ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch im Sinne einer Agglomeration nicht zulässig.

Ökologische Festsetzungen

- 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).
- Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen haben notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zu erfolgen, d.h. nicht zwischen dem 1. März und 31. Juli.
- 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 einer Temperatur von über 60 °C sollten nicht eingesetzt werden. Lampen nicht mit Wellenlängen unter 590 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.
- Größere Glasflächen oder Glasfassaden an Wohn- und/oder Geschäftsgebäuden sind nach Möglichkeit mit Schutzklebefolien/-silhouetten zu versehen, um Vogelanflüge zu reduzieren und populationsrelevante Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme gilt insbesondere bei "Durchsicht"-Fensterkonstellationen (Wintergärten, Eingänge, Carports etc.).

- **Ergeben sich vor und während der Erschließungs- und Bauphasen Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. Entwicklungsstadien (Küken, Eier) und deren Brut- und Lebensstätten (Gelege, Nester, Bruthöhlen, Quartiere etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.**

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

1. Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den festgesetzten gemischten Bauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-50° zulässig.
Auf den Hauptgebäuden ist ein Flachdachanteil (0-15°) von maximal 60% zulässig.

Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach (0-15°) ausgebildet werden.

Hinweise

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

Telefonnummer der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Emsland (05931) 44-2173 oder (05931) 6605.

- b) Baugrund
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

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

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

c) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

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

d) Bauverbotszone

- Entlang der K155 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Diese sind in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit:

20 m Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

e) 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).

f) 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.

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Durchführungsverordnung zum Niedersächsischen Baugesetz (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen.

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

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min vorhanden ist.
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Eventuell erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau durch die Gemeinde errichtet und unterhalten.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

g) Kampfmittelbeseitigung

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

h) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anwohner im Änderungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße Burgstraße/Im Timphauk zur Abfuhr bereitstellen.

i) Versorgungsleitungen

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

- j) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen
Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.
- k) Bauliche Nutzung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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.

1.4.5 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 5).

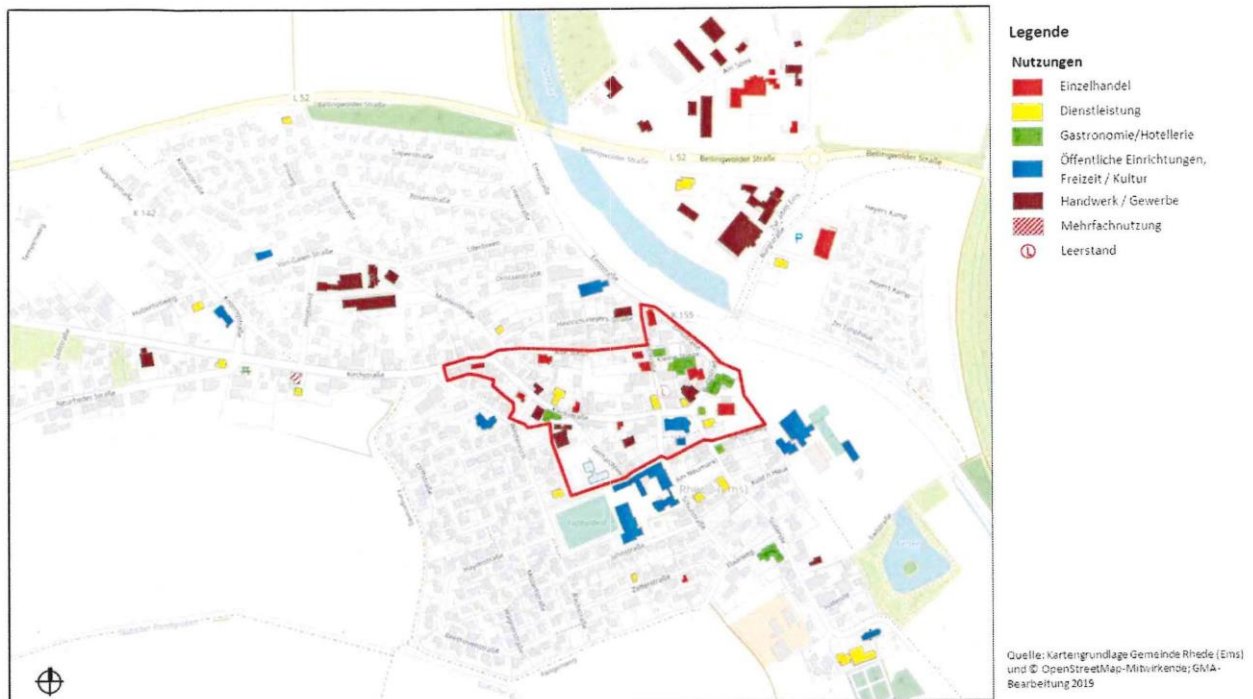


Abbildung 5: Teilfortschreibung (zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“ mit Stand 2018)

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 6).

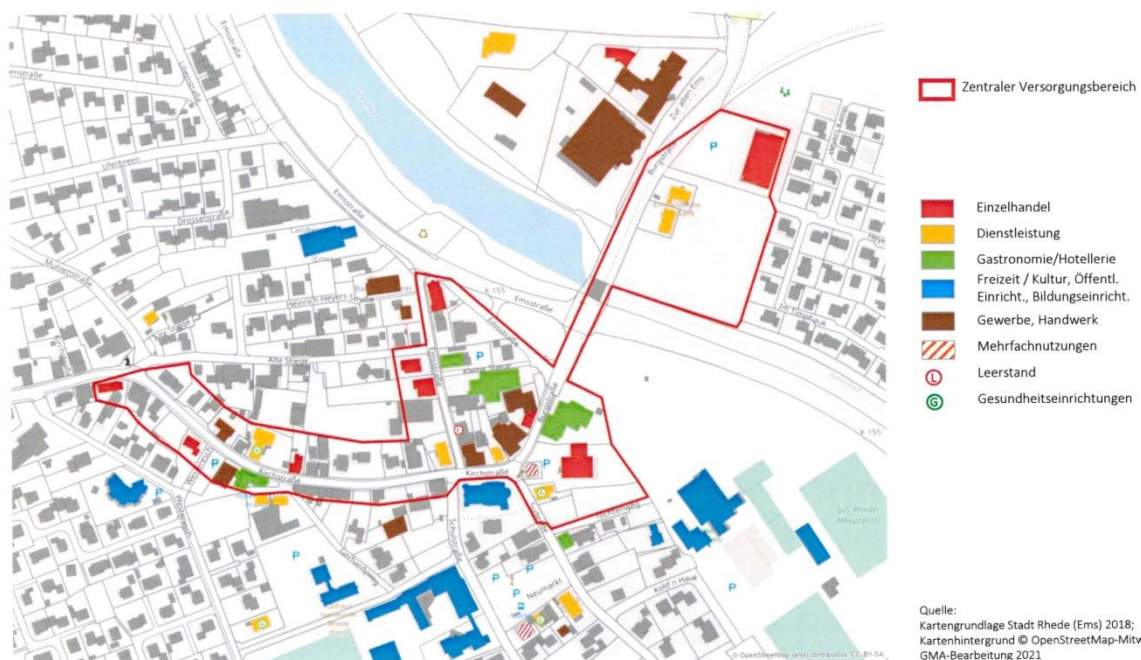


Abbildung 6: Teilfortschreibung (neu abgegrenzter Versorgungsbereich, Stand 2021)

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. Beeinträchtigungsverbot

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.

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 m² (zuzüglich maximal 25 m² 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 Plangebietes erfolgt aus westlicher Richtung über die Gemeindestraße „Burgstraße“. Über eine innere Erschließungsachse (vgl. Vorhabens und Erschließungsplan in der Abbildung 1) ist der Geltungsbereich zudem an die nördlich gelegene Gemeindestraße „Im Timphauk“ angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und den Vorgaben der Gemeinde Rhede (Ems). In der Abbildung 1 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ ist die verkehrliche Erschließung und die Anordnung der Parkplätze konzeptionell dargestellt.

Die verbindliche Festsetzung der Anzahl der herzustellenden Einstellplätze erfolgt im Durchführungsvertrag der zwischen der Gemeinde Rhede (Ems) und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück als gemeinsame Stellplatzanlage mit dem Getränkemarkt sichergestellt.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 werden Flächen überplant, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Timphauk“ liegen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Timphauk“ wurde im Jahr 2008 ein NWG-Antrag eingereicht, der mit Erlaubnisbescheid 681/657-24-191.2008037 genehmigt wurde. Im Weiteren wurden im Zuge der 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 geringfügige Änderungen an den Flächengrößen und Festsetzungen vorgenommen, die in den nachfolgenden Tabellen nochmal dargestellt werden.

Flächenermittlung NWG-Antrag 2008 (Erlaubnisbescheid 681/657-24-191.2008037)

			A	B	C
Einleitungsstelle			Flächengröße	Abflussbeiwert	„undurchlässige“ Fläche
Nr.	Nr.	Flächentyp	A _E	ψ _m	A _u
			[ha]	[-]	[ha]
			Vorgabe	Vorgabe	C=A*B
1	1	Straßenverkehrsfläche	0,615	0,70	0,431
	3	Wohngebiet (WA ₁)	1,204	0,54	0,650
	4	Sonderbaugebiet (SO)	0,611	0,72	0,440
	5	Erweiterungsfläche (SO)	0,900	0,72	0,648
2	2	Straßenverkehrsfläche	0,322	0,70	0,225
Summe			3,652		2,394

Flächenermittlung Abgleich Bemessungsansätze im Zuge der 5. Änd. des B-Plans Nr. 18

Einleitungsstelle			A	B	C
			Flächengröße	Abflussbeiwert	„undurchlässige“ Fläche
Nr.	Nr.	Flächentyp	A_E [ha]	ψ_m [-]	A_U [ha]
			Vorgabe	Vorgabe	$C=A*B$
1	1	Straßenverkehrsfläche	0,283	0,70	0,198
	1a	Straßenverkehrsfläche	0,233	0,70	0,163
	3	Wohngebiet (WA ₁)	1,204	0,54	0,650
	4	Sonderbaugebiet (SO)	0,611	0,72	0,440
	5	Erweiterungsfläche (SO)	0,900	0,72	0,648
2	2	Straßenverkehrsfläche	0,322	0,70	0,225
Summe			3,553		2,324

Flächenermittlung Abgleich Bemessungsansätze im Zuge der 6. Änd. des B-Plans Nr. 18

Einleitungsstelle			A	B	C
			Flächengröße	Abflussbeiwert	„undurchlässige“ Fläche
Nr.	Nr.	Flächentyp	A_E [ha]	ψ_m [-]	A_U [ha]
			Vorgabe	Vorgabe	$C=A*B$
1	1	Straßenverkehrsfläche	0,283	0,70	0,198
	1a	Straßenverkehrsfläche	0,233	0,70	0,163
	3	Wohngebiet (WA ₁)	1,204	0,72	0,867
	4	Sonderbaugebiet (SO)	0,611	0,72	0,440
	5	Erweiterungsfläche (SO)	0,900	0,72	0,648
2	2	Straßenverkehrsfläche	0,322	0,70	0,225
Summe			3,553		2,541

Im Zuge des hiermit vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 wird die mit WA 1 bezeichnete Fläche des Ursprungsplans, die im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt wurde, nochmals geringfügig um rd. 0,07 ha vergrößert.

Flächenermittlung Abgleich Bemessungsansätze im Zuge des vhb. B-Plans Nr. 36.

Einleitungsstelle			A	B	C
			Flächengröße	Abflussbeiwert	„undurchlässige“ Fläche
Nr.	Nr.	Flächentyp	A_E [ha]	ψ_m [-]	A_U [ha]
			Vorgabe	Vorgabe	$C=A*B$
1	1	Straßenverkehrsfläche	0,283	0,70	0,198
	1a	Straßenverkehrsfläche	0,233	0,70	0,163

	3	Wohngebiet (WA ₁), seit der 8. Änderung Mischgebiet (MI)	1,204	0,72	0,867
	4	Sonderbaugebiet (SO)	0,611	0,72	0,440
	5	Erweiterungsfläche (SO)	0,900	0,72	0,648
2	2	Straßenverkehrsfläche	0,322	0,70	0,225
3	3	Sonderbaugebiet (SO) (zusätzliche Fläche B-Plan Nr. 36)	0,07	0,72	0,05
Summe			3,623		2,591

Die undurchlässige Fläche Au vom ursprünglichen NWG-Antrag 2008 hat sich bis zur derzeit geplanten Änderung der Fläche WA1 (bzw. seit der 8. Änderung MI) zum Sonderbaugebiet nur unwesentlichen verändert. Die Differenz beträgt 0,197 ha und liegt damit unterhalb der Schwelle für die Direkteinleitung von 0,2 ha. Weiterhin war im Ursprungsantrag (NWG-Antrag 2008) bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens eine Erweiterungsfläche (SO) berücksichtigt worden, die noch nicht realisiert worden ist und bei der es auch nicht absehbar ist, ob es überhaupt zur Umsetzung kommt. Zudem ist in der Bemessung (inkl. Erweiterungsfläche) eine Reserve von 48 m³ enthalten.

Das vorhandene RRB kann das anfallende Oberflächenwasser auch unter Berücksichtigung der geringfügigen Flächenveränderungen aufgrund der noch nicht realisierten Reserveflächen und des vorhandenen Reservevolumens sicher aufnehmen und gedrosselt entsprechend der vorhandenen Genehmigung ableiten. Eine Anpassung des Regenrückhaltebeckens ist nicht erforderlich.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Gemeinde Rhede (Ems) angeschlossen. Die Ableitung erfolgt in die vorhandene Kanalisation im Bereich der Straße „Im Timphauk“ 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.

Im Bereich der Stellplatzanlage wird ein Aufstellort für vier Altglas-Sammelcontainer bereitgestellt. Die Fläche für die Altglascontainer ist dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) bzw. der für die Altglasabholung beauftragten Firma unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Standortreinigung liegt in der Zuständigkeit des Abfallwirtschaftsbetriebes 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.

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

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

Für Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen wird das DWA Merkblatt 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Januar 2013) und für die Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405 des DGVW-Regelwerkes berücksichtigt.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen ist einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit einzuplanen. Für die ggf. notwendige Auswahl geeigneter Stationsplätze (Trafostation, ca. 7,0 m x 7,0 m) ist der örtliche Versorger frühzeitig einzubinden.

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 der „Ursprungsplanung“, hier der Bebauungsplan 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 eine Nutzung mit einer geringeren Schutzwürdigkeit, hier ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, festgesetzt 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.“

Im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezug dieser Bauleitplanung ist das vorgenannte Schallgutachten (Jacobs 2024) Bestandteil dieser Planung. Die dort genannten Kriterien sind somit zu beachten.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Plangebietsflächen und der Kompensationsfläche (extensiv genutztes Grünland; Gemarkung Rhede, Flur 72, Flurstück 14/2).

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 weitere erhebliche Beeinträchtigung der 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 „Timphauk“ 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.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Timphauk“ 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 m² großen Ersatzfläche (extensiv genutztes Grünland; Gemarkung Rhede, Flur 72, Flurstück 14/2) 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.

Im Zusammenhang mit der Eingriffsbewertung wird ergänzt, dass durch den Bebauungsplan insges. 857 m² (573 m² Gehölzfläche, 284 m² Ruderalfläche) Grünstrukturen überplant werden. Diese sind durch zusätzliche Maßnahmen im Verhältnis 1 zu 1,3 kompensiert (= ca. 1.114 m²). Um den funktionalen Bezug zum Eingriff fach- und sachgerechter nachzukommen, werden auf der vorgenannten Kompensationsfläche am nördlichen Rand 17 hochstämmige Obstbäume (Hast 12/14) mit einem Abstand von mind. 8,0 m gepflanzt (17 x 8 m x 8 m = ca. 1.088 m²) und mittels „Dreibock“ gesichert. Im Falle einer Beweidung des Grünlandes sind die Obstbäume zusätzlich vor Verbiss zu schützen. Die Verwendung alter regionaler Obstsorten ist hierbei zu berücksichtigen. Da hochstämmige Obstbäume einer regelmäßigen Pflege bedürfen, sind die Obstbäume in regelmäßigen Abständen einem sog. Pflege- und Erziehungsschnitt unterzogen werden.

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 werden in die Planung eingestellt:

- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. die Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 15. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).
- Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen haben notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zu erfolgen, d.h. nicht zwischen dem 1. März und 31. Juli.
- 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 einer Temperatur von über 60 °C sollten nicht eingesetzt werden. Lampen nicht mit Wellenlängen unter 590 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.
- Größere Glasflächen oder Glasfassaden an Wohn- und/oder Geschäftsgebäuden sind nach Möglichkeit mit Schutzklebefolien/-silhouetten zu versehen, um Vogelanflüge zu reduzieren und populationsrelevante Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme gilt insbesondere bei "Durchsicht"-Fensterkonstellationen (Wintergärten, Eingänge, Carports etc.).
- Ergeben sich vor und während der Erschließungs- und Bauphasen Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. Entwicklungsstadien (Küken, Eier) und deren Brut- und Lebensstätten (Gelege, Nester, Bruthöhlen, Quartiere etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Im Plangebiet ist ein Einzelhandelsmarkt mit den zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

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

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

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die gem. § 17 Abs. 3 BauNVO für sonstige Sondergebiete zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 wird verbindlich festgesetzt.

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

Die zulässige Gebäudehöhe wurde mit 7,5 m über dem Bezugspunkt 1 festgesetzt. Der Bezugspunkt befindet sich im Bereich der Gemeindestraße „Im Timphauk“. Gebäudehöhe ist als Firsthöhe oder bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante des Gebäudes (Hauptgesims) definiert.

Zusätzlich soll eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 5,0 m für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zugelassen werden. Dies betrifft vorwiegend Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, technische Anbauteile (Abgas-/Abluft-/Kühlanlagen), Antennen, Schornsteine, sonstige Dachaufbauten etc.

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

Mit den vorgenannten Festsetzungen kann das im V+E Plan dargestellte Projekt verwirklicht werden, und es wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

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

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

1.6.4 Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines

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

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

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet (SO) gem. § 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die der Nahversorgung dienen.

Allgemein zulässig sind:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb -Einzelhandelsmarkt- mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.050 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment und max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente.
- Backshop-Café mit einer Verkaufsfläche von bis zu 25 m²

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 19 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Überdachungen mit Solarzellen über Stellplätzen, Ladestationen für Elektroautos und Unterstände für Einkaufswagen. Ausnahmsweise kann die Errichtung eines „Werbepylons“

im Einvernehmen mit der Gemeinde Rhede/Ems zugelassen werden. **Zudem sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und das Aufstellen von vier Altglascontainern zulässig.**

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

Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe im Sondergebiet wird auf maximal 7,5 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

Für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 5,0 m zulässig. Dies betrifft vorwiegend Anlagen/Bauteile zur Gewinnung von Sonnenenergie, technische Anbauteile (Abgas-/Abluft-/Kühlanlagen), Antennen, Schornsteine, sonstige Dachaufbauten etc. Diese Anlagen/Bauteile müssen als untergeordnete Nebenanlage auf oder am Baukörper errichtet werden.

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

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

Die Oberkante fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 70 cm über Bezugspunkt 1 hinausgehen. Die NHN-Höhen und Bezugspunkte können der Planzeichnung entnommen werden (Maßgebend ist die jeweils kürzeste Entfernung Luftlinie Grundstücksgrenze/Bezugspunkt). Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

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

1.6.5 Ökologische Festsetzungen

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

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 10 cm zu erhalten. Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen. Die Baumrodung ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde Rhede (Ems) abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:

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

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

- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. die Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 15. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).
- Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen haben notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zu erfolgen, d.h. nicht zwischen dem 1. März und 31. Juli.
- 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 einer Temperatur von über 60 °C sollten nicht eingesetzt werden. Lampen nicht mit Wellenlängen unter 590 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.
- Größere Glasflächen oder Glasfassaden an Wohn- und/oder Geschäftsgebäuden sind nach Möglichkeit mit Schutzklebefolien/-silhouetten zu versehen, um Vogelanflüge zu reduzieren und populationsrelevante Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme gilt insbesondere bei "Durchsicht"-Fensterkonstellationen (Wintergärten, Eingänge, Carports etc.).
- Ergeben sich vor und während der Erschließungs- und Bauphasen Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. Entwicklungsstadien (Küken, Eier) und deren Brut- und Lebensstätten (Gelege, Nester, Bruthöhlen, Quartiere etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

1.6.5 Hinweise

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) 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, „Feuerwehrwesen - 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 m³/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. Wasserentnahmesteile 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. 18 „Timphauk“ (rechtskräftig seit dem 26.06.2006) sowie der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „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 des Bebauungsplanes gliedert sich wie folgt:

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 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 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 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 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. Durch diesen Bebauungsplan werden überwiegend bereits durch Bebauungspläne überplante Bereiche (Bebauungsplan Nr. 18 „Timphauk“ (Pflanzstreifen) sowie seiner 8. Änderung (MI)) in Anspruch genommen. Zusätzlich wird ein 5,0 m breiter Streifen zwischen der westlichen Flurgrenze und des Radweges parallel zur Burgstraße (ca. 284 m²; Ruderalflur) dem Geltungsbereich zugeschlagen. In der Örtlichkeit stellt sich die Fläche als Grünland dar. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor. Das Plangebiet ist zurzeit noch unbebaut und wird landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. An den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung grenzen darüber hinaus folgende Nutzungen an:

- nördlich des Geltungsbereiches
 - 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 Geltungsbereiches
 - Burgstraße (Gemeindestraße)
 - Gewerbegebiet (GE, B-Plan Nr. 11 „Zubringer zur Autobahn A31“)
- südlich des Geltungsbereiches
 - 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 Geltungsbereiches
 - 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“)

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

1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Rhede (Ems) beansprucht eine bereits als Mischgebiet (8. Änd. B-Plan Nr. 18) nebst einer rahmenden Grünfläche / Pflanzstreifen (B-Plan Nr. 18)

ausgewiesene Fläche, die nun zukünftig als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt 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)

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).

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. Aus diesem Grund ist es erforderlich den Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede (Ems) in Form der 46. Änderung im Parallelverfahren zu ändern. Aufgrund der spezifischen Nutzung im Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 wurden keine gesonderten faunistischen Kartierungen durchgeführt, da bereits eine als Baugebiet ausgewiesene Fläche (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Timphauk“) 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 Geltungsbereich des vhb. B-Plan Nr. 36

Biotopt	Fläche m²	Bewertung/m²	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
Gesamtsumme	4.740,0		3.063,6

Grundlage der Bewertung ist der Verschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Timphauk“ (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 %.

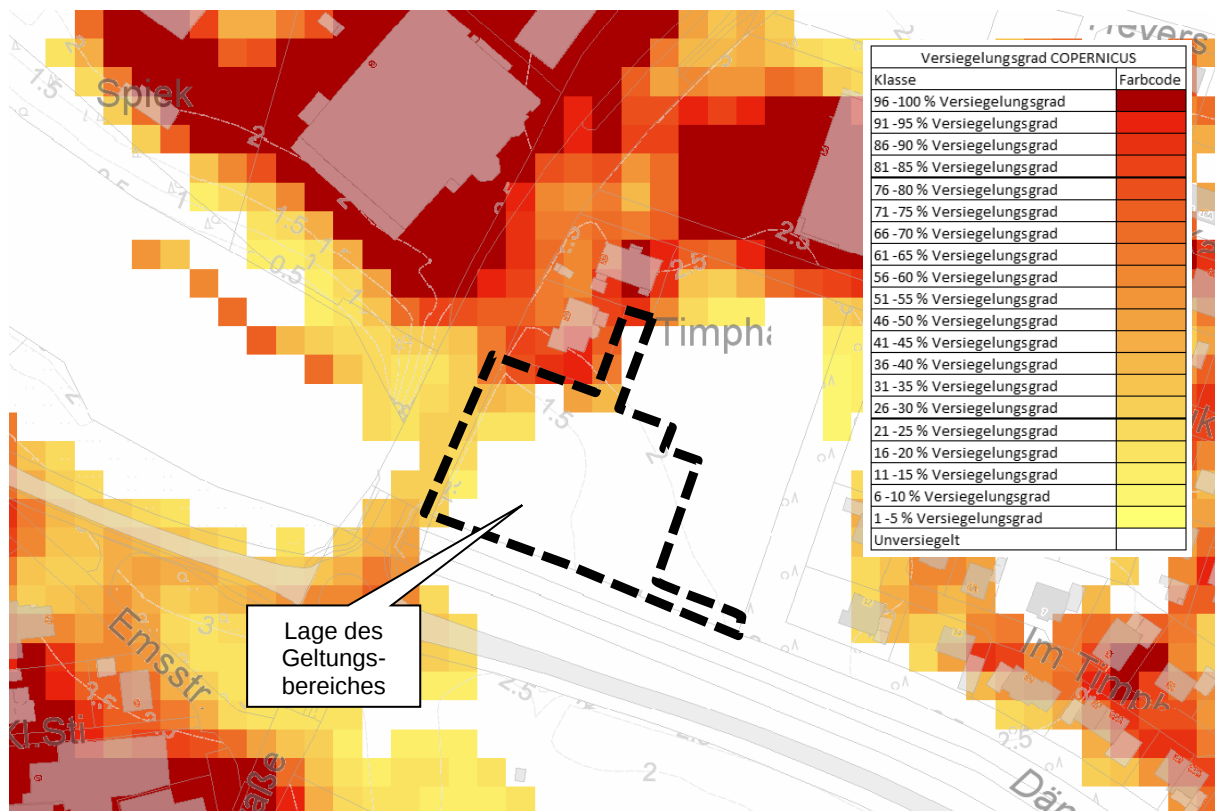


Abbildung 7: COPENICUS - Bodenversiegelung 2018; in %, unmaßstäblich (LBEG 2024)



Abbildung 8: 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 (semiterrestrischer 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.

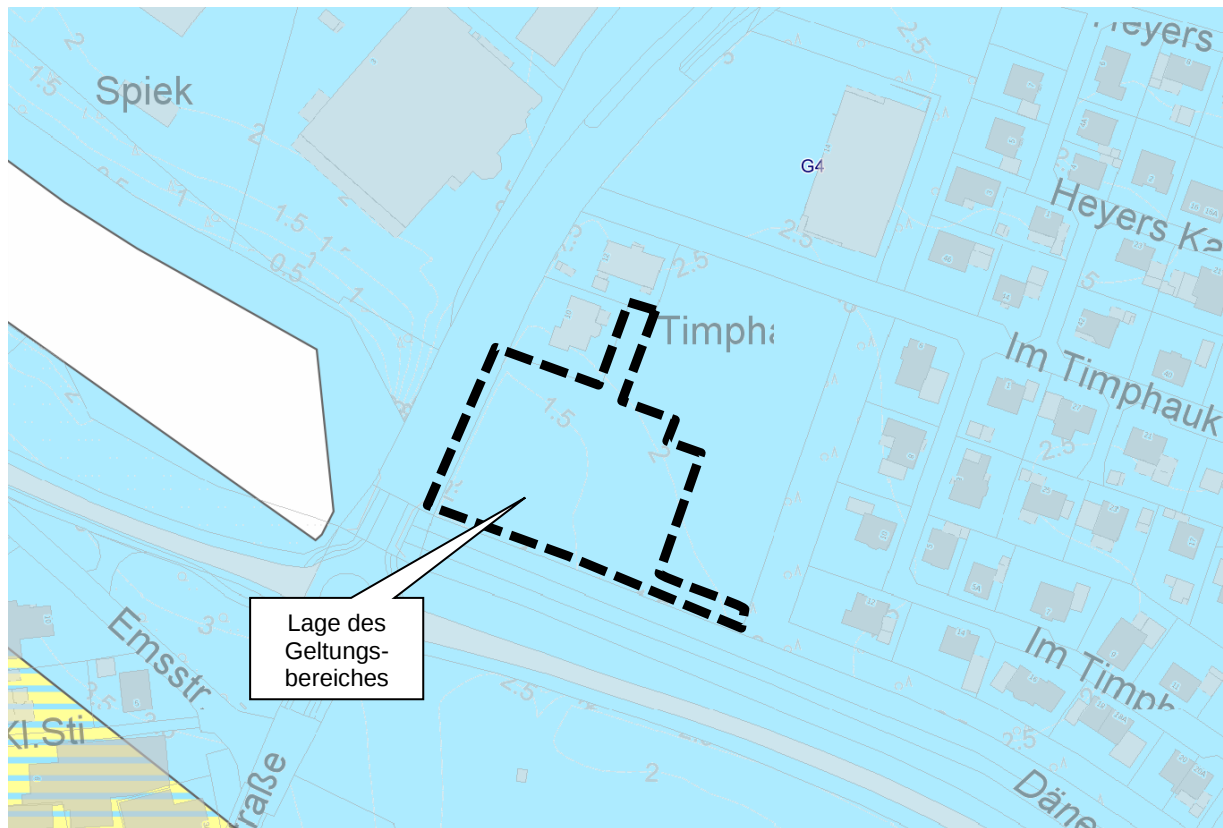


Abbildung 9: Schutzgut Boden - Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2024)

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).

Grundwasser

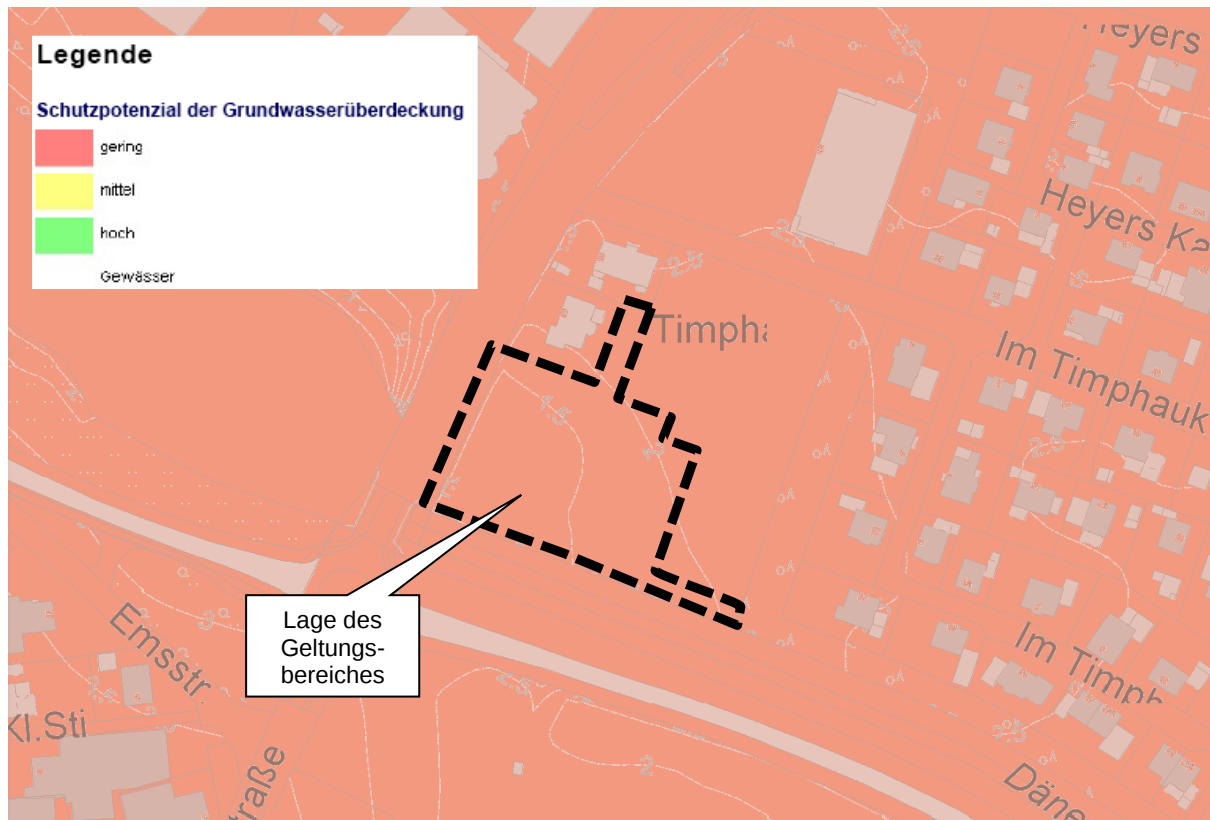


Abbildung 10: Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung, unmaßstäblich (LBEG 2024)

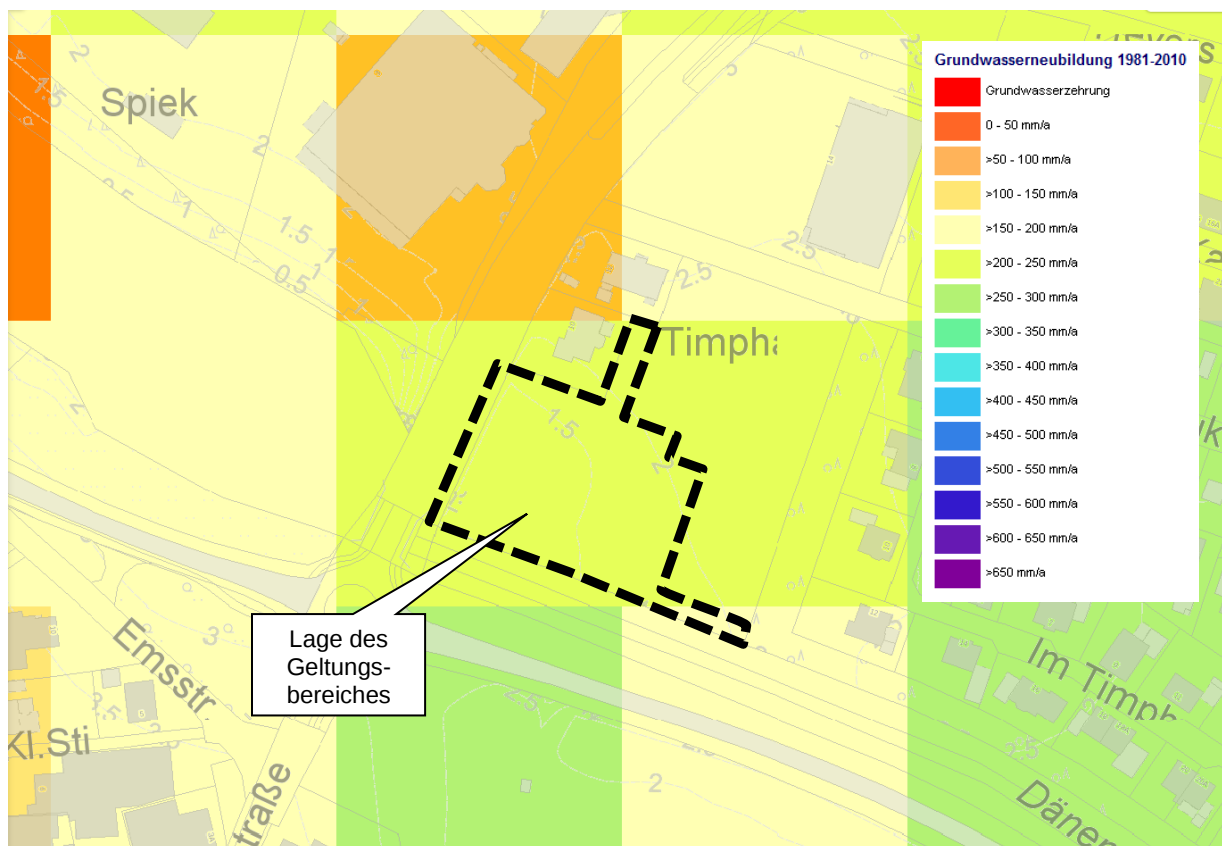


Abbildung 11: Grundwasserneubildung im Jahresmittel der Jahre 1991-2020, unmaßstäblich (LBEG 2024)

Im NIBIS-Kartenserver (LBEG 2024) werden für den Geltungsbereich 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. Im Zuge des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36 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.

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 das Plangebiet 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)

Das Plangebiet gehört übergeordnet zur naturräumlichen Landschaftseinheit 2.2 „Nördliches Emstal“. Im Landschaftsrahmenplan wird diese wie folgt beschrieben:

„Nördliches Emstal (2.2)

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

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

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

Die sich um Talsand- und Flugsandinseln windende Ems lässt viele Altwässer und Stillgewässer zurück, natürlich entstandene und vom Menschen geschaffene. Die grundwasserbeeinflussten Böden werden überwiegend von Grünland eingenommen. Die Intensität der Bewirtschaftung steigt mit zunehmender Entfernung der Bodenoberfläche vom Grundwasserspiegel. Die trockensten Abschnitte nehmen Sand-Magerrasen ein.

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

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

Der Bereich des Plangebietes ist eben. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36 mit dem Ziel, einen Teilbereich des im Bebauungsplan Nr. 18, 8. Änd. festgesetzten „Mischgebiet“ (MI) in ein „Sonstiges

Sondergebiet“ (SO) umzuwandeln, um somit vorhabenbezogen 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 „Timphauk“ 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 eines „Mischgebiets“ (MI) in ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) 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.

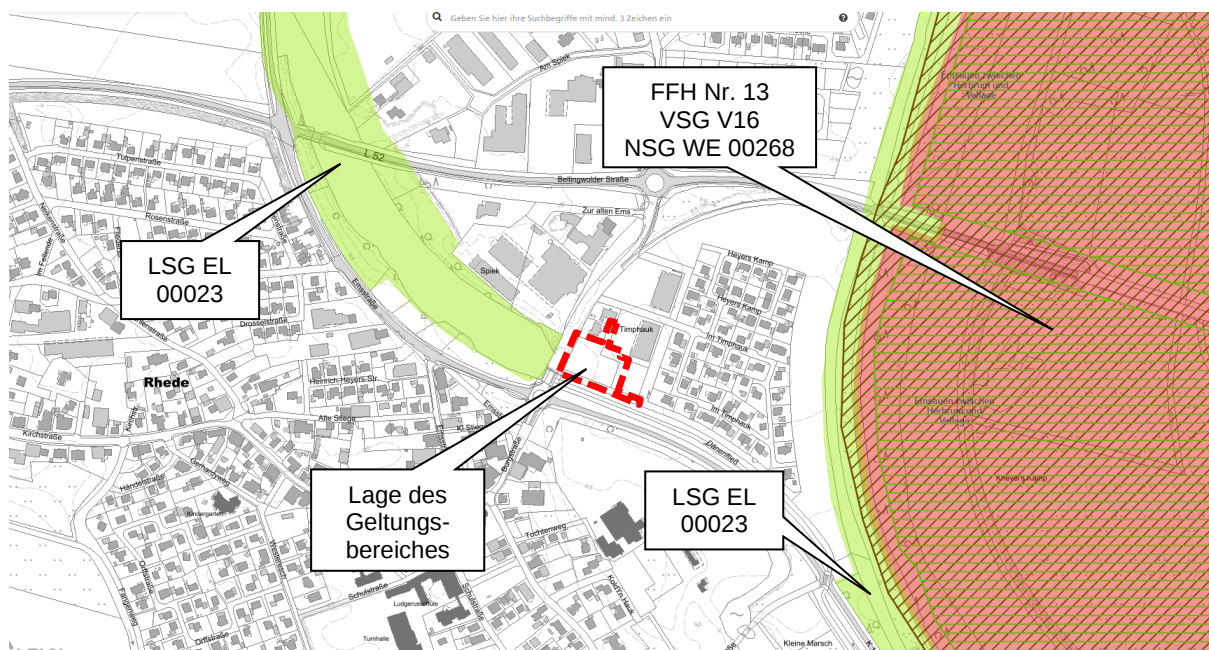


Abbildung 12: Ausschnitt zu angrenzenden Flächen Natura 2000 (VSG und FFH-Gebiete) sowie angrenzenden LSGs/NSGs (NLWKN 2024)

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 ein Mischgebiet (MI) überplant ist. Neue oder zusätzliche 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 „Mischgebiet“ (MI) festgesetzte Bereich soll durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36 in ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) umgewandelt werden. Die zulässigen Werte der TA Luft und TA Lärm sind einzuhalten. Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung.

2.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 Geltungsbereiches, am südlichen Rand der Ortslage Rhede (Ems). Auf Grund der Lage des landwirtschaftlichen Betriebes und der Entfernungen zum Geltungsbereich 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 „Timphauk“ 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 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 der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Geltungsbereich 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 Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebiets“ (SO) sind im Plangebiet keine unzulässigen Emissionen zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Heizungsanlagen in den Neubauten dem Stand der Technik entsprechen und die zulässigen Werte einhalten. Weiterhin unterliegen sämtliche Feuerungsanlagen einer jährlichen Überwachung (z.B. Schornsteinfeger). 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.

Im Bereich der Stellplatzanlage wird ein Aufstellort für vier Altglas-Sammelcontainer bereitgestellt. Die Fläche für die Altglascontainer ist dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) bzw. der für die Altglasabholung beauftragten Firma unentgeltlich zur

Verfügung zu stellen. Die Standortreinigung liegt in der Zuständigkeit des Abfallwirtschaftsbetriebes Landkreis Emsland.

2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Der Zuschnitt der Baufläche lässt es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen eine Südausrichtung folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien optimiert. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden. Es wird als zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen, hier z.B. im Zusammenhang mit § 32a NBauO, in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass aktuell für die Gemeinde Rhede (Ems) die Planungen für ein kommunales Wärmekonzept starten.

2.a.14 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen (insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)) sind nicht zu berücksichtigen bzw. überdecken den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung derzeit nicht. Wie im Kapitel 2.a.13 schon beschrieben, wird darauf hingewiesen, dass aktuell für die Gemeinde Rhede (Ems) die Planungen für ein kommunales Wärmekonzept starten.

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 Geltungsbereich unverändert als „Mischgebiet“ (MI) entwickelbar bleiben. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 36 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 eines „Sonstigen Sondergebiet“ (SO), d.h. die Ansiedlung eines Nahversorgers und die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes wäre so 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 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 36 überdeckt einen Bereich der im B-Plan Nr. 18 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.

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

Wirkfaktoren

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

Baubedingte Wirkfaktoren

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

Baufeldfreimachung/Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. In der Bauphase 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 den vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36 werden die anstehenden Strukturen im Plangebiet beansprucht. Allerdings ist projektbezogen herauszustellen, dass es sich bei der Planfläche bereits um ein festgesetztes „Mischgebiet“ (MI, 8. Änd. des B-Plan Nr. 18) handelt, deren Bebauung jederzeit möglich ist.

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von Gebäudestrukturen und deren struktureller Erschließung (Verkehrsflächen, Parkplätze etc.) sowie durch die umfangreichen Boden- und Geländearbeiten. In den vollversiegelten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen stellt jedoch keinen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar, da dieser Bereich 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 als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 2: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
baubedingt			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus.	Lebensraumverlust / -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodenversiegelung, Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung	Boden
	Überplanung von 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
anlagebedingt			
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
betriebsbedingt			
Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -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 Geltungsbereich die in der Eingriffsbilanzierung unter „Ist- Bestand“ aufgeführten Bewertungen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag- Modell (Stand 2013) ermittelt. Unter „Soll- Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von 80 % für das geplante „Sonstige Sondergebiet“ (SO) gerechnet. Dies ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 (= maximal mögliche Versiegelung im Geltungsbereich).

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

Biotop	Fläche m²	Bewertung/m²	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
Gesamtsumme	4.740,0		3.063,6

Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung – vhb. B-Plan Nr. 36

Biotop	Fläche m²	Bewertung/m²	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
Gesamtsumme	4.740,0		948,0

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes 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 Dänenfließ 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 durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36 ein im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzter Pflanzstreifen (ca. 573 m²) und ein westlich angrenzender Ruderalstreifen mit einer Breite von 5,0 m zwischen Flurgrenze und Radweg parallel zur Burgstraße in Größe von 284 m² 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 das Gebiet bereits überwiegend als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Pflanzstreifen und Ruderalflur müssen jedoch kompensiert werden.	Da das Gebiet bereits überwiegend als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, 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

Grundwasser		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Es besteht ein NWG- Antrag. 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 das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Pflanzstreifen und Ruderalflur müssen jedoch kompensiert werden. Es besteht ein NWG- Antrag. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers bleibt gewährleistet.	Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, 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) 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.

Die undurchlässige Fläche Au vom ursprünglichen NWG-Antrag 2008 hat sich bis zur derzeit geplanten Änderung der Fläche WA1 (bzw. seit der 8. Änderung MI) zum Sonderbaugebiet nur unwesentlichen verändert. Die Differenz beträgt 0,197 ha und liegt damit unterhalb der Schwelle für die Direkteinleitung von 0,2 ha. Weiterhin war im Ursprungsantrag (NWG-Antrag 2008) bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens eine Erweiterungsfläche (SO) berücksichtigt worden, die noch nicht realisiert worden ist und bei der es auch nicht absehbar ist, ob es überhaupt zur Umsetzung kommt. Zudem ist in der Bemessung (inkl. Erweiterungsfläche) eine Reserve von 48 m³ enthalten. Das vorhandene RRB kann das anfallende Oberflächenwasser auch unter Berücksichtigung der geringfügigen Flächenveränderungen aufgrund der noch nicht realisierten Reserveflächen und des vorhandenen Reservevolumens sicher aufnehmen und gedrosselt entsprechend der vorhandenen Genehmigung ableiten. Eine Anpassung des Regenrückhaltebeckens ist nicht erforderlich (vgl. Berechnung im Kapitel 1.5.2.1 der Begründung).

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.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	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.

	Verdunstungsflächen führt zur schnelleren Erwärmung.	
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 erheblichen 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 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 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,	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.	Die Frei- und Gartenflächen sorgen anteilig für eine Einbindung des Sonstigen Sondergebiets (SO) in das örtliche Landschaftsbildgefüge.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Pflanzstreifen und Ruderalflur	Da das Gebiet bereits als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wurde und nun als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Pflanzstreifen und Ruderalflur

	müssen jedoch kompensiert werden.	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.	Die Frei- und Gartenflächen sorgen anteilig für eine Einbindung des Sonstigen Sondergebiets (SO) 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 geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.

2.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 „Timpauk“ 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.

Im Bereich der Stellplatzanlage wird ein Aufstellort für vier Altglas-Sammelcontainer bereitgestellt. Die Fläche für die Altglascontainer ist dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) bzw. der für die Altglasabholung beauftragten Firma unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Standortreinigung liegt in der Zuständigkeit des Abfallwirtschaftsbetriebes Landkreis Emsland.

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. Beeinträchtigungsverbot

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 Wettbewerbsswirkungen 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).
- Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen haben notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zu erfolgen, d.h. nicht zwischen dem 1. März und 31. Juli.
- 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 einer Temperatur von über 60 °C sollten nicht eingesetzt werden. Lampen nicht mit Wellenlängen unter 590 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.
- Größere Glasflächen oder Glasfassaden an Wohn- und/oder Geschäftsgebäuden sind nach Möglichkeit mit Schutzklebefolien/-silhouetten zu versehen, um Vogelanflüge zu reduzieren und populationsrelevante Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme gilt insbesondere bei "Durchsicht"-Fensterkonstellationen (Wintergärten, Eingänge, Carports etc.).
- Ergeben sich vor und während der Erschließungs- und Bauphasen Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. Entwicklungsstadien (Küken, Eier) und deren Brut- und Lebensstätten (Gelege, Nester, Bruthöhlen, Quartiere etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes 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 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 Geltungsbereiches:

Hierzu wird der Gemeinde Rhede (Ems) eine ca. 14.174 m² große Ersatzfläche (Gemarkung Rhede, Flur 72, Flurstück 14/2) zur Verfügung. Nachfolgend wird die Ersatzmaßnahme beschrieben.

Ersatzmaßnahme: E

Auf einer ca. 14.174 m² 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.

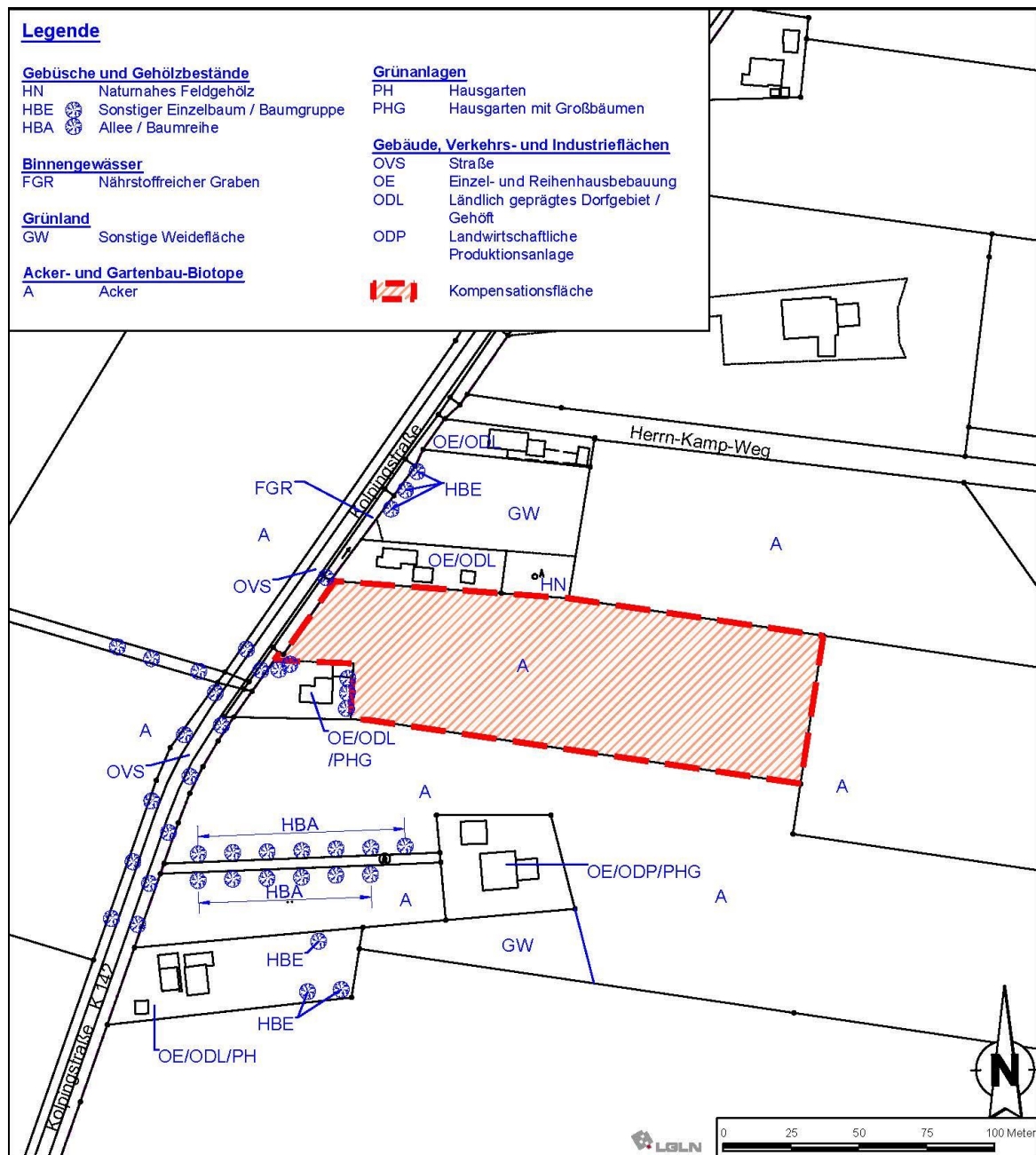


Abbildung 14: Biototypenkartierung der Kompensationsfläche

Tabelle 10: Aufstellung der Kompensationsfläche und deren Aufwertung

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

Durch die Umwandlung von Intensivgrünland (GI) zu Extensivgrünland erfolgt eine Aufwertung um 2 WE/m², so dass auf der ca. 14.174 m² 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.

Im Zusammenhang mit der Eingriffsbewertung wird ergänzt, dass durch den Bebauungsplan insges. 857 m² (573 m² Gehölzfläche, 284 m² Ruderalfläche) Grünstrukturen überplant werden. Diese sind durch zusätzliche Maßnahmen im Verhältnis 1 zu 1,3 kompensiert (= ca. 1.114 m²). Um den funktionalen Bezug zum Eingriff fach- und sachgerechter nachzukommen, werden auf der vorgenannten Kompensationsfläche am nördlichen Rand 17 hochstämmige Obstbäume (Hast 12/14) mit einem Abstand von mind. 8,0 m gepflanzt (17 x 8 m x 8 m = ca. 1.088 m²) und mittels „Dreibock“ gesichert. Im Falle einer Beweidung des Grünlandes sind die Obstbäume zusätzlich vor Verbiss zu schützen. Die Verwendung alter regionaler Obstsorten ist hierbei zu berücksichtigen. Da hochstämmige Obstbäume einer regelmäßigen Pflege bedürfen, sind die Obstbäume in regelmäßigen Abständen einem sog. Pflege- und Erziehungsschnitt unterzogen werden.

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 ortsnahe, 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 Festsetzung wird mit einer Versiegelung von 80 % für das „Sonstige Sondergebiet“ (SO) gerechnet. Somit bleiben 20 % der Bauflächen unversiegelt und leisten weiterhin einen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Wegen des engen Sachzusammenhanges wird auf die folgenden Ausführungen zum Oberflächenwasser verwiesen.

2.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 Neuauflistung dieses Bebauungsplans ist die Ableitung des Oberflächenwassers nicht betroffen. Das im Sonstigen Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser wird, gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans, 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 entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

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

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrünung der nicht überbauten Flächen

2.c.6 Landschaft

Die 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 eines „Mischgebietes“ (MI) in ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) reagiert. Hierdurch wird nicht nur die Gemeinde Rhede (Ems) hinsichtlich ihrer Versorgerfunktion gestärkt, sondern auch hinsichtlich ihres Arbeitsplatzangebotes.

Auf Grundlage der konkreten Planungs- und Ansiedelungsabsichten 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 Festsetzungen 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 dem vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36 ausgehen können bzw. denen der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 36 ausgesetzt ist. Der Geltungsbereich schließt an ein Mischgebiet (MI) und hieran anschließend an ein Wohnbaugebiet an. Im Geltungsbereich erfolgt die Entwicklung eines „Sonstigen Sondergebiets“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Insofern ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind keine Betriebe oder Anlagen vorhanden, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Gefährdungen durch Hochwasser 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 Überschwemmungsgebieten 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 im Sonstigen Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser wird, gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans, dem bereits vorhandenen Rückhaltebecken zugeführt, das diesbezüglich ausreichen bemessen wurde (vgl. Berechnung im Kapitel 1.5.2.1 der Begründung).

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 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 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. Durch diesen Bebauungsplan werden überwiegend bereits durch Bebauungspläne überplante Bereiche (Bebauungsplan Nr. 18 „Timphauk“ (Pflanzstreifen) sowie seiner 8. Änderung (MI)) in Anspruch genommen. Zusätzlich wird ein 5,0 m breiter Streifen zwischen der westlichen Flurgrenze und des Radweges parallel zur Burgstraße (ca. 284 m²; Ruderalflur) dem Geltungsbereich zugeschlagen. In der Örtlichkeit stellt sich die Fläche als Grünland dar. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor. Das Plangebiet ist zurzeit noch unbebaut und wird landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

Der Planungsbedarf für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 36 der Gemeinde Rhede (Ems) ergibt sich aus der Überplanung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO zu einem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Mit der Änderung der Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) nebst der zugehörigen Zweckbestimmung, kann das geplante Projekt umgesetzt werden, ohne eine immissionsrechtliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung zu bewirken. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ ist erforderlich, um großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen.

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

Mit der vorliegenden Planung wird einer Zersiedelung der Landschaft durch die Überplanung und Arrondierung eines bereits als Mischgebiet festgesetzten Bereichs entgegengewirkt und es ist nicht erforderlich, dass die Gemeinde Rhede (Ems) neue bisher unbeplante Flächen bereitstellen muss.

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

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung 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/

Server des Bundesumweltministeriums

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

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

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

Teil 3 Abwägung und Verfahren

3.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Rat	
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 bestehende Mischgebietsfläche (MI) mit einer Sondergebietsnutzung (SO) überplant wird. 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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandelsmarkt“ wurde ausgearbeitet von der regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren.

Bearbeitet:
Freren, 15.11.2024

i.A. _____
- regionalplan & uvp -

Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandelsmarkt“ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandelsmarkt“ zugrunde gelegen.

Gemeinde Rhede (Ems),

- Bürgermeister -