

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10A ABS. 1 BAUGB**ZUM****vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandelsmarkt“
der Gemeinde Rhede (Ems)**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist einem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

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“)

Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Wie aus den vorhandenen Untersuchungen zum Plangebiet bereits deutlich geworden ist, bedeutet die Inanspruchnahme des Plangebietes zum Zwecke der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „„Großflächiger Einzelhandel“ einen vertretbaren Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, da der Geltungsbereich des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 eine bereits als Mischgebiet (8. Änd. B-Plan Nr. 18) nebst einer rahmenden Grünfläche / Pflanzstreifen (B-Plan Nr. 18) ausgewiesene Fläche beansprucht.

Auch die Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan bestätigen diese Bewertung.

Da es sich bei dem Flächenbereich um einen bereits bauleitplanerisch gesicherten Bereich handelt, wurde auf faunistische Erfassungen und die Erarbeitung einer gesonderten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet. Das Potenzial wurde im Zusammenhang mit vorkommenden Arten anhand der örtlichen Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches (bereits durch Bebauungspläne baurechtlich beplant) sowie in den direkt angrenzenden Bereichen hergeleitet, um hierauf im Zusammenhang mit dem Artenschutz Vermeidungsmaßnahme zu definieren.

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.

Im Umweltbericht ist eine Bilanzierung der Planfläche enthalten. Der hier dargestellte Eingriff geht von einer Maximalausschöpfung der Planfläche aus. Unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 3.063,6 WE und des Planungswertes von 948,0 WE rechnerisch ein Kompensationsdefizit in Höhe von 2.115,6 WE aufgrund der Überplanung eines Pflanzstreifens parallel zum Dänenfließ und eines Ruderalstreifens parallel zum Radweg an der Burgstraße hervor. Das Kompensationsdefizit wurde in Form eines extensiv genutzten Grünlandes erbracht werden. Hierzu wurden der Gemeinde Rhede (Ems) von einer ca. 14.174 m² großen Ersatzfläche (Gemarkung Rhede, Flur 72, Flurstück 14/1) die notwendigen 2.115,6 WE zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der Eingriffsbewertung wurde ergänzt, dass durch den Bebauungsplan Nr. 37 (Parallelverfahren) insges. 857 m² (573 m² Gehölzfläche, 284 m² Ruderalfläche) Grünstrukturen überplant wurden. Diese wurden durch zusätzliche Maßnahmen im Verhältnis 1 zu 1,3 zu 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 (Hst 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.

Sämtliche landschaftspflegerischen Maßnahmen werden im Umweltbericht begründet.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat die Öffentlichkeit vom 30.04.2024 bis zum 31.05.2024 die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen erhalten. Es wurden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.04.2024 bis zum 31.05.2024. Hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.04.2024 angeschrieben, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Landkreis Emsland äußerte sich wie folgt. Von Seiten der Raumordnung wurde vorgetragen, dass anhand der vorliegenden Planunterlagen eine abschließende raumordnerische Beurteilung des geplanten Ansiedlungsvorhabens nicht möglich sei. Um diesen Belang nachzukommen, hat die Gemeinde Rhede (Ems) in Abstimmung mit dem Investor eine raumordnerische Prüfung beantragt. Das Ergebnis der Prüfung wurde in das weitere Verfahren eingestellt und die Bauleitplannunterlagen offengelegt. Grundlage des Antrages ist die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rhede (Ems), sowie eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedelung eines Netto Marken-Discount in Rhede (Ems), gefertigt von der GMA, Köln. Vom Fachbereich Städtebau wurde vorgetragen, dass auch die im Vorhaben- und Erschließungsplan verwendeten Planzeichen zu erläutern seien. Darüber hinaus müsste die textliche Festsetzung Nr. 1.2 korrigiert (es muss heißen: Gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und in der Begründung an mehreren Stellen die Nummer des Bebauungsplanes zu anzupassen (Nr. 18 statt Nr. 8). Die vorgetragenen Hinweise wurden berücksichtigt und die Unterlagen entsprechend angepasst. Der Fachbereich Naturschutz stellte heraus, dass vorrangig dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes nach § 13

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nachgekommen werden sollte. In diesem Fall sei das Augenmerk auf den fünf Meter breiten Pflanzstreifen, der im B-Plan Nr. 18 "Im Timphauk" als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt ist und im Zuge dieser Bauleitplanung überplant werden soll, zu richten. Im Zusammenhang mit der weiteren Planung wurde versucht, dies zu berücksichtigen. Ergänzend wurde eine Umweltplanung gefordert. Dieser wurde in Form eines Umweltberichtes als Teil II der Begründung inkl. Eingriffsbilanzierung erstellt. Nach Einschätzung der UNB war eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nicht notwendig. Auf die in den Unterlagen bereits definierten Vermeidungsmaßnahmen wurde verwiesen. Die Gemeinde Rhede (Ems) hat sich dieser Einschätzung angeschlossen. Zudem sollten die straßen- und ortsbildprägenden sowie dorfkologisch bedeutenden Baumstrukturen entlang der "Burgstraße" gesichert, geschützt und dauerhaft erhalten werden. Da diese außerhalb des Geltungsbereichs lagen, wurden sie nicht durch diese Planung beeinträchtigt und konnten somit unberücksichtigt bleiben. Sollte es vor und während der Erschließungs- und Bauphase Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse) geben, ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen. Diese Forderung wurde als Hinweis ergänzt. Vom Fachbereich Immissionsschutz wurde die Erstellung von Fachgutachten zur Beurteilung des Belang Schall angeregt. Diese wurden erbracht und der weiteren Planung zugrunde gelegt. Vom Fachbereich Straßenbau wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich an der K155 liegt. Es wurde um die Aufnahme des nachfolgenden Hinweises gebeten: *„Es ist sicherzustellen, dass von der Gesamtanlage keine Einwirkungen durch Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.“* Der vorgenannte Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Der Fachbereich Abfallwirtschaft bat darum, innerhalb des Plangebietes ein Standort für vier Altglascontainer bereitzustellen. Die Fläche für die Altglascontainer sei dem Abfallwirtschaftsbetrieb bzw. der für die Altglasabholung beauftragten Firma unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Standortreinigung liegt in der Zuständigkeit des Abfallwirtschaftsbetriebes Landkreis Emsland. Der gewünschte Standort wurde bereitgestellt. Die Unterlagen wurden hierzu um die entsprechenden Ausführungen ergänzt. Im Zusammenhang mit dem Thema Brandschutz bestanden keine Bedenken. Die Ausführungen waren bereits in den Unterlagen enthalten. Der dort in Klammern genannte Löschwasserbedarf in m³/h wurde redaktionell von 48 m³/h auf 96 m³/h angepasst.

Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorlagen, war die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Osnabrück - Emsland – Grafschaft Bentheim nicht abschließend. Im Kern regte die IHK an, die Entscheidung über die raumordnerische Beurteilung abzuwarten. Die Gemeinde Rhede (Ems) hat in Abstimmung mit dem Investor eine raumordnerische Prüfung durch den Landkreis Emsland beantragt. Das Ergebnis der Prüfung wurde in das weitere Verfahren eingestellt und die Bauleitplanunterlagen offengelegt.

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Meppen wies darauf hin, dass der Geltungsbereich in einem Bereich liegt, für welches nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und der bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden könnte. Bisherige Erkenntnisse aus den Klimamodellierungen prognostizieren eine Entwicklung, dass ein zukünftiges HQ100 dann in den Grenzen des jetzigen HQextrem liegen kann bzw. sehr wahrscheinlich liegen wird. Dieser erwarteten Entwicklung sollte jetzt schon entsprechend Rechnung getragen werden. Auf den beschriebenen Sachverhalt wurde bereits in der Kurzerläuterung hingewiesen. Eine Auseinandersetzung mit diesem Themenkomplex erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens in der Begründung sowie dem Umweltbericht. Der Vorhabenträger wird zudem im Rahmen der weiteren Abstimmungen auf den vorgenannten Sachverhalt hingewiesen. Die direkte Einleitung von Regen als Abwasser in ein Gewässer sollte nur erfolgen, wenn es nachweislich schadlos ist. D.h. dass die Menge und die Schädlichkeit des eingeleiteten Abwassers auf das Gewässer so gering sind, wie es der Stand der Technik ermöglicht und dass die ökologischen Anforderungen an das Gewässer nicht beeinträchtigt werden (§ 57 WHG). Bedenklich ist der Abfluss von unbeschichteten Kupfer-, Zink- und Bleidächer. Die direkte Einleitung von Regen als Abwasser in ein Gewässer

erfolgt nur, wenn es nachweislich schadlos ist. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Belange der Wasserrahmenrichtlinie zu beachten seien (Einhaltung Verschlechterungsverbot / Verbesserungsgebot, vgl. § 27 WHG). Da der Dänenfließ südlich angrenzend zum Planbereich verläuft, jedoch bereits außerhalb des Geltungsbereiches, Veränderungen am Gewässer nicht vorgenommen werden und auch keine direkte Einleitung in das Gewässer erfolgt, wird dem Verschlechterungsverbot entsprochen. Abschließend wurde angeregt, zu prüfen, ob die Oberfläche (Parkplatz) komplett versiegelt werden muss oder ob die Möglichkeit der Verwendung von Sickersteinen / aufgeweiteten Fugen/Rasengittersteine zur direkten Teilversickerung / Verringerung des Abflusses möglich sei. Dies wurde im weiteren Verfahren mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Die die Vodafone GmbH | Vodafone Deutschland GmbH wies darauf hin, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, würde mindestens drei Monate vor Baubeginn eine Beauftragung benötigt, um die Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten seien. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. In einer weiteren Stellungnahme der Vodafone GmbH | Vodafone Deutschland GmbH wurde darauf hingewiesen, dass Eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen würde. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzt sich die Gemeinde mit der Vodafone GmbH | Vodafone Deutschland GmbH in Verbindung.

Das Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden hatte keine grundsätzlichen Bedenken. Es wurde darauf hingewiesen, dass die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit für den Einzelhandel beim Landkreis Emsland liegt. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Die Telekom wies darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei der Bauausführung sei darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Ausführungen wurden in die Begründung übernommen.

Von Seiten der Stadt Papenburg wurde angeregt, die Kontingentierung der Verkaufsflächen bezüglich einer möglichen Unzulässigkeit zu überprüfen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Aufteilung der Verkaufsflächenzahl durch den Vorhabenträger erfolgte, wurde hieran festgehalten.

Die Ausführungen der EWE Netz GmbH wurden zur Kenntnis genommen. Die Bestandspläne der Versorgungsunternehmen werden bei der Planung beachtet. Sollte sich im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung von Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, wie z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Ein wärmetechnisches Versorgungskonzept sollte nicht umgesetzt werden. Die EWE Netz GmbH ist bei weiteren Planungen einzubeziehen und zu beteiligen.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestanden von Seiten der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) – Geschäftsbereich Lingen gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken unter Aufnahme der folgenden Auflagen und Hinweise: „*Von der Landesstraße 52 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die bestehenden und neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissions-schutzes geltend gemacht werden.*“ Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde insbesondere im Zusammenhang mit den Baugrundverhältnissen auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Umweltberichtes wurden die Daten und Informationen des NIBIS-Kartenservers gesichtet und soweit das Vorhaben betreffend ebenfalls in den Umweltbericht übernommen. Der Hinweis auf die Erstellung entsprechender Baugrundgutachten, unter Verwendung und Beachtung der genannten Normen war bereits in den Unterlagen enthalten.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 20.09.2024 bis zum 21.10.2024 durchgeführt. Im Nachgang zur Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarter Gemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.09.2024 durchgeführt.

Der Landkreis Emsland äußerte sich wie folgt. Von Seiten des Fachbereich Städtebau wurde vorgetragen, dass in der Textlichen Festsetzung Nr. 1.2 die Zulässigkeit eines Backshop-Café bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 70 m² geregelt würde. Die Differenz zur Verkaufsfläche aus der Auswirkungsanalyse (20 – 25 m² VK) sollte erläutert werden. Hierzu wurde ausgeführt, dass die angegebene Fläche die Verkaufsfläche inkl. der Fläche des geplanten Cafés mit insgesamt 70 m² umfasst. Die eigentliche Verkaufsfläche wird auf 25 m² reduziert. Die Zulässigkeit der vom Abfallwirtschaftsbetrieb geforderten Altglascontainer (1.5.3 der Begründung) sollte in den Textlichen Festsetzungen geregelt werden. Dies wurde in der TF2 ergänzt. Die unter dem Hinweis b) aufgeführte Baubeschränkungszone sei in der Planzeichnung darzustellen. Der Verlauf der Baubeschränkungszone wurde nachrichtlich in den Planteil übertragen. Das Flurstück der Kompensationsmaßnahme wurde nicht richtig benannt. Dies wurde korrigiert. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass im BauGB in der Fassung vom 01.01.2024 die zu prüfenden Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7f) und g) ergänzt wurden. Dies sollte bei der Umweltprüfung berücksichtigt werden. Die Ergänzung wurde durchgeführt. Der Fachbereich Naturschutz stellte fest, dass naturschutzrechtlich geschützte Bereiche nicht betroffen sind. Im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung sollte jedoch der Funktionsverlust durch die Überplanung von Ruderalflur und Pflanzflächen mit eingestellt werden. Dies erfolgt durch die ergänzende Pflanzung von Obstbäumen am nördlichen Rand der dieser Bauleitplanung zugrunde liegenden Kompensationsfläche (extensiv genutztes Grünland). Auf die artenschutzrechtliche Prüfung konnte verzichtet werden. Die angeregten Änderungen im Zusammenhang mit den definierten Vermeidungsmaßnahmen wurden berücksichtigt und eingestellt (s. auch S. 2 dieser Zusammenfassenden Erklärung). Der Fachbereich Abfallwirtschaft führte aus, dass innerhalb des Plangebietes vier Altglascontainer auf den dafür vorgesehenen Flächen zu platzieren sind (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Fläche für die Altglascontainer sei dem Abfallwirtschaftsbetrieb bzw. der für die Altglasabholung beauftragten Firma unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Standortreinigung liegt in der Zuständigkeit des Abfallwirtschaftsbetriebes Landkreis Emsland. Die Ausführungen zu den Altglascontainern werden in der Begründung im Kapitel 1.5.3 sowie im Umweltbericht ergänzt.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Osnabrück - Emsland – Grafschaft Bentheim führte aus, dass die landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele und Vorgaben grundsätzlich eingehalten werden, wobei die Anmerkungen und Hinweise der raumordnerischen Beurteilung zu beachten sind. Die Gemeinde Rhede (Ems) hat nach dem RROP 2010 die Aufgabe, die Versorgung mit Gütern des täglichen (periodischen und aperiodischen) Bedarfs sicherzustellen. Im Zusammenhang mit den weiteren von der IHK vorgetragenen Punkten kann ausgeführt werden, dass im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Parallelverfahren) Bestimmungen enthalten sind, die gewährleisten, dass im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe zur Deckung der Nahversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment und zentren- bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angesiedelt werden. Der Gemeinde Rhede (Ems) ist zudem bewusst, dass im Falle der Ansiedlung von Nahversorgern mit anderen Sortimentsschwerpunkten eine erneute raumordnerische Beurteilung erforderlich wäre. Um der Anregung der IHK nachzukommen, wurde eine textliche Festsetzung ergänzt, dass „maximal 10 Prozent Verkaufsfläche für zentrenrelevante (aperiodische) Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche“ zulässig sind. Mit Blick auf den Themenbereich Schall kann ausgeführt werden, dass die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen im Lärmschutzgutachten (Büro für Lärmschutz Jacobs, Papenburg, Stand 24.04.2024) getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen aus der Sicht der Gemeinde geeignet sind, dass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Demnach müssen Gewerbebetriebe nicht nachträglich mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden.

Die die Vodafone GmbH | Vodafone Deutschland GmbH wies erneut darauf hin, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, würde mindestens drei Monate vor Baubeginn eine Beauftragung benötigt, um die Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten seien. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. In einer weiteren Stellungnahme der Vodafone GmbH | Vodafone Deutschland GmbH wurde darauf hingewiesen, dass Eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen würde. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzt sich die Gemeinde mit der Vodafone GmbH | Vodafone Deutschland GmbH in Verbindung.

Die Telekom wies erneut darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei der Bauausführung sei darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Der Hinweis wird im Kapitel 1.5.3 „Sonstige Erschließung“ ergänzt.

Die Ausführungen der EWE Netz GmbH wurden zur Kenntnis genommen. Die Bestandspläne der Versorgungsunternehmen werden bei der Planung beachtet. Sollte sich im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung von Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, wie z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Dies wurde zur

Kenntnis genommen. Ein wärmetechnisches Versorgungskonzept sollte nicht umgesetzt werden. Die EWE Netz GmbH ist bei weiteren Planungen einzubeziehen und zu beteiligen.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht bestanden von Seiten der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) – Geschäftsbereich Lingen gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken. Mit dem aufgenommenen Hinweis d erklärte man sich einverstanden.

Vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde insbesondere im Zusammenhang mit den Baugrundverhältnissen auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Der Hinweis auf die Erstellung entsprechender Baugrundgutachten, unter Verwendung und Beachtung der genannten Normen war bereits in den Unterlagen enthalten. Die weiteren Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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

Beurteilung der Umweltbelange

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes wurden im Rahmen der Umweltprüfung folgende Fachgutachten erstellt und berücksichtigt.

Umweltbericht / Eingriffsregelung / Artenschutz

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 „Timpauk“ wurde im Jahr 2008 ein NWG-Antrag eingereicht, der mit Erlaubnisbescheid 681/657-24-191.2008037 genehmigt wurde. Durch die inhaltliche Änderung des Ursprungsbebauungsplanes bzw. durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans ist die Ableitung des Oberflächenwassers nicht betroffen. Das im 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.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der erhöhte Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Änderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ermittelt.

Rhede (Ems), den 30.01.2025



.....
Bürgermeister