

Gemeinde Emlichheim

Begründung zur 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17a „Dorfstraße“

für das Gebiet
nördlich der Dorfstraße

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB

Fassung: 29. August 2024

Evers & Partner | **Stadt
Planer**

Planverfasser:

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	1
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	1
1.2	Verfahrensvermerke	1
1.3	Planerarbeitung, Gutachten	2
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2.2	Lage und Bestand des Plangebietes	4
2.2.1	Umgebung.....	4
2.2.2	Verkehr und Infrastruktur	5
2.2.3	Immissionen	6
2.2.4	Luft und Klima	6
2.2.5	Landschaftsbild	6
2.2.6	Geologie und Boden	6
2.2.7	Oberflächengewässer und Grundwasser.....	7
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	7
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017, Fortgeschrieben 2022).....	7
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim (RROP 2001) 10	
3.1.3	Landschaftsrahmenplan Landkreis Grafschaft Bentheim (1998) mit Teilaktualisierung (2015) 11	
3.1.4	Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim (2017).....	12
3.1.5	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Ortskern Emlichheim (2020)	13
3.1.6	Flächennutzungsplan	14
3.2	Andere rechtliche beachtliche Tatbestände.....	15
3.2.1	Geltender Bebauungsplan	15
3.2.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	15

4	Variantenbetrachtung & Städtebauliches Konzept	16
5	Begründung der Festsetzungen	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	27
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	30
5.4	Nebenanlagen	30
5.5	Bauweise	31
5.6	Verkehrliche Erschließung.....	31
5.7	Stellplätze	32
5.8	Gehrechte	33
5.9	Arten- und Naturschutz	33
5.10	Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Auswirkungen	34
5.11	Ver- und Entsorgung	35
5.11.1	Stromversorgung, Trinkwasserver- und Abwasserbeseitigung	35
5.11.2	Oberflächenentwässerung	35
5.11.3	Brandschutz und Löschwasser	35
5.11.4	Abfallbeseitigung.....	35
5.12	Technischer Umweltschutz.....	36
5.12.1	Lärmimmissionen	36
5.12.2	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	36
6	Örtliche Bauvorschriften	37
7	Flächen- und Kostenangaben	38
7.1	Flächenbilanz	38
7.2	Maßnahmen zur Verwirklichung und Kosten	38
7.2.1	Bodenordnerische Maßnahmen.....	38
7.2.2	Kostenangaben	38

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17a „Dorfstraße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) sowie die Landesbauordnung für das Land Niedersachsen (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17a „Dorfstraße“ soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB geändert werden. Der Umweltbericht ist als gesondertes Dokument Teil dieser Begründung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

Mit der Ausarbeitung der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

1.2 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim hat am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Gemeinderat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in den "Grafschafter Nachrichten" bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

1.3 Planerarbeitung, Gutachten

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Gemeinde Emlichheim bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 mit Stand von

Für die Erstellung der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017, Fortschreibung von 2022
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Grafschaft Bentheim von 2001
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Grafschaft Bentheim von 1998
- Teilaktualisierung des Landschaftsrahmenplans zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms Grafschaft Bentheim von 2015
- Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim von 2017
- Radverkehrskonzept zur Fortentwicklung des fahrradfreundlichen Landkreises Grafschaft Bentheim von 2016
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim
- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Ortskern Emlichheim von 2020

Weiterführend wurden folgende Gutachten erstellt:

- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines REWE-Marktes am Standort Dorfstraße in der Gemeinde Emlichheim | CIMA Beratung + Management GmbH | Januar 2024
- Kumulierte Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von drei Lebensmittelmärkten (REWE, K+K und LIDL) in der Gemeinde Emlichheim | CIMA Beratung + Management GmbH | Juli 2024
- Verkehrliche Stellungnahme zur Erweiterung des REWE Bestandsmarktes an der Dorfstraße im Ortskern Emlichheim | IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG | Mai 2024

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlass der hier vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Modernisierungsabsicht (i.F.e. Neubaus) eines bestehenden Lebensmittelmarktes auf dem eigenen Grundstück, inmitten des Gemeindegebietes von Emlichheim.

Da das vorhandene Gebäude des REWE-Marktes im Plangebiet den aktuellen Ansprüchen an einen Verbrauchermarkt nicht mehr entspricht, soll auf der betroffenen Fläche ein Neubau errichtet werden. Hierbei soll die derzeitige Verkaufsfläche von rund 1.490 m² auf circa 1.990 m² erweitert werden. Dabei werden neben der Fläche des eigentlichen Verkaufsraums von 1.820 m² auch Nebenflächen für einen Bäcker, eine Leergutannahme, den Windfang usw. von rund 170 m² vorgesehen.

Die Neuplanung des Marktes entspricht weiterhin dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Ortskern Emlichheim. Im Zusammenhang mit der baulichen Weiterentwicklung des Plangebiets ist auch die Realisierung der konzeptionell geplanten Verbindungsachse zwischen dem zentralen Platz „Burhook“ im Süden und dem künftigen Bahnhof im Norden vorgesehen. Hierfür werden die benötigten Grundstücksflächen bereits im östlichen Bereich des Geltungsbereichs freigehalten. Im Gegenzug wird eine südliche Teilfläche der bislang unbebauten Fläche des „Wiggerskamp“ für die Neuentwicklung des REWE-Marktes zur Verfügung gestellt.

Dem Versorgungsauftrag mit Waren des täglichen Bedarfs des Grundzentrums Emlichheim soll durch das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes langfristig Rechnung getragen werden. Die Sicherung der Nahversorgung durch den Neubau von Einzelhandelsbetrieben trägt zur Erreichung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Ziele der „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, der Berücksichtigung der Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ bei.

Darüber hinaus begünstigt die Lage des Plangebietes an der Dorfstraße, in direkter Nähe zur B 403, sowie im Zentrum der Gemeinde Emlichheim die notwendigen Verkehrsfahrten, sodass zu weniger und zugleich kürzeren Versorgungsfahrten der ortsansässigen Bevölkerung beigetragen werden kann. Durch die Planung kann somit zusätzlich ein Beitrag zur Vermeidung von Emissionen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB geleistet und dadurch eine allgemeine Vermeidung und Verringerung vom Verkehrsaufkommen erfolgen. Gleichzeitig ist der Standort zentral gelegen und aus dem überwiegenden Gemeindegebiet fußläufig zu erreichen.

Aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Emlichheim, sieht diese die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17a „Dorfstraße“ als erforderlich und geboten an.

2.2 Lage und Bestand des Plangebietes

Die Samtgemeinde Emlichheim liegt in Niedersachsen im Landkreis Grafschaft Bentheim. Im Umfeld der Samtgemeinde befinden sich die Städte Nordhorn (24 km südöstlich), Lingen (Ems) (34 km östlich) sowie die niederländische Stadt Enschede (44 km südlich). Die Samtgemeinde liegt zudem unmittelbar an der Staatsgrenze zu den Niederlanden. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17a „Dorfstraße“ mit rund 9.500 m² befindet sich im Süden des Zentrums der Gemeinde Emlichheims in der Nähe zur Bundesstraße 403 (B 403).

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Dorfstraße begrenzt, die in westlicher Richtung zur Bundesstraße 403 (B 403) und in östlicher Richtung zur Bahnhofstraße sowie zur Ringer Straße führt. Westlich und östlich des Plangebietes grenzt Bestandsbebauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen an. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs liegt zudem die bislang unbebaute Fläche „Wiggerskamp“, die zukünftig unter anderem mit einem Mehrgenerationenhaus samt Kindertagesstätte bebaut werden soll.

Konkret wird der Geltungsbereich in der Gemarkung Emlichheim, Flur 16 wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Großteil des Flurstücks 276/49 (unbebaute Fläche „Wiggerskamp“)
- im Osten von den Flurstücken 287/23, 834/18, 831/8 und 30/5 (private Grundstücksflächen)
- im Süden durch das Flurstück 409/19 (Straßenverkehrsfläche „Dorfstraße“)
- im Westen durch die Flurstücke 829/11, 276/51 und 276/50 (private Grundstücksflächen)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Emlichheim sowie der gleichnamigen Gemarkung Emlichheim die Flurstücke der Flur 16:

- den südlichen Teil des Flurstücks 276/49 sowie
- in Gänze die folgenden Flurstücke 276/52, 829/9, 829/10, 830/7, 831/6, 831/7, 832, 834/17 sowie 830/6.

Im Plangebiet selbst befinden sich gegenwärtig Gebäude des bestehenden REWE-Marktes. Die verbleibende Fläche des Planungsgebietes wird derzeit als Stellplatzfläche genutzt. Mithin ist der überwiegende Teil des Plangebietes versiegelt. Entlang der Geltungsbereichsgrenzen im Norden und Westen sind geordnete Baum- und Strauchbestände vorhanden, die das Plangebiet von den umliegenden Flurstücken optisch abgrenzen.

2.2.1 Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt, die durch gewerbliche Nutzungen in Form von Einzelhändlern und Dienstleistern unterbrochen werden. Die Bebauung, die östlich an das Plangebiet angrenzt, setzt sich aus der Kreissparkasse, einem Steuerberatungsbüro, Praxen für Physiotherapie und Ergotherapie sowie Geschosswohnungsbau zusammen. In südlicher Richtung befinden sich auf der anderen Straßenseite der Dorfstraße Wohnbebauungen sowie Büroflächen und ein Drogeriemarkt. Südwestlich und

westlich des Plangebiets sind ebenfalls vorwiegend Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern vorzufinden. In nördlicher Richtung liegt – wie bereits dargestellt – gegenwärtig eine unbebaute Fläche, die durch Rasen- und Ruderalvegetation bewachsen ist.

Die Umgebung des Plangebiets ist u.a. durch die gewerblichen Nutzungen stark versiegelt. Lediglich vorhandene Baum- und Strauchstrukturen sowie vereinzelte private Gärten, die den jeweiligen Wohnbebauungen zugeordnet sind, durchziehen das Gebiet. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich mit dem „Wiggerskamp“ gegenwärtig eine umfassend unversiegelter Bereich, der jedoch im Zuge der Realisierung der städtebaulichen Planungen zeitnah auch bebaut werden soll. Weitläufige Freiflächen in Form von landwirtschaftlichen Flächen schließen sich in südlicher Richtung an den Siedlungsrand von Emlichheim an.

2.2.2 Verkehr und Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die im Süden gelegene Dorfstraße an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Dorfstraße führt im Westen zur Bundesstraße 403 (B 403) sowie im Osten zu einem nahegelegenen Kreisverkehr, über den sie schließlich mit der Bahnhofsstraße sowie die Ringer Straße verbunden ist. Während erstere in nördlicher Richtung durch das gesamte Gemeindegebiet führt, schließt letztere ebenfalls an die B 403 an. Die B 403 führt in westlicher Richtung zur Staatsgrenze zwischen Deutschland und der Niederlande. Über die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Geeste zur A 31, die in rund 28 km Entfernung liegt, ist die überörtliche Verbindung in nördlicher Richtung nach Leer (Ostfriesland) sowie in südlicher Richtung zum Ruhrgebiet gegeben.

Der nördlich gelegene Bahnhof der Gemeinde Emlichheim befindet sich rund 200 Meter vom Plangebiet entfernt. Über den Bahnhof ist Emlichheim an das bundesdeutsche Schienennetz angebunden, wobei die Gleise auch mit den niederländischen Städten Coevorden und Emmen verbunden sind. Jedoch wurde der Personenverkehr in den 1970er-Jahren zwischen Nordhorn und Emlichheim eingestellt. 2019 wurde der Personenverkehr zwischen Bad Bentheim, Nordhorn und Neuenhaus wieder aufgenommen. Zukünftig soll die Strecke bis Emlichheim und darüber hinaus bis Coevorden und somit in die Niederlande verlängert werden. Ab dem Bahnhof verkehren weiterhin vier verschiedene Buslinien. Die Linie 10 verbindet stündlich die Gemeinde Emlichheim mit der südöstlich gelegenen Stadt Neuenhaus. Die weiteren Buslinien 20, 912 und 921 sind hauptsächlich auf den Schüler:innenverkehr ausgelegt, wobei erstere ebenfalls in Richtung Neuenhaus verkehrt und die letzteren beiden kleinere Ortschaften der Samtgemeinde mit der Gemeinde Emlichheim verbinden. Weiterhin starten ab dem Busbahnhof mehrere Ruftaxirouten.

Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt ebenfalls über die südlich gelegene Dorfstraße, die einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg im Mischverkehr aufweist. Weitere Fuß- und Radwege sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht vorzufinden.

2.2.3 Immissionen

Das Plangebiet und die umliegenden Nutzungen sind heute vor allem durch Verkehrsemissionen der angrenzenden Dorfstraße belastet. Diese stellt jedoch keine übergeordnete Verkehrsachse der Gemeinde dar. Weitere relevante Lärmquellen sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorzufinden.

Die Auswirkungen der Planung auf die vorwiegend von Wohnbebauung geprägte Umgebung wird als nicht signifikant eingestuft, da bereits heute im Geltungsbereich ein REWE-Markt vorzufinden und somit nicht von einer bemerkenswerten Verschlechterung der Immissionsbelastung auszugehen ist.

2.2.4 Luft und Klima

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima prognostizierbar, auf lokalklimatischer Ebene innerhalb des Geltungsbereiches kann es jedoch zu Beeinflussungen der klimatischen Situation kommen. Eine Belastung des Lokalklimas im Plangebiet kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr, insbesondere durch die Dorfstraße, sowie durch die starke Versiegelung in der Umgebung des Planungsgebiets entstehen. Da jedoch das Plangebiet bereits heute durch einen REWE-Markt mit dazugehöriger Stellplatzanlage bebaut ist, ist nicht von einer bemerkenswerten Änderung oder Verschlechterung der Belastung auszugehen.

2.2.5 Landschaftsbild

Die Gemeinde Emlichheim ist vollständig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, die von Entwässerungsgräben durchzogen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der direkt angrenzenden Umgebung befinden sich durch die Kfz-Stellflächen und die bestehende Bebauung überwiegend versiegelte Flächen. Der Geltungsbereich wird in vielen Bereichen von Baum- und Strauchbestand umgeben, ist jedoch ansonsten mit wenig naturnahen Grünstrukturen versehen.

2.2.6 Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich im niedersächsischen Tiefland und ist durch Lockergesteine geprägt, die wesentlich auf die kaltzeitlichen Ablagerungen des Eiszeitalters zurückzuführen sind. Es handelt sich hierbei um holozäne und pleistozäne Sedimente, wie Sande und Flugsande, welche aus der Weichsel-Kaltzeit stammen und aus einer Mischung von Fein-, Mittel- und Grobsanden mit kiesigen und schluffigen Anteilen bestehen.

Hydrogeologisch gehört das Plangebiet zum Raum „Niederungen im nord- und mitteldeutschen Lockergesteinsgebiet“ und zum Grundwasserkörper „Niederung der Vechte rechts“. Die eiszeitlichen Lockergesteine prägen das ausgedehnte und ergiebige, oberflächennahe Grundwasservorkommen der Niederungsgebiete. Der oberflächennahe Grundwasserleiter ist somit ein Porengrundwasserleiter mit hoher Durchlässigkeit. Das Grundwasser fließt am Standort, wie auch in Emlichheim, nach Süden zum Vorfluter Vechte hin.

2.2.7 Oberflächengewässer und Grundwasser

Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorzufinden. Südlich des Siedlungsrandes der Gemeinde fließt die Vechte in West-Ost-Richtung. Nördlich ist zudem der Coevorden-Piccardie-Kanal verortet. Weiterhin sind im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen zahlreiche Entwässerungsgräben vorzufinden.

Im Rahmen des durchgeführten Bodengutachtens wurde bei Bohrungen bis zu einer Tiefe von 3,00 m unter der Geländeoberkante Grundwasser angetroffen. Der mittlere Grundwasserstand lag Mitte Juni 2022 bei etwa + 11,70 mNHN, was einem Grundwasserflurabstand von circa 2,37 m entspricht.

Ob es bei der geplanten Bebauung zu Berührungspunkten zwischen den Bauwerken und dem Grundwasser kommen wird, ist derzeit noch unklar. Aufgrund der Kombination aus dem unauffälligen Feststoffinventar der vorgefundenen Böden und der bisherigen, nicht kontaminationsrelevanten landwirtschaftlichen Nutzung im Grundwasseranstrom, wird eine weitergehende Untersuchung des Grundwassers dennoch als entbehrlich erachtet.

Wasserschutzgebiete

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet Getelo-Itterbeck befindet sich etwa 11 Kilometer südlich des Plangebiets. Zusätzlich liegen die Trinkwassergewinnungsgebiete Getelo-Itterbeck und Osterwald in einer Entfernung von ca. 12 Kilometern, ebenfalls im Süden des Plangebiets.

3 Planerische Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitpläne maßgeblichen Ziele und Grundsätze sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsens (LROP 2017, Fortgeschrieben 2022) und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim (RROP 2001) definiert.

Ziele der Raumordnung sind keiner Abwägung zugänglich und daher von der Samtgemeinde Emlichheim sowie sonstigen öffentlichen Stellen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Grundsätze der Raumordnung treffen Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind somit von der Samtgemeinde Emlichheim im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017, Fortgeschrieben 2022)

Für die Planungen der Samtgemeinde Emlichheim gilt das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 17.09.2022. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) aus dem Jahr 2017 wurde im Jahr 2022 fortgeschrieben.

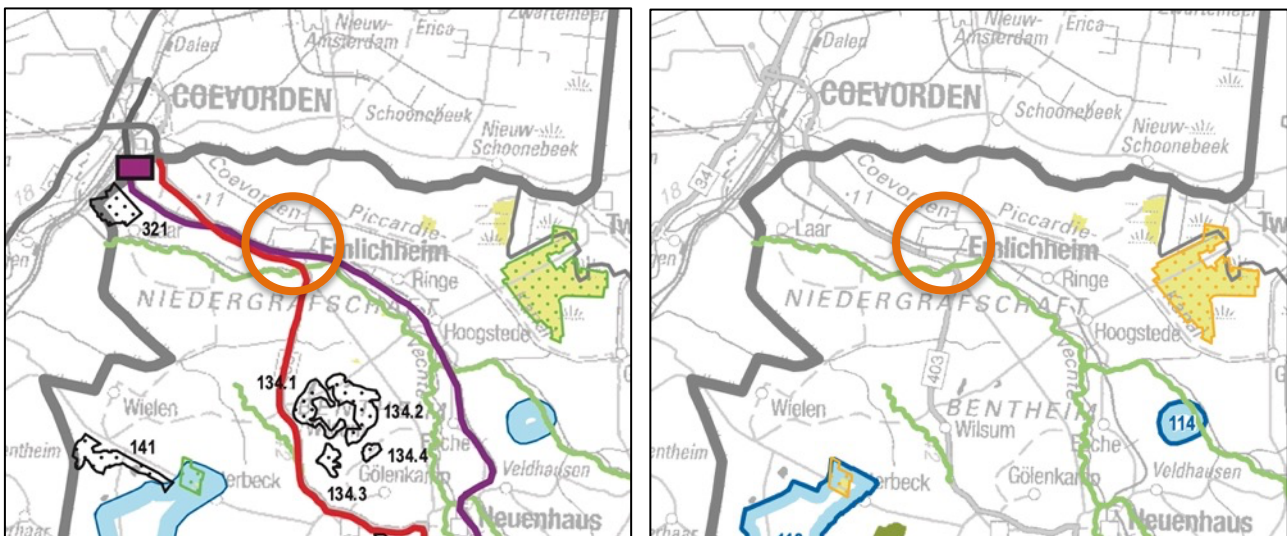


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP 2017 und dem fortgeschriebenen LROP 2022

Gemäß der Kartendarstellung des LROP von 2017 liegt Emlichheim an einer sonstigen Eisenbahnstraße, die in Richtung Westen nach Coevorden in den Niederlanden und in Richtung Südosten nach Neuenhaus führt. Weiterhin ist die Bundesstraße 403 als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Im Süden der Samtgemeinde ist weiterhin der Fluss Vechte als linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Westlich der Samtgemeinde liegen ein Güterverkehrszentrum sowie ein Bereich der Rohstoffgewinnung an der deutsch-niederländischen Staatsgrenze. Auch südlich von Emlichheim sind Flächen der Rohstoffgewinnung vorzufinden. Im Osten liegt ein Natura 2000-Gebiet, das gleichzeitig als Biotopverbund gekennzeichnet ist. Im Zuge der Fortschreibung des LROP in 2022 wurden die sonstige Eisenbahnstraße, die Hauptverkehrsstraße, das Güterverkehrszentrum sowie die Bereiche der Rohstoffgewinnung nicht in die Darstellung aufgenommen. Hier sind lediglich noch der linienförmige Biotopverbund der Vechte sowie das Natura 2000-Gebiet enthalten.

Der Strukturwandel im Einzelhandel bedroht die Versorgung mit Alltagswaren und Dienstleistungen in ländlichen und städtischen Gebieten. Aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen ist es notwendig, Einrichtungen für die Nahversorgung vorrangig in leistungsstarken Zentren zu bündeln. Dieses Konzept beruht auf dem Prinzip der Zentralen Orte und zielt darauf ab, sicherzustellen, dass die Bewohner:innen Zugang zu Versorgungseinrichtungen in zumutbarer Entfernung haben. Dabei ist es von besonderer Bedeutung, das Netzwerk von Versorgungszentren zu stärken und aufrechtzuerhalten. Das LROP legt Grundlagen und Ziele fest, in denen der Erhalt von Einzelhandelseinrichtungen mit bedarfsrelevanten Sortimenten in Grund-, Mittel- und Oberzentren gewährleistet werden soll. Die Zuordnung Emlichheims als Grundzentrum basiert dabei letztendlich auf dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim (s. Kapitel 3.1.2).

Die durch das geplante Vorhaben betroffenen Vorgaben des LROP stellen im Wesentlichen die Ziele des Abschnitts „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ dar. Hierzu zählen das „Kongruenzgebot“ (Ziel 2.3 Ziffer 03), das „Konzentrationsgebot“ (Ziel 2.3 Ziffer 04), das „Integrati-

onsgebot“ (Ziel 2.3 Ziffer 0.5), das „Abstimmungsgebot“ (Ziel 2.3 Ziffer 07) sowie das „Beeinträchtigungsverbot“ (Ziel 2.3 Ziffer 08). Mit dem Kongruenzgebot muss beachtet werden, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten bzw. festzusetzenden Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind dabei entsprechend dem Konzentrationsgebot nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes zulässig. Das Integrationsgebot verlangt die Verortung neuer Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment innerhalb städtebaulich integrierter Lagen. Diese müssen in das ÖPNV-Netz eingebunden sein. Vorhaben, deren Sortimente zu mindestens 90 Prozent periodische Sortimente darstellen, können hingegen basierend auf einem städtebaulichen Konzept auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig sein. Gemäß dem Abstimmungsgebot sind neue Einzelhandelsgroßprojekte abzustimmen, hierfür sind beispielsweise regionale Einzelhandelskonzepte vorzusehen. Schließlich dürfen nach dem Beeinträchtigungsverbot neue Einzelhandelsgroßprojekte die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigen. Hinsichtlich der Sicherung der Einzelhandelsversorgung sind folgende Ziele des LROP weiterhin für die vorliegende Planung von Relevanz:

Ziel 2.2 Ziffer 02: „Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.“

Ziel 2.3 Ziffer 01: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

Demnach stellt die Sicherstellung einer möglichst umfassenden wohnstandortnahen Nahversorgung ein zentrales entwicklungsrelevantes Ziel in Niedersachsen dar und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Vorhaben an geeigneten Standorten. Besondere Relevanz kommt dabei auch dem zeitgemäßen Angebot und der ausreichenden Qualität der Angebote zu, sodass eine Einzelhandelsversorgung mit einem vergleichsweise modernen Standard zu gewährleisten ist.

Die vorliegende Planung unterstützt die im LROP formulierten Ziele der Sicherung ausgewogener Einzelhandelsstrukturen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim (RROP 2001)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim wurde im Jahr 2001 veröffentlicht. Dieses wurde aus dem LROP entwickelt und konkretisiert auf der regionalen Ebene des Landkreises die getroffenen Aussagen zur Raumstruktur. Auch im RROP wird das System der Zentralen Orte als wesentliches Ordnungsprinzip aufgegriffen. Emlichheim wird hierbei als Grundzentrum und somit als Ort zur Deckung des allgemeinen täglichen oder kurzfristigen Bedarfs eingeordnet. Nach dem LROP werden im RROP die Grundzentren als Standorte innerhalb der Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen festgelegt, sodass sie räumlich-konkret ausgewiesen werden. Demnach stellt nicht die Samtgemeinde Emlichheim, sondern vielmehr die Gemeinde Emlichheim selbst das Grundzentrum gemäß LROP dar. Das zentralörtliche System soll dabei sicherstellen, dass für die gesamte Bevölkerung im Land in zumutbarer Entfernung überörtliche Einrichtungen der Nahversorgung erreichbar sind. Weiterhin wird hinsichtlich des Einzelhandels formuliert, dass entsprechende Vorhaben der unteren Landesplanungsbehörde mitzuteilen sind, um diese raumordnerische abstimmen zu können. Auch sollen planerische Konzepte und zwischengemeindliche Absprachen vorgesehen werden, um die Entwicklungsziele für den Einzelhandel interkommunal abstimmen zu können.

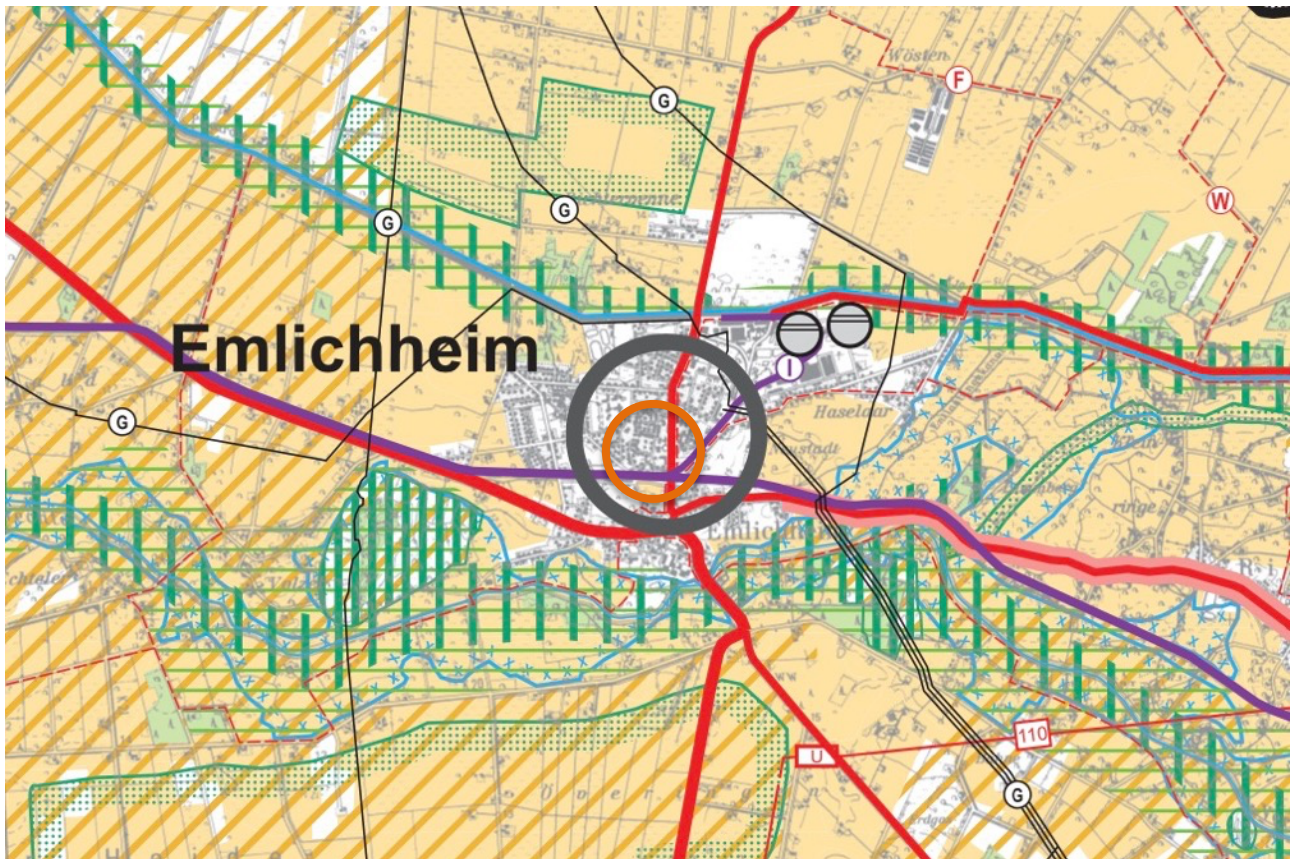


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP

Gemäß der Kartenabbildung befinden sich im Norden und Süden von Emlichheim Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sowie im Südwesten ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Diese Gebiete stellen gleichzeitig auch Vorsorgegebiete für Erholung dar. Außerhalb des Siedlungsbereiches sind Vorsorgegebiete für Landwirtschaft dargestellt. Durch die Gemeinde Emlichheim führt eine sonstige Eisenbahnstrecke, von der im Nordosten des Siedlungsbereiches ein Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe abzweigt. Die B 403 ist dem LROP entsprechend als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung dargestellt. Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung stellen darüber hinaus die Bahnhofstraße, die Ringer Straße sowie die Kanalstraße dar. Entlang der Vechte im Süden wird im Sinne des Hochwasserschutzes ein Bereich zur Sicherung des Hochwasserabflusses gekennzeichnet. Im Norden und Osten sind mehrere Gasrohrfernleitungen vorzufinden. Schließlich sind im Nordosten des Siedlungsbereiches zwei zentrale Kläranlagen verortet.

3.1.3 Landschaftsrahmenplan Landkreis Grafschaft Bentheim (1998) mit Teilaktualisierung (2015)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Grafschaft Bentheim ist der zentrale Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Auf Ebene der Landkreise soll dieser den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft, die voraussichtlichen Änderungen, die anzustrebenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele darstellen und begründen. Mit der letzten Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, in der gültigen Fassung vom 01.03.2010, sind Landschaftsrahmenpläne (LRP) für alle Teile des Landes verbindlich aufzustellen.

Der Landschaftsrahmenplan wurde im Jahr 1998 aufgestellt. Aufgrund der Änderungsverordnung des LROP und der vorgesehenen Fortschreibung des RROP wurde der LRP 2015 aktualisiert. In der Aktualisierung sind im Plangebiet sowie der direkten Umgebung keine inhaltlichen Darstellungen vorzufinden. Jedoch sind im Umfeld der Gemeinde Emlichheim verschiedene Bereiche thematisch gekennzeichnet. Im Osten ist zunächst mit dem Lamberg eine Verbindungsfläche eines Waldbiotops mit regionaler Bedeutung vorzufinden. Im Norden und Südwesten befinden sich zudem Kernflächen eines feuchten Offenlandbiotops mit regionaler Bedeutung (Emlichheimer Wösten, Volzel). Die Vechte im Süden wird weiterhin als Kernfläche eines Fließgewässerbiotopverbunds mit landesweiter Bedeutung dargestellt, wobei diese gleichzeitig auch ein Vorranggebiet Biotopverbund darstellt. Im Umfeld der Gemeinde Emlichheim sind weiterhin drei Vorranggebiete der Torferhaltung mit regionaler Bedeutung dargestellt (Lamberg, südlich von Emlichheim, südlich der Neuringer Wiesen). Im Süden sind zudem zwei Vorranggebiete Natur und Landschaft verortet. Schließlich führen an den Gemeindegebietsgrenzen im Norden und im Süden zwei Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft vorbei, die sich linear entlang der Vechte sowie des Covorden-Piccardie-Kanals erstrecken.

3.1.4 Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim (2017)

2017 wurde für den Landkreis Grafschaft Bentheim eine Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) als Grundlage und Konkretisierung der Ziele des LROP im Rahmen des RROP erstellt. Bereits 2005 wurde als Ergänzung für die regionalplanerische Beurteilung und Steuerung des großflächigen Einzelhandels ein REHK beschlossen. Grundlage ist dabei eine konsensuale und somit freiwillige Vereinbarung der kreisangehörigen Kommunen zum Umgang mit definierten Einzelhandelsvorhaben in der Region. Die kommunale Planungshoheit der Städte und Gemeinden wird dabei nicht angetastet. Grundlage der Prüfung der Vorhaben, die eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen, stellt dabei ein nach Sortimentsschwerpunkten differenzierter mehrstufiges Prüfverfahren dar.

Gemäß dieses Prüfschemas sind auch Vorhaben zur Erweiterung von Lebensmittelmärkten mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt zu beurteilen. Für diese ist zunächst hinsichtlich der Standorteignung zu berücksichtigen, ob sie in einem zentralen Ort liegen. Weiterhin muss der Bestandsbetrieb genehmigt sein und wohnsiedlungsintegriert liegen. Hinsichtlich der Dimensionierung ist von Relevanz, dass eine Erweiterung um maximal 30 Prozent vorgesehen werden soll. Die Verkaufsfläche bei einem Vollsortimenter ist auf 1.500 m² zu beschränken. Bis auf den letzten Aspekt werden sämtliche Kriterien mit der vorliegenden Planung eingehalten.

3.1.5 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Ortskern Emlichheim (2020)

Mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) will die Gemeinde Emlichheim den zukünftigen Herausforderungen insbesondere durch den demografischen Wandel und den Änderungen im Konsumverhalten begegnen. Es dient dabei als Grundlage für einen Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung – Programm „Lebendige Zentren“. Dabei sollen neben den klassischen Aufgaben eines ISEKs mit den Themenfeldern Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Daseinsvorsorge und Naherholung/Tourismus auch Konzepte erarbeitet werden, die das funktionale Bestehen des Ortskerns als gemeindliches Zentrum sichern.

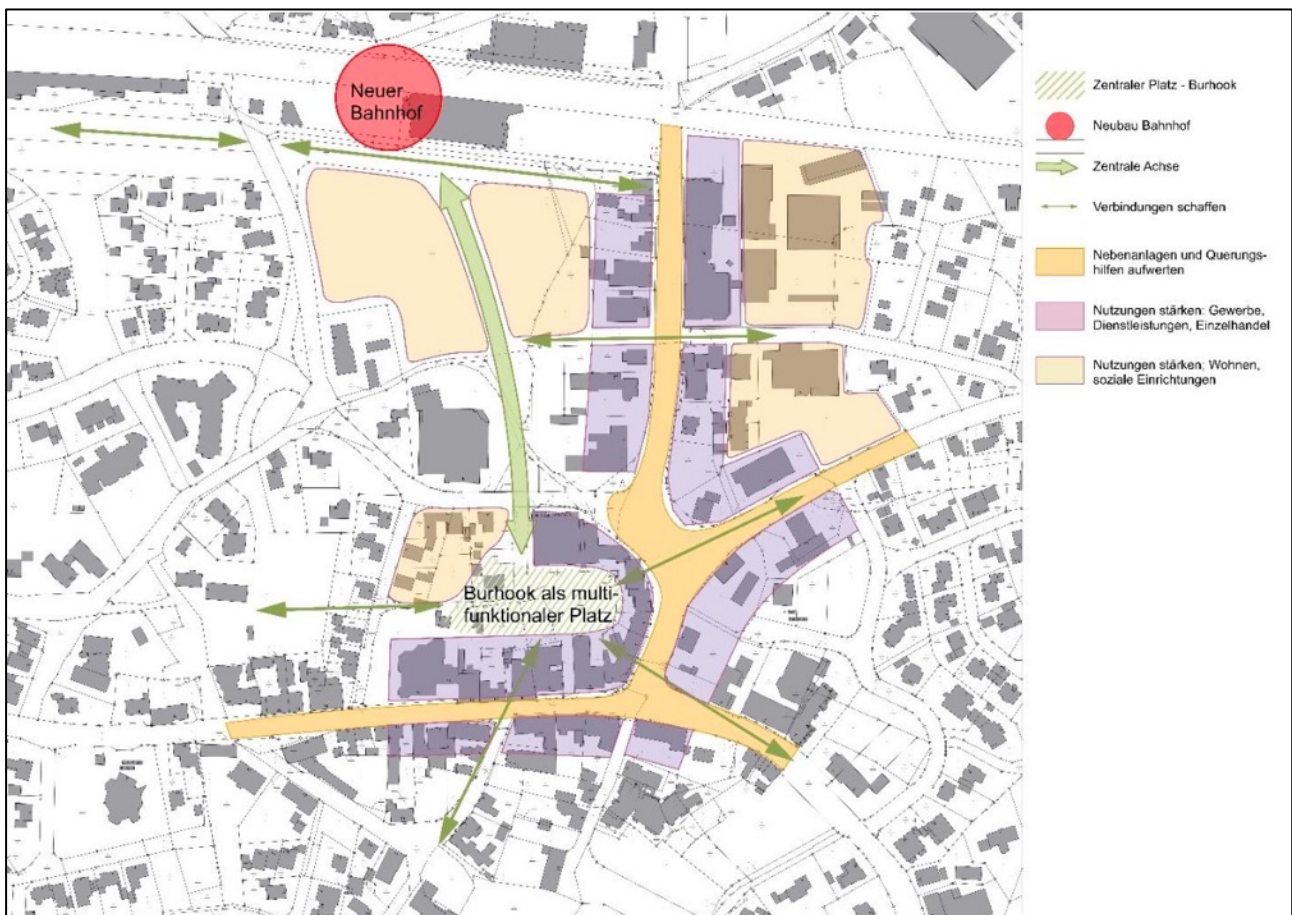


Abbildung 3: Erneuerungskonzept des ISEK

Im Bereich des Plangebiets wurde unter anderem eine fehlende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Burhook und dem Bahnhof als städtebaulicher Mispstand identifiziert. Daher soll in diesem Bereich eine neue Achse mit dem Fokus für Fußgänger und Radfahrer entstehen. Diese Achse erfüllt dabei auch Erschließungsfunktionen für die geplante städtebauliche Entwicklung auf der Fläche Wiggerskamp. Wichtige Elemente der Achse sind eine breite Fuß- und Radwegführung mit ansprechender Grüngestaltung, eine Unterführung der Bahntrasse am neuen Bahnhofshaltepunkt zur Anbindung an die nördlich der Bahn gelegenen Wohngebiete sowie eine Umgestaltung der Zufahrt zum Burhook. Auch wird eine Zusammenarbeit mit den Eigentümern der Stellplatzflächen nördlich des Burhook zur Erarbeitung der Wegführung benannt. Diesem Aspekt wird mit der vorliegenden Planung zur Neuentwicklung des Lebensmittelmarktes entsprochen.

3.1.6 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

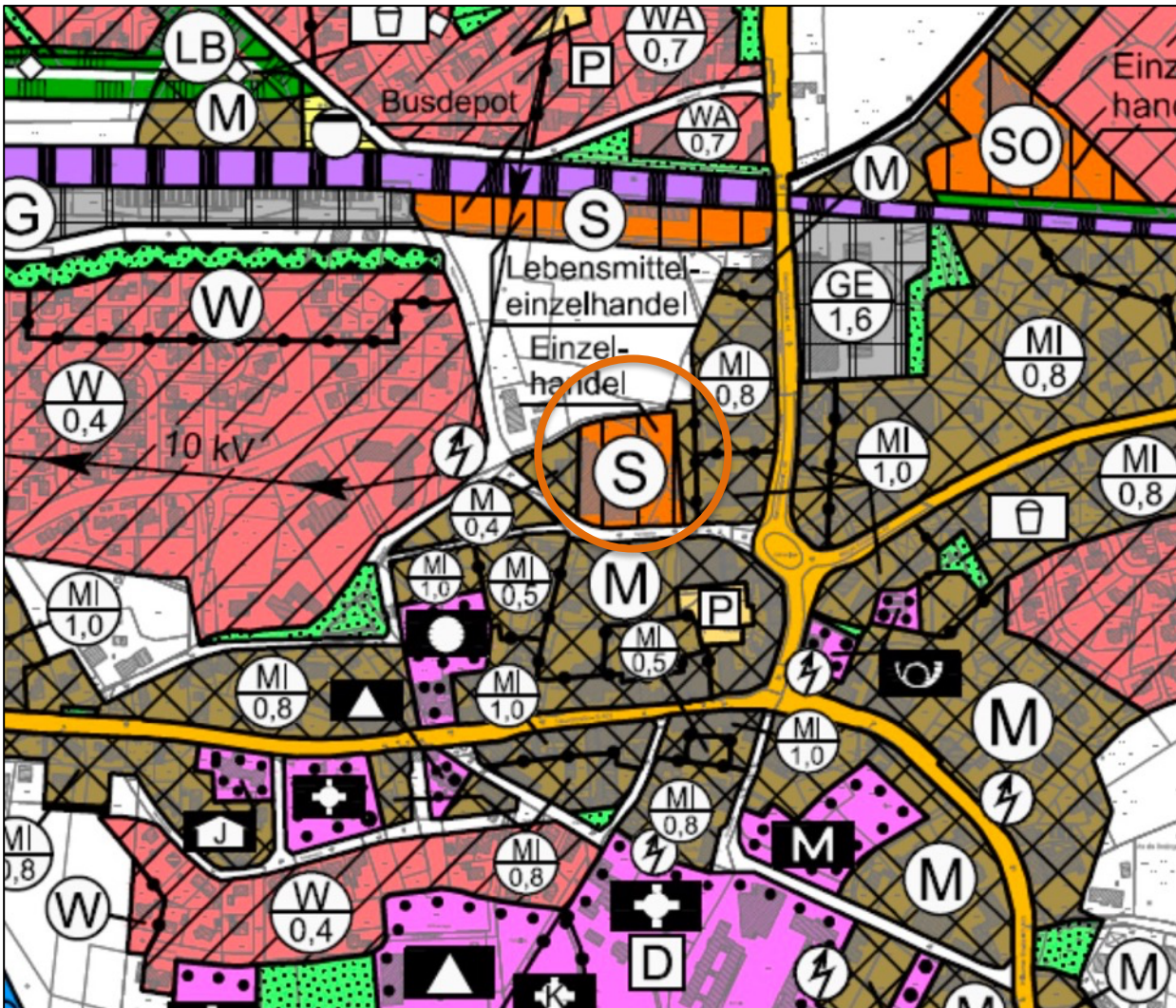


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emlichheim

Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche des Plangebietes fast vollständig als Sonderbaufläche sowie im rückwärtigen Bereich als nicht überplante Fläche dargestellt. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans jedoch nicht detailscharf sind, kann davon ausgegangen werden, dass es sich lediglich um geringfügige Abweichungen von den aktuellen Darstellungen handelt. Diese sind auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes nicht ersichtlich. Somit werden die städtebaulichen Ziele der Samtgemeinde bzw. Gemeinde und die angestrebte städtebauliche Ordnung nicht konterkariert. Weiterhin kann die entsprechende Korrektur im Flächennutzungsplan im Zuge des zu erwartenden Bauleitplanverfahrens für die Überplanung der bislang unbebauten Fläche „Wiggerskamp“ erfolgen, da in diesem Zusammenhang ohnehin eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Somit gilt die zukünftige Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB trotzdem als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Andere rechtliche beachtliche Tatbestände

3.2.1 Geltender Bebauungsplan

Für die Neuentwicklung des REWE-Marktes ist die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17a „Dorfstraße“ erforderlich. Aktuell ist für den Geltungsbereich die 1. Änderung maßgeblich.

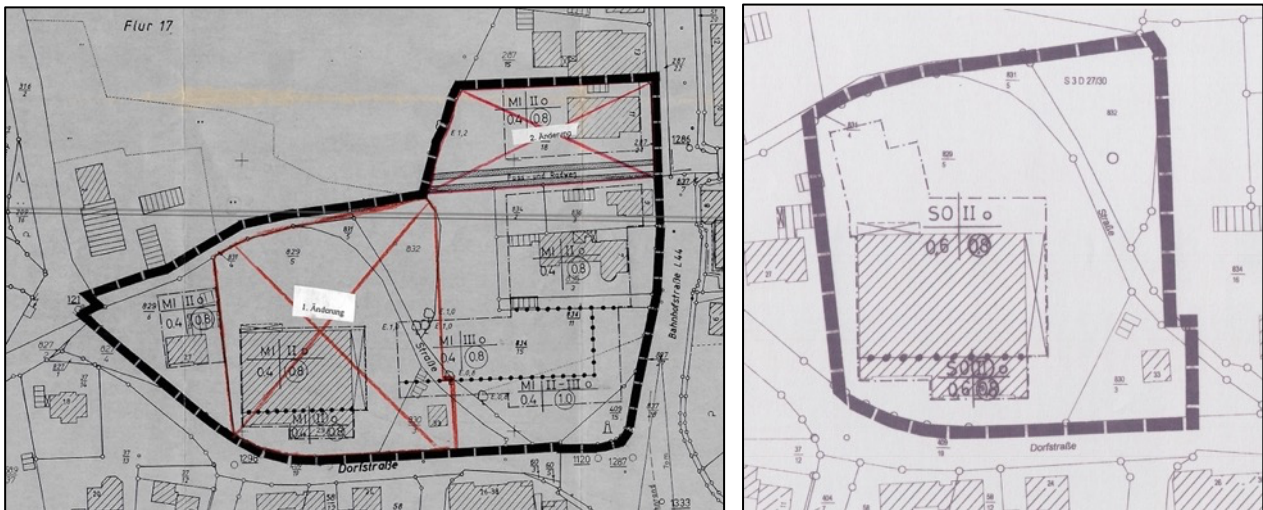


Abbildung 5: Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 17a "Dorfstraße" sowie der 1. Änderung

Gegenwärtig ist im Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung von zwei Vollgeschossen wird im nördlichen Bereich als Maximalmaß, im südlichen Bereich als zwingend festgesetzt. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,6, die GFZ 0,8. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 1.490 m² beschränkt, wobei auch die Verkaufsflächen für einzelne Sortimentsbereiche wie Obst/Gemüse/Blumen, Lebensmittel, Getränke oder Drogerie ebenfalls konkret festgelegt werden.

Für die Realisierung der vorliegenden Planung ist zunächst eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 17a „Dorfstraße“ in nördlicher Richtung erforderlich, um auch die einbezogenen Bereiche der bislang unbebauten Fläche „Wiggerskamp“ in das Plangebiet einzubeziehen. Das Sondergebiet „Einzelhandel“ wird weiterhin in nördliche Richtung verschoben. Weiterhin wäre die vorliegende Planung vor dem Hintergrund der bislang festgesetzten Verkaufsfläche sowie der festgelegten Flächen für einzelne Sortimentsbereiche nicht realisierbar. Schließlich ist vorgesehen, die künftige Verbindungsachse Burhook/Bahnhof planungsrechtlich zu sichern.

3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie nach § 30 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind durch die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17a „Dorfstraße“ der Gemeinde Emlichheim nicht berührt.

4 Variantenbetrachtung & Städtebauliches Konzept

Im Rahmen des Planungsanlasses wurde die Zielvorstellung eines Neubaus für den Lebensmittelmarkt zur Versorgung der Gemeinde Emlichheim formuliert. Das bisher vorliegende Bebauungskonzept sieht demnach vor, sämtliche bestehende Bebauungen im Plangebiet abzureißen. Die neugeplante Bebauung wird in den nördlichen Teil des Plangebiets umgelagert, um die Grundstücksaufteilung, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Stellplatzanlage, zu optimieren. Die gesamte Verkaufsfläche von rund 1.990 m² wird dabei neben dem eigentlichen Verkaufsraum von 1.820 m² auch Flächen für einen Bäcker / Café, für eine Leergutannahme, einen Windfang usw. umfassen. Die Anlieferung wird in den westlichen Randbereich verlagert, um den Betriebsablauf nicht zu behindern und die Konfliktflächen mit Kunden auf ein Minimalmaß zu verringern. Teile der Dachflächen des Marktes sollen mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden.

Die Stellplatzanlage selbst befindet sich zwischen dem Neubau im Norden und der Dorfstraße im Süden und bietet Kunden damit eine optimale Erreichbarkeit des neuen Marktes. Diese soll neben normalen Fahrradstellplätzen auch eine Bike-Station für E-Mobilität umfassen. Weiterhin sind vier Ladesäulen für acht Pkw-Stellplätze geplant. Sämtliche Parkplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster vorgesehen. Der Standort der Zufahrt zum Gebiet bleibt am südöstlichen Geltungsbereichsrand erhalten, sodass auch die vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen entlang der Dorfstraße erhalten bleiben können. Durch Erhalt der bereits bestehenden Zufahrtssituation von der Dorfstraße aus wird auch die Funktionsfähigkeit dieser Straße nicht beeinträchtigt. Da das Grundstück im Bestand bereits weitestgehend versiegelt ist und nur in den Randbereichen Grünstrukturen vorhanden sind, werden diese hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes besonders betrachtet. Baumstandorte sind im Westen, Süden und Osten entlang des Geltungsbereichsrandes vorhanden. Auch sind weitere Neupflanzungen von Bäumen im Nordwesten entlang der Anlieferung, im Osten als eine alleeartige Einrahmung des vorgesehenen Fuß- und Radweges sowie als Grünelemente zwischen den Stellplätzen geplant.

Das Grundstück ist offen gestaltet und sorgt für eine optimale Ausnutzung im Rahmen eines Einzelhandelsstandortes. Der Standort eignet sich für die Umsetzung der Planung, da es sich hierbei um ein bereits versiegeltes und in der Gemeinde zentral gelegenes Grundstück handelt, welches aktuell einen Nahversorgungsstandort aufweist. Durch die Nutzung des Gebietes für den Neubau eines Lebensmittelmarktes muss keine bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen werden.

Bei Nichtrealisierung der Planung auf dem eigenen Grundstück würde sich langfristig ein Missstand in der Einzelhandelsversorgung der Gemeinde Emlichheim ergeben. Diese würde durch das nicht zeitgemäße Angebot negativ beeinträchtigt werden. Auch wäre eine Realisierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Ortskern Emlichheim nur erschwert möglich, da im Rahmen der vorliegenden Planung auch die zentrale Verbindungsachse zwischen „Burhook“ und dem künftigen Bahnhof vorgesehen wird. Insbesondere die vorhandene Nutzungsmischung entlang der Dorfstraße, die aus Gewerbebetrieben, Dienstleistungsunternehmen sowie ergänzenden Wohnnutzungen besteht, begünstigt den geplanten Neubau aufgrund seiner Eigenart. Andernfalls würden vermutlich bisher nicht baulich genutzte Flächen in den Randbereichen des Gemeindegebietes beansprucht werden, was wiederum dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden widerspricht. Weitere zentrale gelegene Flächen im Stadtgebiet mit einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der

notwendigen und vorhandenen Grundstücksgröße stehen einer solchen Einzelhandelsnutzung im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Neben dem schonenden Umgang mit Grund und Boden kann ebenfalls der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung befolgt werden und nutzungsbedingte Verkehrswege möglichst kurzgehalten werden.

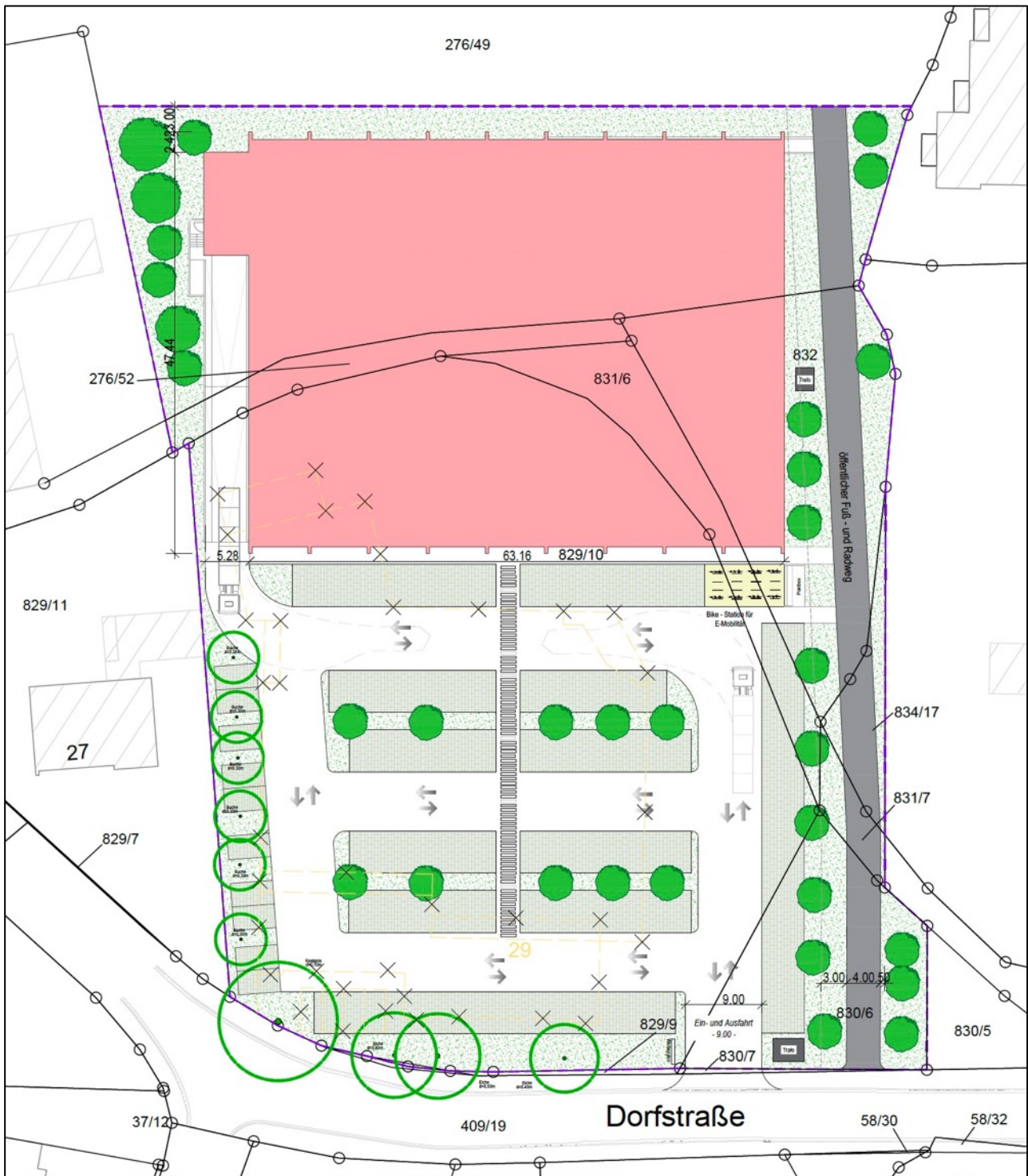


Abbildung 6: Geplantes Baukonzept gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan

5 Begründung der Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

1. Bebauungsplan
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und
3. Durchführungsvertrag.

Um den rechtlichen Anforderungen des § 12 Abs. 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan folgende sogenannte Verweisungsfestsetzung getroffen:

In dem Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B))

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verweist somit auf den Durchführungsvertrag und damit auch auf den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die konkrete Ausgestaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelten Art der zulässigen Nutzung wird somit durch den Durchführungsvertrag geregelt.

Nutzungsarten, die von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind im Plangebiet unzulässig. Sie können aber nach § 12 Abs. 3a S. 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprechen. Diese Erweiterung durch zusätzliche Nutzungen kann für zukünftige Entwicklungen von Bedeutung sein, falls langfristig eine weitere, untergeordnete Nutzung gewünscht wird. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch kurzfristig geändert werden, indem der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird.

Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Für das Plangebiet sind nach den Vereinbarungen des Durchführungsvertrags ein Neubau des Lebensmittelmarktes mit ebenerdiger Stellplatzanlage an jeweils exakt bestimmten Stellen des Plangebietes vorgesehen.

Einschränkende Regelungen auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind u.a. nur insoweit erforderlich, um sicherzustellen, dass das Plangebiet vor Beeinträchtigungen in seiner Funktion geschützt wird sowie damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan hinsichtlich des Einzelhandelsangebots nicht den landesplanerischen Zielsetzungen widerspricht. Dabei ist sicherzustellen, dass das Vorhaben in seiner Funktion als wichtiger Baustein der Nahversorgung gesichert und stabil vor Beeinträchtigungen geschützt wird.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, einen Lebensmittelmarkt im Ortskern der Gemeinde Emlichheim durch einen Neubau zu modernisieren und zu vergrößern. Für das Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Aufgrund der direkten Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten von der Dorfstraße kann der Standort sowohl vom umliegenden Gemeindegebiet als auch aus überörtlichen Lagen gut erreicht werden. Neben der guten verkehrlichen Erreichbarkeit ist das Plangebiet auch innerhalb von wenigen Gehminuten aus dem Großteil der Gemeinde Emlichheim fußläufig erreichbar. Darüber hinaus befinden sich umliegend Wohnnutzungen. Hierdurch wird die Eignung als Nahversorgungsstandort erneut unterstützt. Der Sortimentsschwerpunkt (Kernsortiment) liegt auf dem periodischen Bedarf, wozu überwiegend Nahrungs- und Genussmittel und untergeordnet Sortimente aus dem Bereich Gesundheit und Körperpflege sowie Zeitschriften und Schnittblumen zählen. Damit stellt der Einzelhandelsbetrieb einen typischen Nahversorger dar. Durch die Verkaufsflächengröße von 1.990 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässig. Da es sich bei dem vorliegenden Standort nicht um einen verdichteten, kerngebietstypischen Bereich handelt, der Einzelhandelsbetrieb allerdings aufgrund seiner Relevanz für die Nahversorgung am Standort gehalten und die Nahversorgungssituation nachhaltig gesichert werden soll, weist der Bebauungsplan den Betriebsstandort als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ aus, die durch folgende textliche Festsetzung konkretisiert wird:

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften, Schnittblumen) zulässig. Die Verkaufsfläche darf höchstens 0,21 Quadratmeter je Quadratmeter Baugrundstück betragen. Der Anteil von Gebrauchsrand- und Aktionssortimenten des aperiodischen Bedarfs darf insgesamt 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

**Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ somit eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.990 m² realisierbar.*

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B))

Durch diese Ausweisung wird sichergestellt, dass zielkonform nur der Nahversorgung dienliche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Andere Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Dies dient der Absicherung des Nahversorgers und der damit verbundenen Versorgungssicherheit der Gemeinde Emlichheim.

Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf das zentralörtliche Gefüge auszuschließen, ist es geboten, die Größe der im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zulässigen Verkaufsflächen zu begrenzen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass Kaufkraft aus umliegenden Gemeinden abgezogen und dortige Versorgungsstrukturen gefährdet werden. Die Begrenzung der Größenentwicklung erfolgt insbesondere durch die Begrenzung der Verkaufsfläche bezogen auf die rund 9.458 m² große Fläche des Baugrundstückes des

Sonstigen Sondergebietes. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf höchstens 0,21 m² je Quadratmeter Baugrundstück können im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ maximal 1.990 m² Verkaufsfläche realisiert werden.

Durch die Konzeption der Festsetzung ist dem Grundeigentümer freigestellt, ob er die mögliche Verkaufsfläche nur durch einen Betrieb oder beispielsweise für einen Ankerbetrieb mit weiteren ergänzenden Nahversorgungsangeboten, wie z.B. einen Backshop oder einen Blumenladen, ausschöpfen will.

Diese maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche weist für die Ansiedlung eines Nahversorgers ein übliches Maß auf. Im Einzelhandelssektor ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu erkennen. Die zulässige Verkaufsflächengröße soll die Konkurrenzfähigkeit und nachhaltige Überlebensfähigkeit des Betriebes und damit auch die Vollzugsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichern.

Eine größere Verkaufsfläche ist aus betrieblicher Sicht nicht angestrebt. Zusätzliche Flexibilität gewinnt der im Plangebiet zulässige Nahversorgungsbetrieb dadurch, dass auf 10 vom Hundert der Verkaufsfläche beliebige Gebrauchsrand- und Aktionssortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind dies in der Regel aperiodische Waren wie z.B. Schreibwaren oder Heimtextilien, aber auch Sortimente aus dem Gartenbedarf oder saisonale Camping- und Caravanartikel als befristete Angebote. Einen gewissen Umsatz generieren solche Lebensmittelmärkte auch standardgemäß mit diesen Gebrauchsrand- und Aktionssortimente. Zudem ermöglichen die Gebrauchsrand- und Aktionssortimente eine sinnvolle Komplettierung der Grundversorgung. Dadurch wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Nahversorgung für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt.

Der Anteil der Gebrauchsrand- und Aktionssortimente des aperiodischen Bedarfs darf insgesamt 10 vom Hundert der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese maximalen Verkaufsflächengrößen stellen, im Sinne einer WorstCase-Betrachtung, die zulässige Obergrenze der Verkaufsfläche für diese Gebrauchsrand- und Aktionssortimente dar. Durch die flächenmäßige Begrenzung auf insgesamt 10 % der im Plangebiet realisierbaren Verkaufsfläche können maximal rd. 200 m² Verkaufsfläche für Gebrauchsrand- und Aktionssortimente des aperiodischen Bedarfs entstehen. Diese Größenordnung ist ohne regionale Ausstrahlung und somit auch ohne raumordnerische Relevanz. Flächenmäßig darüberhinausgehende Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

In weiterer Ergänzung des Einzelhandelsstandortes sind im Sonstigen Sondergebiet auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig, da für die Ausbildung von attraktiven Nahversorgungsstandorten gastronomische Betriebe üblich und zeitgemäß sind. Auch für die Stärkung der Aufenthaltsqualität, im Sinne der Kundenfrequentierung, ist ein zusätzliches gastronomisches Angebot sinnvoll. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Ansiedlung einer Bäckerei mit Sitzbereich und Außenterrasse vorgesehen. Um sicherzustellen, dass das Sonstige Sondergebiet im Kern der Nahversorgung dient und ausgeschlossen ist, dass sich das Plangebiet zu einem Schwerpunkt der lokalen Gastronomie entwickelt, sind neben der Hauptnutzung auch bspw. Bäckereien und Backshops zulässig. Die Verkaufsfläche des Bäckers selbst ist als nahversorgungsrelevantes Sortiment einzuordnen und wurde in diesem Zusammenhang bereits im

Verträglichkeitsgutachten berücksichtigt. Klarstellend wird hier dargelegt, dass zur Verkaufsfläche eines Bäckers nur der Bereich des Verkaufstresens angerechnet wird. Eventuelle Sitzbereiche werden den Schank- und Speiswirtschaften zugeordnet.

Darüber hinaus sind auch Paketstationen zulässig. Aufgrund der stetigen Steigerung von Paketsendungen gewinnen nahegelegene Paketdienststellen bzw. Paketstationen weiterhin an Bedeutung im räumlichen Umfeld. Grundsätzlich bieten sich solche Paketstationen an Orten im gemeindlichen Umfeld an, die gut mit dem PKW erreichbar sein sollten. Diese Tätigkeiten werden häufig mit einem Einkauf verbunden, so dass diese Nutzung am Standort geplant ist. Damit wird auch ein Beitrag zur Reduzierung von Lieferverkehren geleistet, da nicht jede Adresse im Stadtgebiet einzeln angefahren werden muss. Die Zulässigkeit wird über die folgende Festsetzung reguliert:

Zusätzlich sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ auch Schank- und Speiswirtschaften sowie Paketstationen zulässig.

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B))

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung¹

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes erstellt. Untersuchungsanlass der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse ist der geplante Abriss und Neubau des REWE-Marktes am Standort und eines ergänzenden Bäckereibetriebes. Derzeit beträgt die Verkaufsfläche des REWE-Marktes 1.425 m², der Backshop besitzt im Bestand eine Verkaufsfläche von rund 65 m². Die Verkaufsfläche soll im Rahmen des Neubaus zukünftig auf rund 1.920 m² erhöht werden. Der Backshop wird zukünftig eine Verkaufsfläche von 70 m² aufweisen.

Vor dem geplanten Hintergrund ist grundsätzlich eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung durchzuführen sowie die Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzepts der Grafschaft Bentheim (RHEK) zu prüfen, um die raumrelevanten Auswirkungen zu evaluieren. Dabei müssen insbesondere das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Abstimmungsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot geprüft werden.

Makro- und Mikrostandort

Innerhalb der Gemeinde Emlichheim existiert kein kommunales Einzelhandelskonzept und dementsprechend auch kein Zentraler Versorgungsbereich, weshalb im Rahmen der Auswirkungsanalyse ein faktischer Zentraler Versorgungsbereich definiert wurde. Der faktische Zentrale Versorgungsbereich wird im Norden vom Bahnhof / Bahnhofstraße, im Süden von der Hauptstraße, im Osten von der Ringer Straße / LIDL und im Westen von der Dorfstraße / REWE begrenzt. Da der vorhandene REWE-Markt mittlerweile technisch und baulich nicht mehr den

¹ vgl. Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines REWE-Marktes am Standort Dorfstraße in der Gemeinde Emlichheim, Januar 2024

Ansprüchen an ein kundenfreundliches Einkaufen gerecht wird, soll dieser hinsichtlich der Wettbewerbsfähigkeit abgerissen und vollständig neu aufgebaut werden. Für den REWE-Markt in Verbindung mit dem Backshop und Sitzbereich werden rund 1.990 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Die bisher angebotenen Sortimente sollen unverändert angeboten werden, so dass für einen Lebensmittelmarkt die typischen periodischen Sortimente Nahrungs- und Genussmittel; Gesundheit- und Körperpflege sowie Zeitschriften, Schnittblumen im Sortiment geführt werden. Aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung im Segment der periodischen Sortimente müssen ausgehend von einer ökonomischen Wirkungsanalyse die zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet (Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Lagen) geprüft werden.



Abbildung 7: Faktischer Zentraler Versorgungsbereich auf Mikro- und Makroebene

Herkunft des Vorhabens und ökonomische Wirkungsprognose

Im Rahmen des Gutachtens wurde vor Bewertung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze die Herkunft des Vorhabens sowie eine ökonomische Wirkungsanalyse durchgeführt, in der die Auswirkungen des Vorhabens überprüft wurden. Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Herkünfte des Vorhabenumsatzes zu prognostizieren und die damit zu erwartenden Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu bewerten. Ziel ist es, relevante und „schädliche“ oder „beeinträchtigende“ Auswirkungen zu identifizieren, die zu einer Umlenkung lokaler und regionaler Kaufkraftströme führen und an betroffenen Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen. Folglich wären negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten. Dazu zählen bspw. ein Verlust von Versorgungsfunktionen, Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstands-bildung), unterlassene standorterhaltende Investitionen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele, die im Ergebnis zu einer Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungsfunktion führen. Bei der abschließenden Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird stets von einem „Worst-Case-Ansatz“ ausgegangen, so dass die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten der maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel entsprechen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass rund 90 % der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebietes selbst umverteilt werden und folglich als Verdrängung für den vorhandenen Einzelhandel zu werten sind. Mit ca. 65 % des Vorhabenumsatzes würde der überwiegende Teil des Vorhabenumsatzes aus dem faktischen Zentralen Versorgungsbereich umverteilt werden. Damit verteilt sich die Umverteilung auf die Lebensmittelmärkte K+K, LIDL und ALDI. Weitere 10 % des neu hinzutretenden Umsatzes werden dem sonstigen Untersuchungsgebiet der Gemeinde Emlichheim zugeschrieben und betreffen damit den Lebensmitteldiscounter und nachrangig einen Getränke- sowie einen Sonderpostenmarkt. Zusätzlich werden rund 7 % des Mehrumsatzes aus dem sonstigen Untersuchungsgebiet Hoogstede umverteilt. Zusätzlich werden insgesamt weitere 8 % des neu entstehenden Vorhabenumsatzes aus den Wettbewerbsstandorten der Gemeinden Laar, Ringe und Wilsum umverteilt. Die restlichen 10 % des Umsatzanteils, der von den sonstigen Orten außerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden würde, verteilt sich auf mehrere Lebensmittelmärkte in weiteren umliegenden Orten im deutschen und niederländischen Raum und ist in Verbindung mit der Umsatzmenge nahezu bedeutungslos.

Prüfung raumordnerische Vorgaben

Letztlich müssen die raumordnerischen Vorgaben des LROP Niedersachsen geprüft und abgewogen werden.

Kongruenzgebot

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 1 LROP)

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5 LROP)

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen“ (Abschnitt 2.2, Ziffer 03 Sätze 8+9 LROP)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit einem Umsatzanteil von ca. 13 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel die Anteile der Umsätze von außerhalb des Samtgemeindegebietes deutlich unter der 30 %-Schwelle liegen und ebenfalls in den sonstigen Randsortimenten liegt der Umsatzanteil von außerhalb der Samtgemeinde mit rund 13 % unter der 30 %-Schwelle. Da für das Vorhaben in seiner Gesamtheit demnach die 30 %-Schwelle unterschritten wird, steht das Planvorhaben mit dem Kongruenzgebot in Einklang.

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)

Gemäß dem RROP für den Landkreis Grafschaft Bentheim aus dem Jahr 2001 wurde kein zentrales Siedlungsgebiet definiert. Aufgrund der eindeutigen Lage im Kernort des Grundzentrums Emlichheim ist gemäß den Folgerungen des Gutachtens allerdings davon auszugehen, dass das Planvorhaben als in das zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde Emlichheim eingefasst gilt und das Konzentrationsgebot des LROP somit als erfüllt betrachtet werden kann.

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)

„Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden.“ (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, 5.8)

Gemäß dem LROP ist die Samtgemeinde Emlichheim als Grundzentrum ausgewiesen und aufgrund des fehlenden Einzelhandelskonzeptes ist davon auszugehen, dass der faktische zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde den im Gutachten beschriebenen und o.a. Darstellungen entspricht. Der Vorhabenstandort befindet sich zweifelsfrei innerhalb dieses abgegrenzten Bereichs. Damit kann das Integrationsgebot als erfüllt angesehen werden.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)

Unter Beachtung der im Rahmen der Bauleitplanung einzuhaltenden Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot erfüllt werden.

Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens eine ökonomische Wirkungsprognose für die periodischen Sortimente (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) durchgeführt. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung vorliegt und folglich mit dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang steht.

In weiterer Ergänzung des Einzelhandelsstandortes sind Bäckereien und Verkaufsstellen für Backwaren/Backshops zulässig, da für die Ausbildung von attraktiven Nahversorgungsstandorten solche gastronomischen Betriebe üblich und zeitgemäß sind. Auch für die Stärkung der Aufenthaltsqualität, im Sinne der Kundenfrequentierung, ist ein solches zusätzliches Angebot sinnvoll. Im vorliegenden Fall ist hierbei die Ansiedlung einer Bäckerei mit Sitzbereich und Außenterrasse vorgesehen.

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung²

Aufbauend auf der o.s. „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines REWE-Marktes am Standort Dorfstraße in der Gemeinde Emlichheim“ aus Januar 2024 der CIMA wurde, bedingt durch die Verkaufsflächenerweiterung zweier weiterer Lebensmittelmärkte im Kernort der Gemeinde Emlichheim, die Gesamtbetrachtung der insgesamt Verkaufsflächenerweiterung als notwendig erachtet. Hierzu wurde die vorliegende „Kumulierte Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von drei Lebensmittelmärkten (REWE, K+K und LIDL) in der Gemeinde Emlichheim“, mit Stand von Juli 2024, ausgearbeitet. Alle drei Erweiterungsvorhaben, die sich im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde befinden, wurden in jeweils drei separaten Auswirkungsanalysen überprüft und in dem vorliegenden Gutachten kumuliert. Zu den drei Planvorhaben zählen:

1. REWE, Dorfstr. 29, Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH (2024) - Im Zuge einer Abriss-/Neubaumaßnahme ist die Erhöhung der Verkaufsfläche des Vollsortimenters von derzeit rd. 1.490 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit rd. 65 m²) auf künftig rd. 1.990 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit rd. 70 m²) geplant.
2. K+K, Bahnhofstr. 21, Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2023) - Durch einen Anbau des Marktes ist eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rd. 1.468 m² Verkaufsfläche auf künftig rd. 1.753 m² projektiert.
3. LIDL, Ringer Str. 13, Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (2021) - Der Lebensmitteldiscounter ist derzeit an der Ringer Straße mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 800 m² ansässig. Die Firma LIDL plant durch eine Standortverlagerung auf das ehemalige Gruppen-Gelände an der Bahnhofstraße einen Neubau mit einer Dimensionierung von rd. 1.700 m² Verkaufsfläche. Es wird angenommen, dass der Altstandort nicht durch Lebensmittelhandel nachgenutzt wird.

² vgl. Kumulierte Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von drei Lebensmittelmärkten (REWE, K+K und LIDL) in der Gemeinde Emlichheim, Juli 2024

Auswirkungen der Planvorhaben

Aufgrund der drei Standorte der Lebensmittelmärkte im Kernort der Gemeinde Emlichheim selbst wird angenommen, dass zwischen den Einzelhändlern REWE, K+K und LIDL bereits ca. zwei Drittel (67 %) der Mehrumsätze im prüfrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel umverteilt werden. Dies entspricht gemäß dem vorliegenden Gutachten der CIMA einem Mehrumsatz von rd. 4,07 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und gilt nachfolgend als nicht-prüfrelevant. Letztlich verbleiben demnach rd. ein Drittel (33 %) bzw. rd. 2,04 Mio. € des neu entstehenden Mehrumsatzes als prüfrelevanter Mehrumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Der prüfrelevante Mehrumsatz bezieht sich dabei insbesondere auf die weiteren Märkte ALDI und NETTO MARKEN-DISCOUNT in der Gemeinde Emlichheim selbst.

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes kommt die durchgeführte ökonomische Wirkungsprognose im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zu dem Ergebnis, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung durch die Planvorhaben erfolgt. Die Planvorhaben stehen zudem jeweils im Einklang mit den Vorgaben der Raumordnung gemäß LROP.

Die Erweiterung der Märkte REWE, K+K und LIDL dient jeweils der zukunftssträchtigen Aufstellung im faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Emlichheim. Die Vorhaben können zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums beitragen und eignen sich an den jeweiligen Standorten zur nahversorgungsrelevanten Entwicklung.

Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

Im Jahr 2017 wurde für den Landkreis Grafschaft Bentheim die Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) erstellt. Die Prüfkriterien im REHK unterscheiden zwischen der Entwicklung von bestehenden Betrieben bzw. Standorten und somit der Sicherung vorhandener Strukturen auf der einen Seite sowie Neuerrichtungen auf der anderen Seite. Für bestehende Betriebe gilt, wie auch bei Neuansiedlungen im Sinne eines regionalen Konsenses, dass eine Obergrenze von insgesamt max. 1.200 m² bzw. 1.500 m² Verkaufsfläche definiert worden ist. Zusätzlich soll die maximale prozentuale Erweiterung hier allerdings nicht mehr als 30 % des Bestandes betragen.

In der kumulierten Auswirkungsanalyse wurde ausführlich erläutert, dass es sich bei den Planvorhaben um Erweiterungen von bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt, welche jeweils zu mehr als 90 % ihrer Verkaufsfläche mit Sortimenten des periodischen Bedarfs anbieten. Alle drei Vorhabenstandorte befinden sich im Zentralen Ort Emlichheim (Grundzentrum) und innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde. Die Standorte erfüllen alle das Kriterium der konzeptuell geforderten wohnsiedlungsintegrierten Lage. Ebenso sind die Standorte mit dem ÖPNV (Bus) aus dem gesamten Samtgemeindegebiet erreichbar.

Die drei Planvorhaben überschreiten jedoch jeweils die im REHK vermerkte Richtgröße zur Verkaufsfläche von max. rd. 1.200 m² für Lebensmitteldiscounter bzw. 1.500 m² für Lebensmittelvollsortimenter. Die als maximal definierte Richtgröße zur prozentualen Erweiterung von 30 % wird ebenfalls rein formell überschritten. Die Größenordnungen der drei projektierten Vorhaben sind mittlerweile allerdings als marktüblich einzuordnen. Gemäß dem Gutachten der cma werden die definierten Richtgrößen aus dem Jahr 2017 als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Auf Grundlage der ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen aus dem Gutachten kann durch die Gutachter ausgeschlossen werden, dass das Planvorhaben eine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Versorgungsstrukturen auslöst. Folglich wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, bzgl. der Dimensionierung der Prüfvorhaben die definierten Richtgrößen von 1.200 m² bzw. 1.500 m² sowie einer maximalen Erweiterungsmöglichkeit von max. 30 % der bestehenden Verkaufsflächengröße abzuweichen.

Die Erweiterung der drei Planvorhaben dient jeweils der zukunftssträchtigen Aufstellung im (faktischen) zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Emlichheim. Sie können zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums beitragen und eignen sich an den jeweiligen Standorten der nahversorgungsrelevanten Entwicklung.

Hinweis: Aufgrund der o.a. Abweichungen wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren durch den Landkreis Grafschaft Bentheim ein Beteiligungsverfahren mit den Kreisangehörigen Gemeinden im Landkreis durchgeführt, um einen Konsens gemäß dem REHK herzustellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet (SO) durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt.

Grundflächenzahl

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, die durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden kann. Die festgesetzte GRZ von 0,8 ermöglicht einerseits, das geplante Baukonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäude umzusetzen und sichert andererseits einen für Einzelhandelsstandorte üblichen Anteil an unversiegelten Flächen. Dieses Maß einer GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Grundstücksgröße in exponierter Lage, direkt im Gemeindegebiet gelegen, rechtfertigt auch im vorliegenden Falle das übliche Maß der Versiegelung, damit die Lagevorteile optimal ausgeschöpft werden können. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 ermöglicht die Umsetzung des Vorhabens auf einer für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb verhältnismäßig kleinen Grundstücksfläche.

„In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze und ihre Zufahrten und erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B))

Mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hat der Gesetzgeber die bisher geltenden Dichteobergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO in weniger starre „Orientierungswerte für Obergrenzen“ verändert. Gleichzeitig wurde das Erfordernis einer ausführlichen Begründung bei einer Überschreitung dieser ehemaligen Obergrenzen über § 17 Abs. 2 BauNVO ersatzlos gestrichen (städtebauliche Gründe, Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt).

Gleichwohl sollen nachfolgend die Auswirkungen detailliert beschrieben werden, die sich durch die Überschreitung dieser Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld ergeben – ebenso wie die Maßnahmen mit denen dennoch gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden sollen, da sie in den Abwägungsprozess mit eingeflossen sind.

Überschreitungen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO

Für die Realisierung der geplanten Gebäude ist eine GRZ von 0,8 ausreichend und damit verbunden wird dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gefolgt. Durch das Erfordernis ausreichend dimensionierter Stellplatzanlagen sowie Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen ist jedoch eine Festsetzung zur Überschreitung der durch § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,85 notwendig. Grundsätzlich ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 Prozent nur bis zu einer Grenze von 0,8 möglich. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Grenze abgesehen werden, sofern eine Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens vorliegt oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Städtebauliche Gründe, die diese Überschreitung erforderlich machen, ergeben sich aus der folgenden Zielsetzung: Die Überschreitung der in Sonstigen Sondergebieten regulär als Orientierungswert für Obergrenzen anzusetzenden GRZ von 0,8 ist auf das Planungsziel zurückzuführen, die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes inklusive Stellplatzanlage, Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezone auf möglichst kleiner Fläche zu realisieren und gleichzeitig den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen und südlichen Gebietsrand zu sichern.

Vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Bedeutung und verkehrsgünstigen Lage des geplanten Einzelhandelsstandortes sind die vorgesehenen 108 Stellplätze demnach als flächenschonender Ansatz zu interpretieren. Eine geringere Grundflächenzahl würde demgegenüber mit einer kleineren Marktgrundfläche und / oder einer Verkleinerung der Stellplatzanlage einhergehen und / oder den Erhalt des Baumbestandes im Westen der Fläche gefährden. Die ersten beiden Aspekte würden die nachhaltige Marktfähigkeit des Einzelhandelsbetriebes jedoch gefährden.

Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO resultieren durch eine maximal mögliche höhere Versiegelung auf dem Grundstück von rund ca. 420 m², im Vergleich zur Einhaltung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Für diese Fläche ist mit zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber einer mit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO in Einklang stehenden Bebauungsdichte auszugehen. Es kommt durch die zusätzliche Versiegelung insbesondere zu einer weitergehenden Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen sowie einer verminderten Versickerung und damit Grundwasserneubildung. Durch die höhere GRZ stehen im Bereich der Stellplatzanlage weniger Flächen für eine Durchgrünung zur Verfügung. Dadurch werden die Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen gegenüber einer mit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO in Einklang stehenden Dichteobergrenze in den betroffenen Bereichen leicht reduziert.

Weitergehende potenziell mögliche Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,85 werden im vorliegenden Fall nicht in erheblichem Umfang erwartet. Es ergeben sich aufgrund der Topografie, der Einsehbarkeit der Stellplatzanlage von der südlich verlaufenden Dorfstraße sowie der visuellen Eingrünung keine negativen ergänzenden Einwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die erhöhte GZR. Der umgebende Bereich ist zudem durch Wohn- und Gewerbebauten geprägt. Zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt es ebenfalls nicht, da sie im Wesentlichen zur Herstellung einer verkehrsgünstig erreichbaren Nahversorgung zur Wohnqualität erforderlich wird.

Zusätzliche, über das dargelegte Maß hinausgehende erhebliche, Auswirkungen auf die Umwelt, die nicht durch die Festsetzungen kompensiert werden können, sind durch die erhöhte GRZ des Weiteren nicht zu befürchten. Aufgrund des flächeneffizienten Grundstückszuschnitts des Sonstigen Sondergebietes wird demnach ein entsprechender Ausnutzungsgrad des Bodens benötigt, um die geplante Einzelhandelsnutzung darauf errichten zu können. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird jedoch sichergestellt, dass mindestens 15 % der Sondergebietsflächen unversiegelt bleiben und dem Erhalt des wertvollen Baumbestandes dienen.

Gebäudehöhe

Die Kubatur des Gebäudes wird im Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) geregelt. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhen nicht zielführend, da aus Gründen des Raumgefühls und des Raumklimas i.d.R. überdurchschnittliche Geschosshöhen und aus Gründen der Wahrnehmbarkeit gerne größere Gebäudehöhen als funktional unbedingt erforderlich errichtet werden. Um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu gewährleisten, wurde eine Höhenvermessung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage und aufgrund des variierenden Geländeverlaufs im Plangebiet wird festgesetzt, dass für die maximal zulässigen Gebäudehöhen als Bezugspunkt die Normalhöhennull (üNHN) gilt. Die Festsetzung über Normalhöhennull erfolgt auch, da die Festsetzung einer Gebäudehöhe über Straßenverkehrsfläche bzw. über Gehweg nicht praktikabel ist.

Das Plangebiet weist geringfügige Höhenunterschiede von ca. 14,20 m üNN im Norden bis ca. 14,00 m üNN im Süden, entlang der Dorfstraße, auf. Die Höhenunterschiede sind marginal, so dass die Fläche grundsätzlich als ebenerdig bezeichnet werden kann. Folglich wird eine Gebäudehöhe von etwa 8,50 m oberhalb der vorhandenen Geländehöhe für planerisch zielführend erachtet. Die zulässige Gebäudehöhe von 23,00 m üNN ermöglicht die Realisierung des Einzelhandelsbetriebes mit zweckmäßig hohen Verkaufs-, Lager- und Nebenräumen sowie die Unterbringung von technischen Dachaufbauten wie bspw. Photovoltaikanlagen. Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht damit ebenfalls dem westlich angrenzenden Gebäudebestand, sodass zugleich eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der im Geltungsbereich zulässigen Bebauung in das bauliche Umfeld gewährleistet werden kann.

Um die Unterbringung von technisch notwendigen Anlagen auf den Dachflächen zu ermöglichen, wird zudem eine Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu verhindern, wird hierbei eine gruppierte Anordnung von Aufbauten sowie ein Zurückspringen von der Gebäudekante vorgeschrieben.

„Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch technische Aufbauten wie z.B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.“

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B))

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die von Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Der nach Landesbauordnung vorgegebene Mindestgrenzabstand für hochbauliche Anlagen von 3 m muss an allen Grundstücksgrenzen eingehalten werden, so dass die Baugrenzen diesen Abstand bereits auf Bebauungsplanebene einhalten. Grundsätzlich gilt im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dass sich die Ausweisung der Baugrenzen an den konkreten Grundrissen der Architektur orientiert. Das Baufenster hat, in Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan eine Breite von etwa 64,00 m, bzw. knapp 71,00 m unter Berücksichtigung der Anlieferung und Entfluchtung, und eine Tiefe von ca. 50,00 m.

Gemäß dem aktuellen Baukonzept sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Gebäudekörper im nördlichen Grundstücksbereich sowie die erforderlichen, zugehörigen Stellplätze zwischen dem Baukörper und der südlich gelegenen Dorfstraße angeordnet.

5.4 Nebenanlagen

Um die vorgesehene Unterbringung von Trafo-Stationen sowie von E-Ladesäulen für Elektro-PKW innerhalb des Sonstigen Sondergebietes planungsrechtlich zu sichern, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" können Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B))

Die genannten Nutzungen stellen Nebenanlagen dar, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen und daher als Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Konkrete Flächenausweisungen müssen hierfür jedoch nicht zwingend vorgenommen werden. Von dieser Flexibilität wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht, um die Anordnung der Trafo-Stationen im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung konkretisieren zu können.

5.5 Bauweise

Da die Kubatur des geplanten Lebensmittelmarktes voraussichtlich Fassadenlängen von über 50 m Länge vorsieht, wird zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Baukonzeptes eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch sind Fassadenlängen von über 50 m im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ bei offener Bauweise allgemein zulässig. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B))

Zur Klarstellung wird hier festgehalten, dass die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Niedersächsischer Landesbauordnung weiterhin gelten und bei nachgelagerten Verfahren nachzuweisen sind. Mit der abweichenden Bauweise und Baukörpern, die 50 m überschreiten dürfen, sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu erwarten. Weiterführende Festsetzungen sind aufgrund der planerischen Zurückhaltung nicht notwendig.

5.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Zufahrt zum Gelände erfolgt auch weiterhin über die Dorfstraße, welche sich südlich an den Geltungsbereich anschließt. Dadurch kann weiterhin direkt das Gemeindegebiet in alle Richtungen erreicht werden. Die Ein- und Ausfahrt zur Dorfstraße wird im Zuge der Planrealisierung baulich angepasst und um wenige Meter nach Osten verlegt. Im Zuge der Baumaßnahmen wird ein Baum entlang der Dorfstraße entfernt. Bei den weiteren baulichen (Umbau-)Maßnahmen im Bereich der Grundstückseinfahrt wird zudem auf eine wurzelschonende Bauweise geachtet, um dem vorhandenen Baumbestand Rechnung zu tragen.

Verkehrsuntersuchung

Aufgrund der Tatsache, dass der bestehende REWE-Markt zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt wird, ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen für die geplante Einzelhandelsnutzung weiterhin verträglich auf den angrenzenden Straßenverkehrsflächen abgewickelt werden kann. Die Verkehrserzeugungsberechnung für die Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Schlüsselgrößen zu Kundenaufkommen, Beschäftigtenanzahl und Anzahl der Lieferfahrten) baut auf Grundlagen des Betreibers auf.

Die angegebene Verkehrsmenge der Dorfstraße beträgt gemäß den vorliegenden Verkehrserhebungen 5.000 Kfz/24h bis 5.500 Kfz/24h. Die Berechnung des projektinduzierten Verkehrsaufkommens erfolgt auf Basis der FGSV-Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebiets-typen.

Im Rahmen der Schlüsselgrößen erfolgt bei einer Erweiterung bereits bestehender Einzelhandels-einrichtungen zur Abschätzung des Kundenaufkommens über den Analogieschluss. Ein anzusetzender Korrekturfaktor berücksichtigt dabei u.a. auch, dass i.d.R. der Zuwachs der Kunden- und Beschäftigtenanzahl nicht proportional, sondern degressiv zum Flächenzuwachs erfolgt.

In Betracht des anzusetzenden Korrekturfaktors wird die tatsächliche Kundenzunahme auf ca. 6,8% beziffert. Bei derzeit 1.600 Kunden pro Tag entspricht der Zuwachs somit rd. 110 Kunden/Tag. Hinsichtlich der künftigen Anzahl der Beschäftigten in der maximalen Schicht wird der Wert vom Betreiber mit 20 Angestellten angegeben. Damit steigt die Anzahl im Vergleich zum Bestand um 5 Angestellte. Der Lieferverkehr wird, nach Aussage des Betreibers, um 2 Fahrten (An- und Abfahrt), auf insgesamt 5 Fahrzeuge/Tag, steigen. In der Gesamtbetrachtung erhöht sich das Verkehrsaufkommen somit auf rund 137 Kfz/24h. Bezogen auf die aktuelle Verkehrsbelastung von rd. 5.000 bis 5.500 Kfz/24h entspricht der Zuwachs damit lediglich 2,5% bis 3%.

Im Ergebnis des Gutachtens wird festgehalten, dass die Steigerung der Verkehrsmenge im Vergleich zur Gesamtbelastung des Verkehrsnetzes als irrelevant bezeichnet werden kann und somit keine negativen Auswirkungen auf den Straßen oder Knotenpunkten zu erwarten sind. Ebenso gibt es keinerlei Einschränkungen hinsichtlich der Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz, wonach ebenfalls keine entsprechenden Maßnahmen (z.B. Signalisierung, zusätzliche Abbiegespur) erforderlich werden.

5.7 Stellplätze

Zwar können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO Stellplätze gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, allerdings liegt dieser Zulässigkeit eine Ermessensentscheidung im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde. Um bereits auf Bebauungs-planebene jedoch die Aufteilung der Nutzungen (Gebäude, Stellplatzanlage, Nebenanlagen, etc.) auf dem Grundstück planungsrechtlich zu sichern, sollen mit der vorliegenden Festsetzung die Flächen für Stellplätze vorgehalten werden. Aus diesem Grund wird eine Fläche für Stellplätze im Be-

bauungsplan festgesetzt. Diese umfasst alle geplanten Stellplätze gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die dem Lebensmittelmarkt vorgelagerten Flächen dienen zudem der Aufnahme erforderlicher weiterer Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Aufstellbereich für Einkaufswagen und Fahrräder etc.). Die notwendigen Zufahrten sowie einzelne Teilflächen der Stellplatzanlagen können auch außerhalb dieser Fläche, bzw. ebenfalls außerhalb der Baugrenzen, liegen. Grundsätzlich stehen der Errichtung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich keine städtebaulichen Belange entgegen. Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

5.8 Gehrechte

Das Plangebiet nimmt durch seine zentrale Lage im Gemeindegebiet eine besondere Funktion ein. Da sich zukünftig im Norden das Wohngebiet am Wiggerskamp anschließen wird und dementsprechend weiter nördlich der Bahnhof der Gemeinde Emlichheim erreicht werden kann, besteht großes öffentliches bzw. gemeindliches Interesse, über den Geltungsbereich eine direkte Wegeverbindung herzustellen und damit die fußläufige Erreichbarkeit und Vernetzung im Gemeindegebiet zu verbessern. Gleiches gilt für mögliche Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten einer verbesserten und optimierten Infrastruktur. Innerhalb des Korridors von 7,00 m soll ein Weg mit einer Breite von 4,00 m angelegt werden. Die übrigen 3,50 m sollen für einen begleitenden Grün- und Pflanzstreifen, ggf. durch Sitzgelegenheiten, ergänzt werden. Es wird daher folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Auf den Flächen mit der Bezeichnung "G" sind Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Auf den Flächen mit der Bezeichnung "L" sind Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

(vgl. textliche Festsetzung Textteil (B))

5.9 Arten- und Naturschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht inklusive Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG bezogen auf alle Schutzgüter zu erstellen. Die Inhalte des Umweltberichts beziehen sich auf Anlage 1 zum BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Es wird auf den Umweltbericht (Teil 2) als gesondertes Dokument verwiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

5.10 Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Bebauung werden, neben der aktuellen Nutzung des Grundstücks durch den Lebensmittelmarkt, überwiegend Ackerflächen für die gewerbliche Erweiterung in Anspruch genommen. Im Zuge der Planung werden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgesehen.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Erhaltungsgebot für Einzelgehölze an den westlichen (6 Stück) und südlichen (5 Stück) Grundstücksgrenzen
- Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter (d. h. nicht zwischen dem 1. März und 15. Juli). Andernfalls sind vor Brutbeginn geeignete Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahme stellt gleichzeitig eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dar.
- Bäume und sonstige Gehölze dürfen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen) nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. entfernt werden (außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenzeit von Fledermäusen). Andernfalls ist vor Gehölzfällung eine Kontrolle auf konkrete Quartierhinweise von Fledermäusen oder aktuell besetzten Nestern durch eine fachkundige Person durchzuführen. Bei Besatz ist die Baumfällung auf einen Zeitraum nach der Vogelbrut- und Wochenstubenquartierzeit zu verschieben. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Kontrolle zu informieren. Diese Maßnahme stellt gleichzeitig eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dar.
- Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung bei der Ausführungsplanung im Bereich der Verkehrsflächen (Natriumdampfhochdrucklampe (SE/ST-Lampe) oder warmweiße LED's).
- Im Baufeld und im Bereich der Baustellenzufahrt: Schutz bestehender Gehölze während der Bauphase nach DIN 18920 und RSBB.

Für das Schutzgut Boden / Wasser:

- Aktive Anwendung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, sodass der Boden und das Grundwasser nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden (DIN 19639, 18300, DIN 18915, DIN 19731, BBodSchV). Keine Oberbodenarbeiten bei Nässe. Auf- und Abtrag des Bodens getrennt nach Schichten. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die ggf. in Anspruch genommenen Böden im Umfeld des Baugebietes sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren.
- Fachgerechter und umsichtiger Umgang mit den Baumaschinen im Betriebsablauf und Vermeidung von Tropfverlusten.

5.11 Ver- und Entsorgung

5.11.1 Stromversorgung, Trinkwasserver- und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Verkehrsflächen der Dorfstraße über die entsprechenden Infrastrukturen aus den umliegenden Netzen an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung muss die Umsetzung der Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Das Gebiet liegt im Entsorgungsbereich der kommunal verantworteten Müllabfuhr. Eine Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird über die Straßenverkehrsflächen der Dorfstraße sichergestellt. Auch für die nutzungsspezifischen besonderen Abfälle, die durch die Einzelhandelsnutzungen entstehen, steht eine fachgerechte Entsorgung zur Verfügung.

5.11.2 Oberflächenentwässerung

***Hinweis:** Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet. Die daraus notwendigen Maßnahmen auf Bebauungsplanebene werden folglich zeichnerisch oder textlich gesichert.*

5.11.3 Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Für das Plangebiet mit den ausgewiesenen Nutzungsmöglichkeiten ist gem. Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserliefermenge von insgesamt mindestens 1600 l/min über zwei Stunden sicherzustellen. Ein konkreter Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

5.11.4 Abfallbeseitigung

Das Gebiet liegt im Entsorgungsbereich der kommunal verantworteten Müllabfuhr. Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die Zufahrt an der Dorfstraße sichergestellt. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Bewegungsflächen sind analog den Rangierflächen der Lkw-Anlieferung vorhanden. Auch für die nutzungsspezifischen besonderen Abfälle, die durch die Einzelhandelsnutzungen entstehen, steht eine fachgerechte Entsorgung zur Verfügung.

5.12 Technischer Umweltschutz

5.12.1 Lärmimmissionen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissions-trächtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen.

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt allerdings keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen – vollumfänglich gerecht wird. § 50 BImSchG stellt jedoch einen Abwägungsgrundsatz dar, der in der Abwägung zurückgestellt werden kann, wenn andere städtebauliche Gründe überwiegen. Der Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit ist lediglich dann überschritten, wenn eine Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung zu befürchten ist.

Hinweis: *Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, deren Gegenstand die Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft, ausgehend von der geplanten Nutzung im Plangebiet, ist. Hierbei werden die durch den Betrieb des Einzelhandels entstehenden Gewerbelärmemissionen bedingt durch die Stellplätze, Lieferverkehre und Ladezone untersucht.*

5.12.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Hintergrund der Bodenuntersuchung ist der grundsätzliche Nachweis zur möglichen Gründung für den geplanten Neubau, verbunden mit dem Nachweis, dass kein etwaiges Gefährdungspotenzial (Boden-/ Grundwasser-Verunreinigungen) besteht, aus dem ein hinreichender Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast i.S.d. § 9 Abs. 2 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) abgeleitet werden kann. Details hierzu können aus den vorhandenen Untersuchungen entnommen werden.

Im Rahmen des Bodengutachtens wurde hinsichtlich möglicher Altlasten eine Auskunft beim zuständigen Altlastenkataster des Landkreises Grafschaft Bentheim (Regionalstandort Nordhorn, Abteilung Wasser und Boden) am 3. Mai 2022 angefragt. Infolgedessen wurde mitgeteilt, dass die Flurstücke 831/6, 832, 829/10, 834/17, 831/7, 830/6, der Gemarkung Emlichheim, Flur 16, nicht im Altlastenkataster des Landkreis Grafschaft Bentheim erfasst sind. Folglich liegen der unteren Boden-schutzbehörde keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor.

Ebenso konnte bei den erkundeten Böden im Plangebiet in Bezug auf Schadstoffe keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Die durchgeführten Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die sandigen Auffüllungen als unbelastet zu bewerten sind. Darüber hinaus sind keine vornutzungsbedingten, schädlichen Bodenveränderungen, in Form von möglichen Altlasten, erkennbar. Die Analy-senergebnisse des Bodengutachtens lassen nicht darauf schließen, dass Bodenverunreinigungen vorliegen.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nie gänzlich auszuschließen. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

6 Örtliche Bauvorschriften

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Realisierung des geplanten Einzelhandels zu vermeiden, werden im Bebauungsplan ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Ausgestaltung der bei Einzelhandelsbetrieben gängigen Werbeanlagen getroffen. Hierdurch werden zudem negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes vermieden. Örtliche Bauvorschriften können auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 50 der Niedersächsischen Landesbauordnung getroffen werden.

Werbeanlagen

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Gemeinde Emlichheim gilt für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien gruppiert anzuordnen.

Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (wie beispielsweise Werbestelen, Werbepylone, Fahnenmasten, usw.) sind bis zu einer Höhe von 23,00 m üNN zulässig.

Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem und blinkendem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck von Fremdwerbung ist unzulässig.

(vgl. Textteil (B), ÖBV)

Grundsätzlich gilt für jegliche technische Dachaufbauten, dass diese gruppiert anzuordnen sind. Dies bewirkt eine zusammenhängende Dachlandschaft und verringert den Eindruck, dass eine mögliche Vielzahl von eigenständigen Dachaufbauten wie ein weiteres Geschoss wirken.

Für Werbeanlagen, die den im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieben dienen, soll zum Schutz des Ortsbildes deren Anbringung am Gebäude auf die Fassadenflächen unterhalb der Gebäudeoberkante beschränkt werden, sodass Werbeanlagen auf den abschließenden Dachflächen unzulässig sind.

Zusätzlich zum Anbringen von Werbeanlagen am Gebäude der Einzelhandelsbetriebe dient das Aufstellen weiterer Werbeanlagen (bspw. eines Werbepylons oder einer Werbestele im Einfahrtsbereich sowie Fahnenmasten) der besseren Werbung und Auffindbarkeit der Betriebe. Mit den örtlichen Bauvorschriften wird auch für diese freistehenden Werbeanlagen eine verträgliche Dimensionierung vorgegeben und festgesetzt.

Das Einschränken von Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem und blinkendem Licht hat das Ziel, zu große Unruhe in der optischen Wirkung zu vermeiden. Gerade im direkten Umfeld zu Wohnnutzungen würde diese Art der Werbung durch ihre ständige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde die Wohnruhe unter anderem stark beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für akustische Werbeanlagen, die mit der erforderlichen Wohnruhe unvereinbar sind.

Letztlich sind im Plangebiet nur solche Werbeanlagen zulässig, die den im Plangebiet ansässigen Nutzungen dienen. Damit wird von vornherein der quantitative Umfang von Werbeanlagen auf das notwendige Ausmaß beschränkt.

Da es sich bei den zulässigen Werbeanlagen um Eigenwerbung an der Stätte der Leistung handelt, sind diese als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zu bewerten und demnach auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch die Festsetzung zulässiger Werbeanlagen wird das Abstandsflächenrecht gemäß Landesbauordnung nicht außer Kraft gesetzt.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Die Fläche des Plangebietes beträgt 9.458 m². Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	9.458 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich gesamt:	9.458 m²

7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung und Kosten

7.2.1 Bodenordnerische Maßnahmen

Im Zuge der Planrealisierung sind bodenordnerische Maßnahmen im Norden des Plangebietes erforderlich. Hierzu werden ca. 2.562 m² des Flurstücks 276/49 an die Antragstellerin übertragen.

7.2.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung der Planung übernimmt der Antragsteller die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Billigung

Diese Begründung wurde durch den Gemeinderat in ihrer Sitzung am gebilligt.

Emlichheim, den

.....

(Bürgermeister)