# Gemeinde Rhauderfehn

## Landkreis Leer

## Bebauungsplan Nr. 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“

im Verfahren nach § 13a BauGB

**Satzung** **Entwurf** **September 2026**


**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Leer

Postfach 5335
26043 Leer

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rhauderfehn diesen Bebauungsplan Nr. 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rhauderfehn, den

Der Bürgermeister

---

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhauderfehn hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Rhauderfehn, den

Der Bürgermeister

---

## Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Leer.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

---

## Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rhauderfehn hat in seiner Sitzung am …… dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ mit der Begründung haben vom …… bis …….. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rhauderfehn, den

Der Bürgermeister

---

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rhauderfehn hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ nebst Begründung in seiner Sitzung am ……. als Satzung beschlossen.

Rhauderfehn, den

Der Bürgermeister

---

## Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …… im Amtsblatt des Landkreises Leer bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ ist damit am …….. wirksam geworden.

Rhauderfehn, den

Der Bürgermeister

---

## Ausfertigung

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.20 „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ wird hiermit ausgefertigt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Rhauderfehn zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Rhauderfehn, den

Der Bürgermeister

---

# Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rhauderfehn, den

_____

Der Bürgermeister

# Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9.20, 3. Änderung

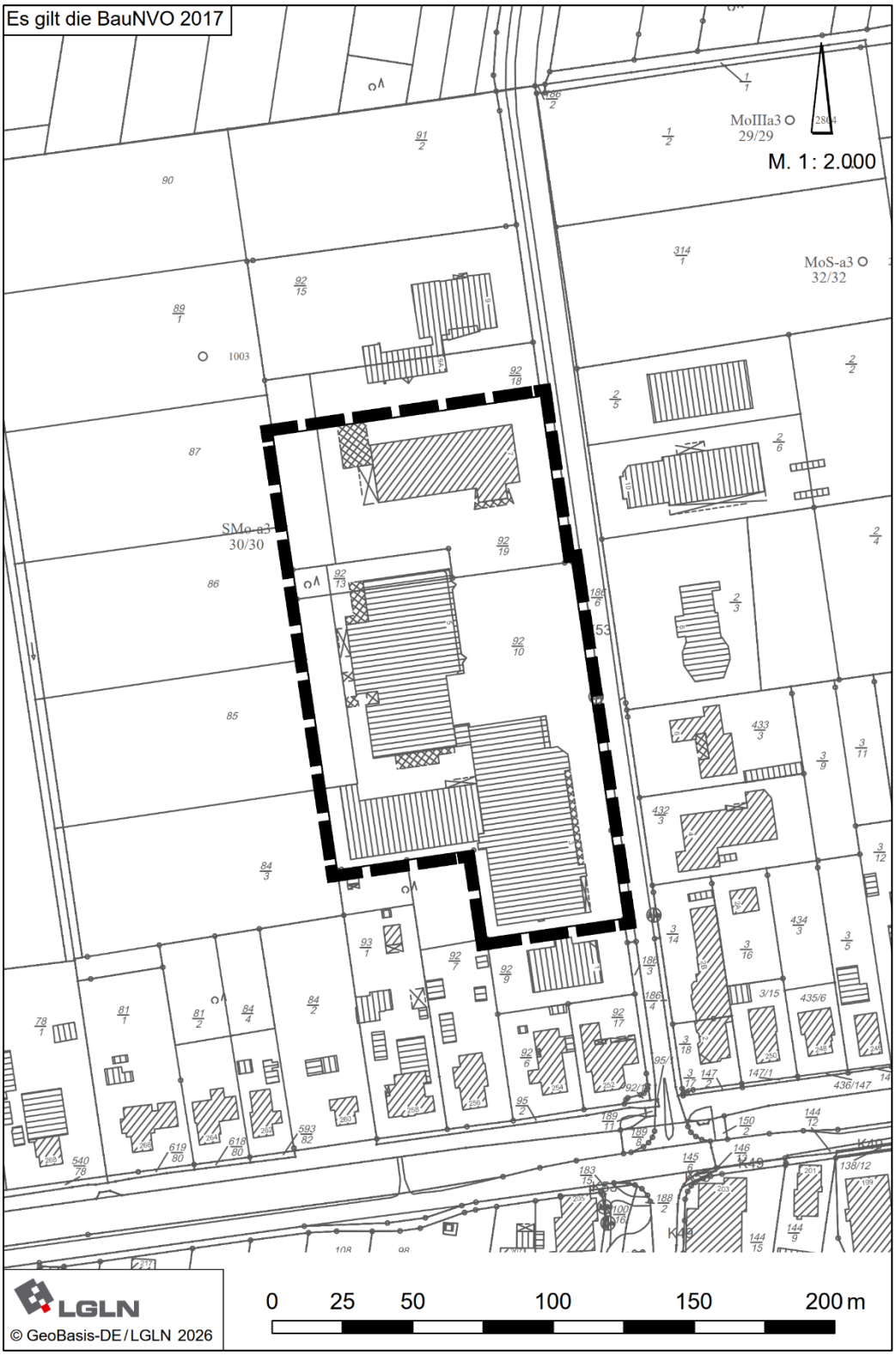


Abbildung 1: Geltungsbereich

# Satzung

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ ist dem vorstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.

### § 2 Inhalt der Änderung

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

2.1 Ergänzend sind im Sondergebiet SO1 „Einzelhandel“ die folgenden Nutzungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Räume für Gesundheitseinrichtungen und Fitness.

2.2 Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9.20 „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ und der 1. und 2 Änderung haben unverändert Bestand.

# Hinweise

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Rhauderfehn unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

# Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.20.

Rhauderfehn, den

Der Bürgermeister

# Gemeinde Rhauderfehn
## Landkreis Leer

## Bebauungsplan Nr. 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“

*im Verfahren nach § 13a BauGB*

**Begründung** **Entwurf** **September 2026**

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Leer

Postfach 5335
26043 Leer

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

# Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| **0.** | **Vorbemerkung** | **2** |
| **1.** | **Einleitung** | **2** |
| **1.1.** | **Ziel und Anlass der Planung** | 2 |
| **1.2.** | **Rechtsgrundlagen** | 3 |
| **1.3.** | **Geltungsbereich der Planung** | 3 |
| **1.4.** | **Beschreibung des Plangebietes** | 3 |
| **2.** | **Kommunale Planungsgrundlagen** | **3** |
| **2.1** | **Bebauungspläne** | **3** |
| **2.2** | **Flächennutzungsplan** | **4** |
| **3** | **Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung** | **5** |
| **3.1** | **Belange der Raumordnung** | 5 |
| **3.2** | **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung** | 6 |
| **3.3** | **Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung** | 6 |
| **3.4** | **Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz** | 7 |
| **3.5** | **Belange des Verkehrs** | 7 |
| **3.6** | **Belange der Wirtschaft** | 7 |
| **4** | **Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren** | **8** |
| **4.1** | **Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** | 8 |
| **4.2** | **Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** | 8 |
| **5** | **Inhalte der Festsetzungen** | **8** |
| **5.1** | **Art der baulichen Nutzung** | 8 |
| **6** | **Ergänzende Angaben** | **8** |
| **6.1** | **Städtebauliche Übersichtsdaten** | 8 |
| **6.2** | **Daten zum Verfahrensablauf** | 8 |

## 0. Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rhauderfehn und wird bereits baulich genutzt. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

## 1. Einleitung

### 1.1. Ziel und Anlass der Planung

In der Gemeinde Rhauderfehn wurde im Jahr 2008 der Bebauungsplan Nr. 9.20 „Rajen/Schwarzmoorstraße – Westseite“ rechtskräftig. Mit den getroffenen Festsetzungen wurde ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen hat sich ein Möbelhaus etabliert. Ein ortsansässiger Betreiber möchte innerhalb dieses Gebäudes im Sondergebiet ein Fitnessstudio auf ca. 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses errichten. Ein entsprechender Anbieter ist bereits im Gespräch, zudem würden auch ca. 7 weitere Arbeitsplätze generiert werden können.

Diese neue Nutzung ist gemäß der derzeitig festgesetzten Nutzungskatalog nicht möglich. Aus städtebaulicher Sicht ist die Nutzungsergänzung des Katalogs „Einzelhandel“ um Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen am Standort sinnvoll. Die bestehenden Erschließungsanlagen können ohne Erweiterungen mit genutzt werden, da sich die Nutzungszeiten weitgehend ergänzen und wenig zeitliche Überschneidungen erwartet werden.

Daher werden die zulässigen Nutzungen um „Räume für Gesundheitseinrichtungen und Fitness“ ergänzt, um eine Errichtung entsprechender Nutzungen zu ermöglichen.

Die Gemeinde steht den Planungen positiv gegenüber und bereitet dies mit Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich vor.

## 1.2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan Nr. 9.20, 3. Änderung „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

## 1.3. Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Leer in der Ortschaft Rajen der Gemeinde Rhauderfehn. Das Gebiet liegt nördlich der Straße „Rajen“ und westlich der Straße „Schwarzmoorstraße“.

Die genaue Lage kann dem Übersichtplan entnommen werden.

## 1.4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Westrhauderfehn und ist Teil der Gemeinde Rhauderfehn im Landkreis Leer. Das Zentrum von Rhauderfehn mit dem Rathaus und einem Versorgungsbereich befindet sich östlich des Plangebietes. Der ca. 16.796 m² große Geltungsbereich liegt am nördlichen Rande des Siedlungskerns der Ortschaft.

Im Plangebiet befinden sich ein Modehaus und ein Sportgeschäft sowie ein Sonderpostenmarkt sowie weitere gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen mit ihren notwendigen Parkplatzflächen. Südlich angrenzend befinden sich Wohnhäuser, die sich entlang der Straße „Rajen“ und des Westrhauderfehnkanal-Rajenwieke aufreihen.

# 2. Kommunale Planungsgrundlagen

## 2.1 Bebauungspläne

Im Jahr 2005 wurde der Bebauungsplan Nr. 9.20 "Rajen/Schwarzmoorstraße – Westseite“ neu aufgestellt, um anlässlich konkreter Planvorhaben eines lokalen Gewerbetreibenden und zur Bereitstellung weiterer, geeigneter Flächen die vorhandene städtebauliche Struktur in der Ortslage Rajen westlich der Schwarzmoorstraße weiterzuentwickeln bzw. zu verdichten. Es wurde ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Dieser Bebauungsplan ist seit dem Jahr 2008 rechtskräftig.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 9.20 „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“

Im Jahr 2011 wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplans der nördliche Teil als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und zwei Vollgeschoss festgesetzt.

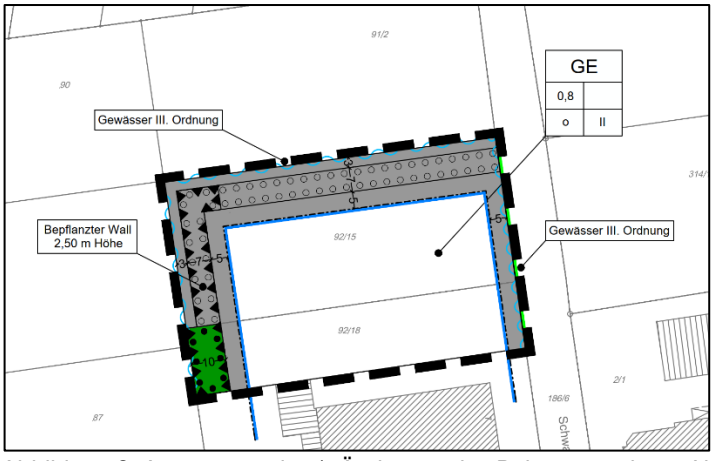


Abbildung 2: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.20

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhauderfehn (in der Fassung der 68. Änderung incl. der 23 berichtigten Teilabschnitte) enthält für das Plangebiet verschiedene Darstellungen. Im Süden wird eine Sondergebietsfläche (S) mit der Zweckbestimmung

„Einzelhandel“ dargestellt. Nördlich wird eine gewerbliche Fläche (G) sowie ein eingeschränktes Gewerbe (GEe) dargestellt. Das Gebiet liegt z.T. in einem Landschaftsschutzgebiet sowie einen Grundwasservorranggebiet.

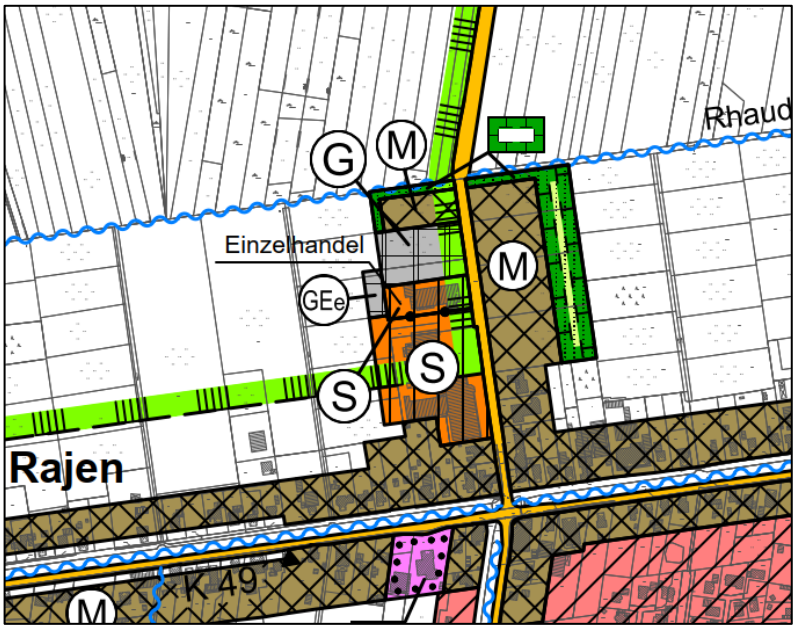

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhauderfehn

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst und die Zweckbestimmung um die Nutzungen „Gesundheit“ und „Sport“ ergänzt.

# 3 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 3.1 Belange der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungprogram (RROP 2024) des Landkreises Leer liegt der Geltungsbereich innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes:

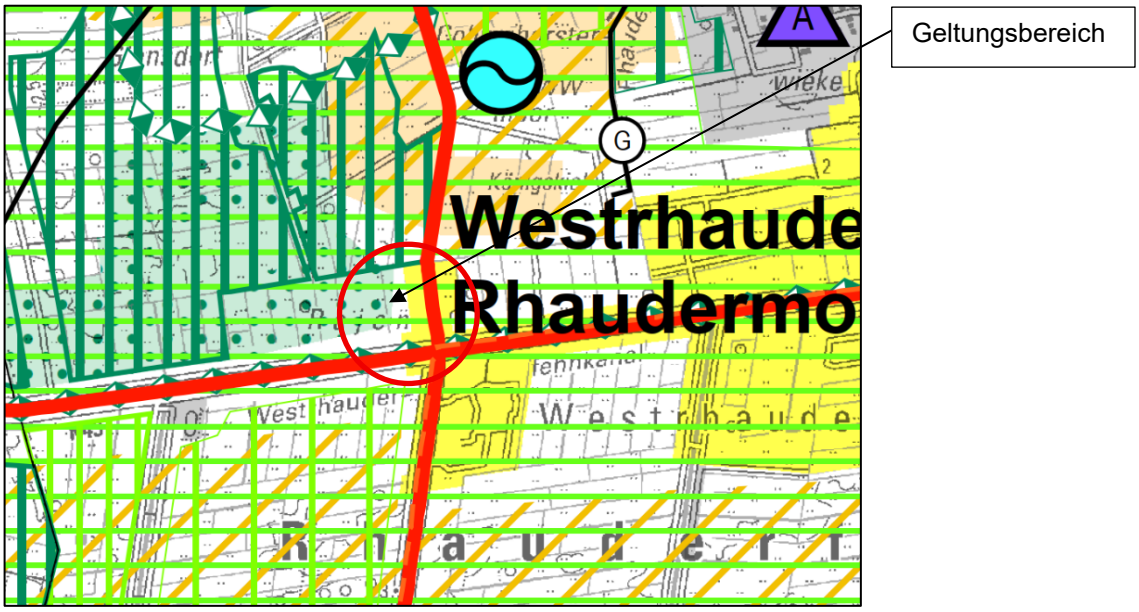

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Leer

Die zentralen Siedlungsgebiete beschreiben die zentralen Wohnstandorte in Verbindung mit den zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen. Hierzu zählen die zentralen sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen, die zwecks Tragfähigkeit auf eine ausreichende Nachfrage der Bevölkerung und der Wirtschaft angewiesen sind.

Mit der Änderung werden die Nutzungen „Gesundheit“ und „Sport“ im Sondergebiet zulässig. Dies steht im Einklang mit der Nahversorgung der Bevölkerung. Das geplante Fitnessstudio ist eine Einrichtung, die der sportlichen Betätigung und der sozialen Kontaktknüpfung dient. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Änderung des Bebauungsplanes den Zielen des Raumordnungsprogrammes nicht entgegensteht.

## 3.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Durch die Änderung werden Räume für Gesundheitseinrichtungen und Fitness im Sondergebiet zulässig. Es werden keine wesentlichen Veränderungen im Verkehr erwartet, da das geplante Fitnessstudio innerhalb eines bereits bestehenden Gebäudes errichtet wird. Es wird davon ausgegangen, dass die ergänzten Nutzungen im Plangebiet keine zusätzlichen, störenden Immissionen verursachen, die die umliegende Wohnnutzung stören könnte.

## 3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Mit der Planung soll die ergänzende Nutzung von Räumen für Gesundheitseinrichtungen und Sport ermöglicht werden.

Diese Nutzungen leisten einen Beitrag zur Gesundheitsförderung. Angesichts der zunehmenden Bewegungsarmut und der damit verbundenen gesundheitlichen Folgen stellt ein wohnortnahes Trainingsangebot eine leicht zugängliche Möglichkeit zur Bewegung dar. Präventive Gesundheitsangebote können langfristig zu einer Entlastung des Gesundheitssystems beitragen.

Darüber hinaus fördern diese Nutzungen das Gemeinschaftsgefühl. Diese Orte bieten einen Treffpunkt für Personen aller Altersgruppen, an dem soziale Kontakte geknüpft und gepflegt

werden können. Dies ermöglicht die Begegnung von Jugendlichen, jungen Erwachsenen sowie Seniorinnen und Senioren. Zudem stellt ein solches Angebot eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung dar und kann zur Identifikation mit der Gemeinde beitragen.

In Verbindung mit der bestehenden Sportabteilung im Modehaus sowie der Gastronomie, für die bereits eine Außenterrasse errichtet wurde und ein Kinderspielplatz geplant ist, entsteht ein zusätzlicher Mehrwert für diesen Standort.

Im Sondergebiet ist bereits ein Sportgeschäft vorhanden, sodass die geplanten Nutzungserweiterungen eine sinnvolle Ergänzung darstellen.

Die Belange werden berücksichtigt.

## 3.4 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9.20 werden Räume für Gesundheitseinrichtungen und Fitness in den Nutzungskatalog aufgenommen. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9.20 bleiben unverändert. Es werden keine baulichen Erweiterungen über das bestehende zusätzliche Maß hinaus vorbereitet. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind demzufolge nicht zu erwarten.

Mit der Planung ist keine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden oder eine weitere Versiegelung von Flächen verbunden. Darüber hinaus wird mit der Ergänzung keine wesentlichen Veränderungen der Verkehrsbelastungen erwartet, da die geplante Nutzungsergänzung innerhalb des bereits vorhandenen Gebäudebestandes ermöglicht werden soll. Folglich werden insgesamt in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Geschossigkeiten oder Gebäudehöhen vorbereitet als bislang planungsrechtlich zulässig sind. Auswirkungen auf weitere Schutzgüter wie Klima und Luft, Mensch und Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Eingriffsbilanzierung wird daher nicht durchgeführt. Auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Da keine Bauvorhaben geplant sind und keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist davon auszugehen, dass der Artenschutz der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

## 3.5 Belange des Verkehrs

Mit der Änderung werden die zulässigen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet um Räume für Gesundheitseinrichtungen und Fitness. ergänzt. Die übrigen Festsetzungen werden nicht verändert und es werden keine neuen Bauteppiche ausgewiesen. Mit der Ergänzung der Nutzungen sind keine Erhöhung der Verkehrsmengen zu erwarten.

## 3.6 Belange der Wirtschaft

Mit der Ergänzung der zulässigen Nutzungen wird für die örtlichen Gewerbetreibenden weitere Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Es können nach derzeitigem Stand der Planung ca. 7 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Dies stärkt die Wirtschaft der Gemeinde Rhauderfehn.

# 4 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Rhauderfehn führt im Zuge der Änderung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart sowie der als unproblematisch angesehenen städtebaulichen Nachbarschaften wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange verzichtet.

## 4.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

*Werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

*Werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

# 5 Inhalte der Festsetzungen

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Nutzungskatalog des Sondergebietes wird um Räume für Gesundheitseinrichtungen und Fitness ergänzt. Alle Nutzungen, die in Zusammenhang mit dieser Ergänzung stehen, sind im Sonstigen Sondergebiet zulässig.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9.20 „Rajen/Schwarzmoorstraße-Westseite“ behalten weiterhin ihre Rechtswirksamkeit.

# 6 Ergänzende Angaben

## 6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 16.796 m².

## 6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Rat

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Ratsbeschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Rhauderfehn, den

_____

Der Bürgermeister