



Gemeinde Rhede

LANDKREIS EMSLAND

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „WIESENGRUND III“
IM ORTSTEIL NEURHEDE**

Stand: Satzung

Fassung vom: 11.06.2024

-Urschrift-

Inhaltsverzeichnis:

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planaufstellung	4
2.	Darstellung der derzeitigen Nutzungen	6
4.	Zustandsbeschreibung	6
3.	Darstellung der geplanten Nutzung	7
3.1	<i>Städtebauliche Ziffern und Werte</i>	7
3.2	<i>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</i>	7
3.2.1	Rechtliche Vorgaben	7
3.2.2	Übergeordnete Planungen	7
3.2.2.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LRÖP)	7
3.2.2.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010)	7
3.2.2.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede	7
3.2.2.4	Schutzgebiete	8
3.2.2.5	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)	8
3.2.2.6	Landschaftsplan	8
3.2.2	Art der baulichen Nutzung	8
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen	8
3.2.4	Textliche Festsetzungen	8
3.2.5	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 BauNVO)	9
3.2.6	Hinweise	10
4.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
4.1	<i>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung</i>	11
4.1.1	Immissionen	12
4.1.1.1	Landwirtschaftliche Immissionen	12
4.1.1.2	Lärm	12
4.1.2	Alllasten	13
4.2	<i>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</i>	13
4.3	<i>Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</i>	14
4.4	<i>Belange der Ver- und Entsorgung</i>	14
4.5	<i>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes</i>	16
4.6	<i>Belange der Land- und Forstwirtschaft</i>	17
4.7	<i>Belange des Verkehrs</i>	17
4.8	<i>Technischer Umweltschutz und Klimaschutz</i>	17
4.8.1	Lärmschutz:	17
4.8.2	Klimaschutz:	17
4.8.3	Luftschadstoffe:	18
4.8.4	Bodenschutz:	18
4.9	<i>Sonstige Belange und Hinweise</i>	19
5.	Umweltbericht	19
5.1	<i>Einleitung</i>	19
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	19
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	20
	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	21
5.1.2	Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	21
5.2	<i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung</i>	21
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	21
5.2.1.1	Untersuchungsgebiet	21
5.2.1.2	Fläche	22
5.2.1.3	Boden	22
5.2.1.4	Wasser	22

5.2.1.5	Biotopkartierung, Biologische Vielfalt	22
5.2.1.6	Tiere, Pflanzen, Artenschutz	24
5.2.1.7	Orts- und Landschaftsbild	25
5.2.1.8	Schutzgebiete	25
5.2.1.9	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	25
5.2.1.10	Alllasten	25
5.2.1.11	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	25
5.2.1.12	Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete	26
5.2.1.13	Klima/Luft	26
5.2.2	Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	26
5.2.3	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</i>	27
5.2.3.1	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	27
5.2.3.2	Fläche	27
5.2.3.3	Boden	27
5.2.3.4	Wasser	27
5.2.3.5	Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs	27
5.2.3.6	Pflanzen, Tiere, Artenschutz	28
5.2.3.7	Orts- und Landschaftsbild	29
5.2.3.8	Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen	30
5.2.3.9	Art und Menge erzeugter Abfälle	30
5.2.3.10	Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe	30
5.2.3.11	Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete	31
5.2.3.12	Klima/Luft	31
5.2.3.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	32
5.2.3.14	Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB)	32
5.3	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen</i>	33
5.4	<i>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	34
5.5	<i>Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben</i>	35
5.6	<i>Zusätzliche Angaben</i>	35
5.6.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	35
5.6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans	36
5.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
5.6.4	Quellenangaben	37
6.	Verfahren und Abwägung	38
6.1	<i>Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss</i>	38
6.2	<i>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</i>	38
6.3	<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB</i>	38
7.	Schlussbemerkung/Abwägung	39

Anlagen:

Anlage 1)	Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G23193.1/02 über die geruchstechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wiesengrund III" in der Gemeinde Rhede, Ortsteil Neurhede; FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 23.04.2024
Anlage 2)	Allgemeine Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 6 „Wiesengrund III“ Gemeinde Rhede (Ems), ULPTS GEOTECHNIK, 26897 Bockhorst, 14.11.2023
Anlage 3)	Entwässerungskonzept
Anlage 4)	Lage Fläche der Ersatzmaßnahme

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Im Ortsteil Neurhede der Gemeinde Rhede soll ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Es handelt sich um hofnahe Wirtschaftsflächen der ehemaligen Hofstelle Wessels an der „Hauptstraße“ gegenüber der katholischen Kirche von Neurhede.

Neurhede ist ein Ortsteil im Südwesten der Gemeinde Rhede (Ems) mit ca. 470 Einwohnern. Neurhede grenzt im Norden an den Gemeindeteil Rhede, im Osten an den Gemeindeteil Borsum, im Süden an die Gemeinde Heede in der Samtgemeinde Dörpen und im Westen an die Niederlande mit dem niederländischen Grenzort und Festung „Bourtange“.

Ziel der Gemeinde Rhede ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur, das Verhindern von Abwanderungen junger Familien und die Förderung und Unterstützung der älteren Generation im Ort. Hierzu soll ein weiteres kleines und bedarfsgerechtes Wohnbaugesamt entwickelt werden. In Neurhede konnten in den vergangenen Jahren noch 15 Baugrundstücke insbesondere aus dem Baugebiet „Nähteberg“ veräußert werden. Aktuell sind hier noch drei Grundstücke frei. Die Gemeinde Rhede geht jedoch davon aus, dass diese noch in diesem Jahr, spätestens in 2024 veräußert werden können.

Auch wenn es derzeit aufgrund der Baupreisentwicklung und Inflation zu einem allgemeinen Einbruch bei der Nachfrage nach Bauplätzen gekommen ist, sind der Gemeinde Rhede für den Ortsteil Neurhede weiterhin noch Bewerber bekannt, die jedoch noch auf günstigere Zeiten warten. Die Nachfrage wird sich nach Überzeugung der Gemeinde Rhede in den kommenden 2 Jahren wieder erholen.

Unter diesen Gesichtspunkten reichen die vorhandenen Wohnbauplätze noch für ein bis höchstens zwei Jahren, um den Bedarf zu decken. Um einer weiteren Nachfrage nach Bauplätzen zu sozial verträglichen Preisen nachkommen zu können, ist rechtzeitig eine entsprechende Bauleitplanung einzuleiten. Mit der bauleitplanerischen Entwicklung dieses innerörtlichen Baugebietes können 6 Grundstücke vorgehalten werden, so dass der rechnerische Bedarf bei zwei Grundstücken p.a. für die kommenden drei Jahre gedeckt werden kann. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es der Gemeinde im Vorgriff auf künftige Entwicklungen ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04 m.Bezug auf BVerwG, Beschl. v. 08.09.1999 - 4 BN 14.99 -, BRS 62 Nr. 2).

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat ein Grundkonzept für ein Leerstands- und Freiflächenkataster erarbeitet. Das Baulückenkataster der Gemeinde Rhede (Ems) enthält Grundstücke, die aus öffentlich-rechtlicher Sicht bebaubar sein könnten (vgl. <https://rhede-ems.de/erlaeuterungen-zum-baulueckenkataster/>). Als Baulücken werden unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile erfasst, die auf Grund bestehender Bebauungspläne oder Satzungen oder aufgrund ihrer Lage in einem § 34 Baugesetzbuch – Gebiet („im Zusammenhang bebaute Ortslage“) mit Wohngebäuden bebaut werden könnten. Die Größe und der Zuschnitt des Grundstückes müssen dabei eine sinnvolle Bebaubarkeit zulassen. Den Gemeinden wurde mit dem § 200 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit eröffnet, durch die Erfassung von Baulücken in einem Kataster die vorhandenen Potenziale für Wohnbauflächen aufzuzeigen und möglicherweise zu nutzen. Der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden verpflichtet die Gemeinden, bei der Ausweisung von Bauflächen vorrangig vor einer Inanspruchnahme des Außenbereiches eine Innenentwicklung zu betreiben. Ein wesentlicher Punkt ist dabei die Aktivierung von Brachflächen, Gebäudeleerstand oder eben Baulücken.

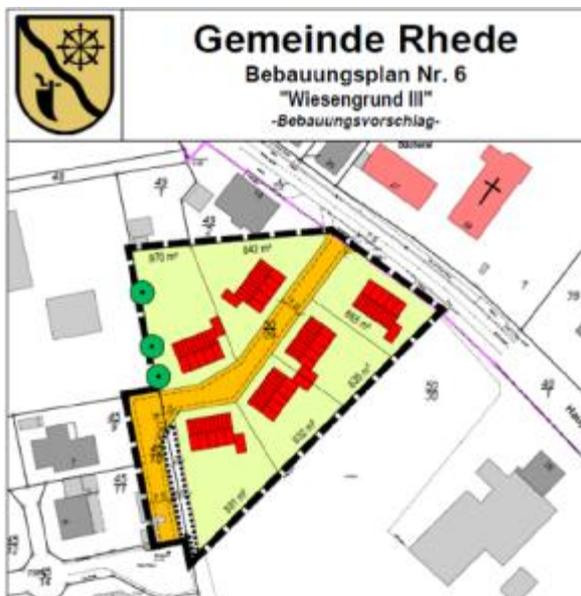
Für den Ortsteil Neurhede wurden insgesamt 10 Baulücken ermittelt, von denen sich 5 innerhalb eines Bebauungsplanes nach §30 BauGB und weitere 5 innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslage nach §34 befinden. Die Lage kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden.



§ 30 Bebauungsplan			
Lfd.-Nr.	Lage	Größe (ca. in m²)	Bebauungsplan
Neurhede Nr. 1	Fichtenstraße	1.000	Schwarzer Weg
Neurhede Nr. 2	Lindenstraße	780	Schwarzer Weg
Neurhede Nr. 3	Fichtenstraße	997	Schwarzer Weg
Neurhede Nr. 4	Fichtenstraße	1.600	Schwarzer Weg
Neurhede Nr. 5	Lindenstraße	624	Noch zu prüfen

§ 34 Zusammenhang bebauete Ortslage		
Lfd.-Nr.	Lage	Größe (ca. in m²)
Neurhede Nr. 1	Hauptstraße	1.600
Neurhede Nr. 2	Hauptstraße	1.400
Neurhede Nr. 3	Hauptstraße	3.100
Neurhede Nr. 4	Hauptstraße	5.700
Neurhede Nr. 5	Hauptstraße	3.900

Die nun vorgesehene Bauleitplanung erfasst dieses Baulückenkataster zugrunde legend nunmehr den Bereich „Neurhede Nr. 4“ an der „Hauptstraße“. Das Plangebiet geht im Südwesten geringfügig über die oben in der Kartenübersicht dargestellte Lage hinaus. Die Gemeinde Rhede plant hier die Ausweisung eines kleinen Baugebietes mit rund 6 möglichen Bauplätzen.



Das aktive Vereinsleben in Neurhede wird durch den Sportverein SV Neurhede, die „Neurheder Oldtimerkollegen“, den Schützenverein, die Frauengemeinschaft, Krabbelgruppen und die Landjugend geprägt. Die katholische Kirche St. Joseph bildet den Ortsmittelpunkt des Ortsteiles mit sich hier konzentrierender Wohngebietsentwicklung.

Die städtebauliche Intention der Gemeinde Rhede für die anstehenden Planungen im Ortsteil Neurhede ist nachvollziehbar und fand auch Berücksichtigung im „Dorfentwicklungsplan Dorfgemeinschaft Rhede (Ems)“. Hier wird auf Seite 30 ausgeführt, dass in allen Orten der Dorfgemeinschaft zukünftig ein gleichmäßiges Wachstum möglich und die Nachfrage nach Wohnbauland in allen Ortsteilen bedient werden soll.

Die Gemeinde Rhede hat sich intensive Gedanken um einen sinnvollen Standort für die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes gemacht. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, der in der Nachbarschaft befindlichen Wohnhäuser, der Flächenverfügbarkeit und der guten Erschließungsvoraussetzungen sowie dem Ziel einer innerörtlichen und damit städtebaulich sinnvollen Angebotserweiterung ergab sich als sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Daher ist nach dieser o.g. Vorprüfung die Standortwahl so getroffen worden.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Mit der Entwicklung einer Baulücke im Ortskern kommt die Gemeinde Rhede der Innenentwicklung nach. Es wurde keine Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung Alternativen anbieten zu können.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 0,5872 ha liegt mittig in der Ortslage von Neurhede westlich der „Hauptstraße“ (K166).

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die aktuell als intensive Pferdeweide genutzt wird. Im Westen und Nordosten befinden sich Baumreihen aus einzelnen Eichen.



Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

4. Zustandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine zusammenhängende rund 0,5872 ha. Die Fläche steht für die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvollen Bereiche in Anspruch genommen oder berührt.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte der Planung wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	5.872	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	4.625	78,8%
	überbaubar	3.319	
	überbaubar bei GRZ 0,4 (mit Überschreitung 0,6)	2.775	
	Straßenverkehrsanlagen	1.037	17,7%
	davon: Straßenverkehrsfläche Erschließungsstraße	1.037	
	Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	210	3,6%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsflächen	2.775	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	1.850	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	726	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	521	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

3.2.2 Übergeordnete Planungen

3.2.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten. Diese Verordnung enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Die Gemeinde Rhede ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP 2017 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

3.2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten.

Für den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) – bis auf einen kleinen Zwischenteil ohne Darstellung – ansonsten Darstellungen als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ enthalten.

3.2.2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede stellt für einen breiten und straßenbegleitenden Streifen entlang der Hauptstraße als gemischte Baufläche dar. Ein kleiner Teil

zwischen der Darstellung im Ursprungsplan (29.09.1977) und der 15.Änderung (30.04.2003) ist ohne Darstellung.

Die 45.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rhede wird z.Zt im Parallelverfahren auf die Darstellung Wohnbauflächen geändert. Damit wird dem § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

3.2.2.4 Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungs-/Planbereich keine wertvollen Bereiche dargestellt.

Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die geplanten Nutzungen als geeignet anzusehen.

3.2.2.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.2.2.6 Landschaftsplan

Die Gemeinde Rhede hat keinen Landschaftsplan.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach §4 BauNVO getroffen worden, um der Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art in Neurhede nachzukommen und die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig, da es sich um ein Wohngebiet handelt und sich als solches entwickeln soll. Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) beschränkt worden. Mit diesen Festsetzungen soll der allgemeine Wohncharakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der umgebenden Wohnbebauung erreicht werden.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m. Die Geschoßfläche wird auf höchstens 0,6 festgesetzt. Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse anpasst. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer zu starken Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO: Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

***Begründung:** Diese textliche Festsetzung erfolgt zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht war und ist die Schaffung eines Wohngebietes. Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials nicht vorgesehen.*

2. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

***Begründung:** Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung sowie der geplanten Nutzungsstruktur eine einheitliche und geregelte Gestaltung sicherzustellen.*

3. **Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe (=Firsthöhe), gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, 10,0 m. Antennen und Schornsteine bleiben hierbei unberücksichtigt.
4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

***Begründung:** Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung sichert eine einheitliche Bebauung und spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wider. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden. Die getroffenen Einschränkungen sind mit den örtlichen Gegebenheiten vereinbar.*

5. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste

Acer campestre	(Feldahorn)	Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Quercus robur	(Stieleiche)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Betula pendula	(Sandbirke)	Rosa canina	(Hundsrose)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Salix caprea	(Sal-Weide)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Salix cinerea	(Grau-Weide)
Corylus avellana	(Haselnuss)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)	Sambucus nigra	(Schw. Holunder)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Populus tremula	(Zitterpappel)		

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 BauNVO)

1. Oberflächenwasser (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass

benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

2. Dachneigung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Hauptgebäude sind mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen / Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.

3. Dacheindeckung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Das Dach ist mit orts- und landschaftstypischen roten, braunen oder schwarzen Beton- oder Tonziegeln einzudecken. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nicht zulässig sind Signal- und Leuchtfarben sowie lackierte Dachpfannen. Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren sind zulässig.

4. Straßenseitige Einfriedung (i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, sind zur Einfriedung des Grundstückes ausschließlich lebende Hecken zulässig.

3.2.6 Hinweise

1. Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
2. Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben sind außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), d. h. nicht zwischen dem 01. März und 31. Juli, vorzunehmen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
3. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
4. Aufgrund des äußerst hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605.

5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
6. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen die kath. Kirche St. Josef und der Friedhof mit Einfriedung in Neurhede. Hierbei handelt es sich um Baudenkmale im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). In der Umgebung eines Baudenkmals ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu beachten. Dies kann im Fall des straßenseitigen Grundstückes südöstlich der Planstraße dazu führen, dass engere Gestaltungs- und Nutzungsspielräume zu beachten sind, als im Bebauungsplan festgelegt sind.
7. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
8. Von der K 166 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
9. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rhede (Gerhardyweg 1, 26899 Rhede (Ems)), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
10. Sichtdreiecke: Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung sollen anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende Belange sind von dieser Planung betroffen:

Folgende in § 1 (6) BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- 4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.7 Belange des Verkehrs
- 4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines kleinen Wohngebietes wird entsprochen. Insbesondere werden die Belange von Familien, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Ortsteil Neurhede sowie die Konsequenzen der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Die Anforderungen sollen auch die

Belange an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und

die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsstruktur berücksichtigen. Dieser Anforderung wird mit der beabsichtigten Entwicklung eines Wohngebietes nachgekommen.

4.1.1 Immissionen

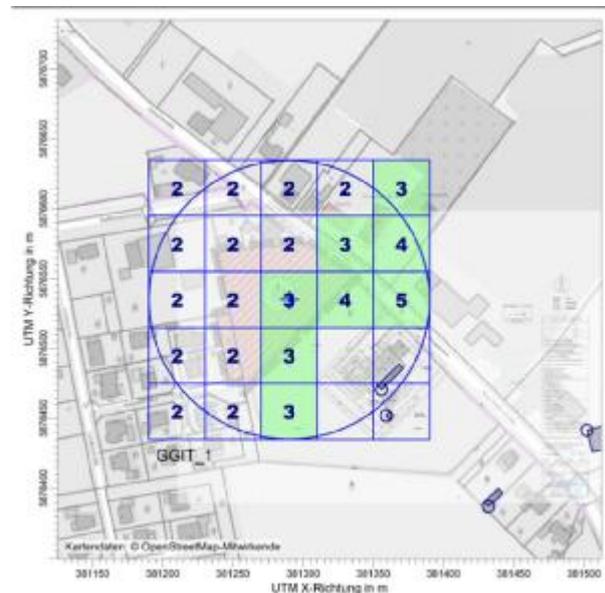
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Die Gemeinde Rhede hat von der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH einen „Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G23193.1/02 über die geruchstechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wiesengrund III" in der Gemeinde Rhede, Ortsteil Neurhede" (28.11.2023) erstellen lassen, der um das vorgesehene Bauvorhaben der 6 Pferdeboxen ergänzt wurde (Bericht Nr. G23193.1/02 vom 23.04.2024; vgl. Anlage 1). Die Anlage 3 des Gutachtens verdeutlicht das Ergebnis:

Zusammenfassend wird dazu ausgeführt: „Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen werden alle landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des 600 m Radius um das Plangebiet sowie die landwirtschaftlichen Betriebe, die einen rechnerisch relevanten Einfluss (Gesamtzusatzbelastung an Geruchsmissionen > 2 % der Jahresstunden) haben, betrachtet. Die Gesamtzusatzbelastung an Geruchsmissionen der einzelnen landwirtschaftlichen Betriebe sowie der 600 m-Radius um die landwirtschaftlichen Betriebe sind in der separaten Anlage dargestellt. Die Berechnung der Geruchsmissionen erfolgt unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen wurden die landwirtschaftlichen Betriebe LW 2, LW 3, LW 5, LW 6 und LW 11, sowie die beiden Güllebehälter berücksichtigt, die relevant auf das Plangebiet einwirken, bzw. im 600 m-Radius liegen. Die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen ist in der Anlage 3 dargestellt. Wie das Ergebnis zeigt, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Plangebiet maximal 3 % der Jahresstunden. Der im Anhang 7 der TA Luft [2] für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 10 % der Jahresstunden wird sicher eingehalten. Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wiesengrund III" in Rhede zu erwarten.“



4.1.1.2 Lärm

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Ortsteiles Neurhede südwestlich der „Hauptstraße“ (K166). In diesem Bereich zwischen den Ortseingangs-/ausgangsschildern gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Aufgrund der geringen Geschwindigkeiten und des geringen Verkehrsaufkommens sind keine unzulässigen Immissionen keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten.

Hinweis: Von der K 166 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Schadstoffe:

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Unzulässige Schadstoffemissionen aus den gewerblichen Betrieben sind nicht zu erwarten bzw. derzeit nicht zu beschreiben. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht unzulässig beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.1.2 Altlasten

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht.

Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

a) Baudenkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG):

- Kath. Kirche St. Joseph in Neurhede, Hauptstraße 29; Baudenkmal gern. § 3 Abs. 2 NDSchG. Die katholische neuromanische Backstein-Saalkirche wurde vom Land Niedersachsen mit der Denkmalnummer 454044.00010 in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen.
- Kath. Friedhof mit Einfriedung in Neurhede, Hauptstraße 29; Baudenkmal gern. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG. Der Friedhof Neurhede mit Einfriedung wurde vom Land Niedersachsen mit der Denkmalnummer 454044.00061 in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen.

An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieser Denkmale besteht ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmalanlage u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmalanlage vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren des straßenseitigen Grundstückes südöstlich der Planstraße zu beteiligen.

b) Bodendenkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG: NLD-Identifikationsnummer: 454/1714. 00003-F, Objektbezeichnung: Moorweg.

In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d. h. das o. g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf.

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmale zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz.

Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

Hinweise:

- Aufgrund des äußerst hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- Unmittelbar an das Plangebiet grenzen die kath. Kirche St. Josef und der Friedhof mit Einfriedung in Neurhede. Hierbei handelt es sich um Baudenkmale im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). In der Umgebung eines Baudenkmals ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu beachten. Dies kann im Fall des straßenseitigen Grundstückes südöstlich der Planstraße dazu führen, dass engere Gestaltungs- und Nutzungsspielräume zu beachten sind, als im Bebauungsplan festgelegt sind.

4.3 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann durch den Erhalt und Neuschaffung von Gehölzstrukturen sowie aufwertende Eingrünungen mit heimischen Gehölzen auf den Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Durch die Anbindung an die umliegend schon bestehende Bebauung sind die Auswirkungen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der umgebenden Grünstrukturen nur als gering einzustufen.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Gasversorgung: Laut Internetaussagen wird die EWE ab 2023 im Grundsatz auf strombasierte Lösungen in Neubaugebieten setzen, außer die Planung einer Gas-Erschließung ist bereits fortgeschritten. Spätestens ab 2025 ist davon auszugehen, dass in Neubaugebieten vorwiegend strombasierte Lösungen eingesetzt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einem anderen Anbieter.

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser wird über Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Rhede sichergestellt.

Regen-/Oberflächenwasser: Es ist vorgesehen, dass das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser direkt vor Ort, oberirdisch oder unterirdisch zu versickern. Für die vorgesehene Erschließungsstraße ist eine Oberflächenentwässerung durch Einleitung und Versickerung des unbelasteten Wassers in straßenbegleitende Mulden geplant. (vgl. Entwässerungskonzept Anlage 3)

Im dafür zugrunde gelegten Baugrundgutachten (vgl. Anlage 2) werden die vorhandenen Grundwasserverhältnisse wie folgt dargestellt:

„Grundwasser wurde in Teufen zwischen 2,60 m und 2,80 m unter GOK angeschnitten (Stand 13.11.2023). Jahreszeitliche oder niederschlagsbedingte Grundwasserstandschwankungen sind hierbei nicht auszuschließen. Der Bemessungswasserstand sollte bei ca. 1,80 m unter GOK angenommen werden.“

„Die unterhalb der Mutterbodenaufgabe anstehenden Sande sind bezüglich ihrer Wasserdurchlässigkeit gem. ATV-DVWK A 138 für eine Versickerung als geeignet zu bewerten. Durch Siebung wurde der kf-Wert rechnerisch nach Hazen bestimmt (siehe Anlage 5). Unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors für Siebanalysen zur Festlegung des Bemessungs-kf-Wertes von 0,2 ergibt sich ein Wert von $1,4 \cdot 10^{-5}$ m/s, der für weitere Planungen zugrunde zu legen ist. Der gem. DWA / ATV A 138 geforderte Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter von 1,0 m kann im gesamten Bereich des Untersuchungsgeländes eingehalten werden.“

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass das untersuchte Areal für den Betrieb von Versickerungsanlagen grundsätzlich geeignet ist. Gemäß DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhöchststand i.d.R. eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Die Möglichkeit für eine Versickerung besteht an Standorten mit einem geringen Flurabstand zum mittleren Grundwasserhochstand z.B. in der Ausführung von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenbelastung (Au/As), ggf. in Kombination mit einer Aufhöhung des Geländes am geplanten Versickerungsstandort mit einem für eine Versickerung geeigneten Boden, sodass zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhochstand eine Sickerstrecke von ≥ 1 m gegeben ist.

Der wasserrechtliche Antrag der Gemeinde Rhede vom 08.04.2024 wurde mit Schreiben des Landkreises Emsland - Fachbereich Umwelt – vom 16.04.2024 genehmigt (Az: 671/220-44.2024.53).

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die folgenden Hinweise sind bei der Erschließung des Baugebietes zu beachten:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Hinweise: Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet

werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. s 80 m) nicht überschreiten

4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 9.524 WE verbleibt.

Ersatzmaßnahme / Kompensation

Seitens der Gemeinde Rhede wird als Ersatzmaßnahme das Flurstück 90 der Flur 10 Gemarkung Neurhede vorgesehen (vgl. Anlage 4). Das Flurstück hat eine Größe von 8.950 m² und soll als Gehölzpflanzung / Aufforstung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen hergerichtet werden. Die aktuelle Nutzung ist Ackerland.

Für die Gehölzpflanzungen sind folgende heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden:

Botanischer Name: Deutscher Name:

Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelbeere
Corylus avellana	Hasel
Acer campestre	Feldahorn
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix petraea	Salweide

Für die Gehölzpflanzungen sind gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1: "Nordwestdeutsches Tiefland" zu verwenden, entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU 2012). Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m (Pflanzabstand) x 1,5 m (Reihenabstand), reihenversetzt. Für die Gehölzpflanzungen sind 2 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 120-150 cm zu verwenden. Ist die Pflanzgröße von 120-150 cm aus nachvollziehbaren Gründen (Lieferschwierigkeiten, etc.) nicht verfügbar, kann auf eine Pflanzgröße von 80-120 cm ausgewichen werden. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen von 3 - 10 Stück zu setzen. Tendenziell sind die Baumarten stärker in der Mitte der Gehölzpflanzungen einzubauen - Straucharten mehr an den Rändern. Der Wechsel zu einer anderen Herkunft, Qualität oder Größe ist unzulässig.

Von der Gesamtfläche sind abzuziehen:

- für die Errichtung eines Funkturms als Stahlgittermast der ETN
Funkturn GmbH & Co.KG Daimlerstraße 1, D-49716 Meppen 160 m²
- Kompensation für Windpark in Borsum 3.113 m²

Verbleiben 5.677 m²

Die Ackerfläche wird gem. der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) im Bestand mit dem Wertfaktor 1 (WF 1) bewertet. Nach Herrichtung und Aufforstung mit dem Entwicklungsziel eines Laubforstes aus einheimischen Arten (WXH) kann der Wertfaktor 4 für die Fläche zugrunde gelegt werden, so dass mit der Maßnahme eine Aufwertung von 3 Werteinheiten (WE) erreicht werden kann. Somit kann durch diese Maßnahme eine Aufwertung von 5.677 m² x 3 WE = 17.031 WE erreicht werden.

Im Einmündungsbereich auf die „Hauptstraße“ (K166) ist im westlichen Straßenrandbereich (außerhalb des Plangebietes/Geltungsbereiches) für die Erschließungsanlage der Planstraße die Fällung von 3 Eichenbäumen (Stamm-Durchmesser 1,0m, 0,5m und 0,7m, gesamt-Durchmesser 220 cm) erforderlich, die gleichfalls und separat zu kompensieren sind. Kompensationsansatz: pro 10 cm Stammdurchmesser eines gefällten Baumes ist eine Neupflanzung vorzunehmen. Auf dem Flurstück der Ersatzmaßnahme erfolgt eine etwa 200 m lange linienhafte randliche Ersatzpflanzung von 22 standortgerechten Laubbäumen, heimischer Arten, StU 12/14 cm, Pflanzabstand. ca. 8 bis 10 m (Pflanzqualität entsprechend DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“).

Fazit: Mit Anrechnung der vorgenannten Werteinheiten von 17.031 WE kann das durch diese Bauleitplanung erforderliche Kompensationsdefizit von 9.377 WE ausreichend ausgeglichen werden. Die dann verbleibenden 7.654 WE können für andere Kompensationsverpflichtungen in Anrechnung gebracht werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege können somit ausreichend berücksichtigt werden.

4.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (intensive Pferdeweide) an einer ehemaligen Hofstelle beansprucht und umgewandelt wird. Da jedoch die Verfügbarkeit gegeben ist und sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde Rhede befinden, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Bei Ausweisung des Plangebietes sind keine unzulässigen Einschränkungen der Erweiterungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

Die Nutzer des zukünftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Das zukünftige Baugebiet ist aufgrund der ländlichen Lage und der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Belange der Forstwirtschaft: Durch das geplante Vorhaben sind Wald und Wallhecken gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG nicht betroffen. Es befinden sich im Plangebiet und im direkten Umfeld Baumreihen, hier werden jedoch nur vier Eichen durch die Erschließungsstraße überplant. Diese Gehölzstrukturen werden bilanziert und entsprechend kompensiert. Ansonsten werden forstwirtschaftliche Belange nicht berührt, da keine forstlich genutzten Waldflächen umgewandelt oder beansprucht werden.

4.7 Belange des Verkehrs

Es ist eine Planstraße innerhalb des Plangebietes für die innere Erschließung des Wohngebietes vorgesehen. Die Anbindung der Erschließungsstraße erfolgt in Abstimmung mit dem Fachbereich Straßenbau des Landkreises Emsland an die Ortsdurchfahrt der K166 „Hauptstraße“. Die Einmündungsradien sind mit 10 m zu bemessen. Das freizuhaltende Sichtdreieck hat 70 m auf der Kreisstraße und 10 m auf der Planstraße zu betragen. Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

Ausreichende Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden.

Hinsichtlich der vorgesehenen Anbindung der Planstraße an die K 166 ist vor Beginn der bauleitplanungsrechtlichen Nutzung der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, und der Gemeinde erforderlich. Mit der bauleitplanungsrechtlichen Nutzung des Plangebietes darf erst begonnen werden, wenn die aus der Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, und der Gemeinde Rhede sich ergebenden straßenbaulichen Maßnahmen abgeschlossen sind.

Von der K 166 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichtete bauliche Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.8.1 Lärmschutz:

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Ortsteiles von Neurhede südwestlich der „Hauptstraße“ (K166). In diesem Bereich gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Aufgrund der geringen Geschwindigkeiten und des geringen Verkehrsaufkommens sind keine unzulässigen Immissionen keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten.

4.8.2 Klimaschutz:

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch

allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, dass ab dem 01.01.2024 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023, BGBl. 2023 I Nr. 280) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Diese Bauleitplanung trifft keine Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.8.3 Luftschadstoffe:

Dem LÜN-Jahresberichtes 2022 vom 18.08.2023 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht wesentlich auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

4.8.4 Bodenschutz:

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp wird dort ein mittlerer Gley-Podsol beschrieben. Gley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist berechnungsbedürftig, besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie eine geringe bis mittlere Pufferkapazität. Weiterhin ist er weniger verdichtungsempfindlich und erosionsgefährdet durch Wind. Schutzwürdige Böden oder Suchräume sind nicht zu beschreiben.

Erlaubnisse gem. § 7 BbergG, alte Rechte, Bewilligungen gem. § 8 BbergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten sind nach entsprechender Recherche (<https://nibis.lbeg.de>) für das Plangebiet nicht ersichtlich.

Hinweis: Vorhandener Mutterboden soll aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer

Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Wiesengrund III“ im Ortsteil Neurhede. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

In Neurhede konnten in den vergangenen Jahren noch 15 Baugrundstücke insbesondere aus dem Baugebiet „Nähteberg“ veräußert werden. Aktuell sind hier noch drei Grundstücke frei. Die Gemeinde Rhede geht jedoch davon aus, dass diese noch 2024 veräußert werden können. Auch wenn es derzeit aufgrund der Baupreisentwicklung und Inflation zu einem Einbruch bei der Nachfrage nach Bauplätzen gekommen ist, sind der Gemeinde Rhede für den Ortsteil Neurhede weiterhin noch Bewerber bekannt, die jedoch noch auf günstigere Zeiten warten. Die Nachfrage wird sich nach Überzeugung der Gemeinde Rhede in den kommenden 2 Jahren wieder erholen.

Unter diesen Gesichtspunkten reichen die vorhandenen Wohnbauplätze noch für ein bis höchstens zwei Jahren, um den Bedarf zu decken. Um einer weiteren Nachfrage nach Bauplätzen zu sozial verträglichen Preisen nachkommen zu können, wäre rechtzeitig eine entsprechende Bauleitplanung einzuleiten. Mit der bauleitplanerischen Entwicklung dieses innerörtlichen Baugebietes können 6 Grundstücke vorgehalten werden, so dass der rechnerische Bedarf bei zwei Grundstücken p.a. für die kommenden drei Jahre gedeckt werden kann.

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat ein Grundkonzept für ein Leerstands- und Freiflächenkataster erarbeitet. Das Baulückenkataster der Gemeinde Rhede (Ems) enthält Grundstücke, die aus öffentlich-rechtlicher Sicht bebaubar sein könnten (vgl. <https://rhede-ems.de/erlaeuterungen-zum-baulueckenkataster/>). Als Baulücken werden unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile erfasst, die auf Grund bestehender Bebauungspläne oder Satzungen oder aufgrund ihrer Lage in einem § 34 Baugesetzbuch – Gebiet („im Zusammenhang bebaute Ortslage“) mit Wohngebäuden bebaut werden könnten. Die Größe und der Zuschnitt des Grundstückes müssen dabei eine sinnvolle Bebaubarkeit zulassen.

Den Gemeinden wurde mit dem § 200 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit eröffnet, durch die Erfassung von Baulücken in einem Kataster die vorhandenen Potenziale für Wohnbauflächen aufzuzeigen und möglicherweise zu nutzen. Der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden verpflichtet die Gemeinden, bei der Ausweisung von Bauflächen vorrangig vor einer Inanspruchnahme des Außenbereiches eine Innenentwicklung zu betreiben. Ein wesentlicher Punkt ist dabei die Aktivierung von Brachflächen, Gebäudeleerstand oder eben Baulücken.

Für den Ortsteil Neurhede wurden insgesamt 10 Baulücken ermittelt, von denen sich 5 innerhalb eines Bebauungsplanes nach §30 BauGB und weitere 5 innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslage nach §34 befinden. Die Lage kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden.



§ 30 Bebauungsplan			
Lfd.-Nr.	Lage	Größe (ca. in m ²)	Bebauungsplan
Neurhede Nr. 1	Fichtenstraße	1.000	Schwarzer Weg
Neurhede Nr. 2	Lindenstraße	780	Schwarzer Weg
Neurhede Nr. 3	Fichtenstraße	997	Schwarzer Weg
Neurhede Nr. 4	Fichtenstraße	1.600	Schwarzer Weg
Neurhede Nr. 5	Lindenstraße	624	Noch zu prüfen

§ 34 Zusammenhang bebauter Ortslage		
Lfd.-Nr.	Lage	Größe (ca. in m ²)
Neurhede Nr. 1	Hauptstraße	1.600
Neurhede Nr. 2	Hauptstraße	1.400
Neurhede Nr. 3	Hauptstraße	3.100
Neurhede Nr. 4	Hauptstraße	5.700
Neurhede Nr. 5	Hauptstraße	3.900

Die nun vorgesehene Bauleitplanung erfasst dieses Baulückenkataster zugrunde legend nunmehr den Bereich „Neurhede Nr. 4“ an der „Hauptstraße“. Das Plangebiet geht im Südwesten geringfügig über die oben in der Kartenübersicht dargestellte Lage hinaus. Die Gemeinde Rhede plant hier die Ausweisung eines kleinen Baugebietes mit rund 6 möglichen Bauplätzen.

Die städtebauliche Intention der Gemeinde Rhede für die anstehenden Planungen im Ortsteil Neurhede ist nachvollziehbar und fand auch Berücksichtigung im „Dorfentwicklungsplan Dorfgemeinschaft Rhede (Ems)“. Hier wird auf Seite 30 ausgeführt, dass in allen Orten der Dorfgemeinschaft zukünftig ein gleichmäßiges Wachstum möglich und die Nachfrage nach Wohnbauland in allen Ortsteilen bedient werden soll.

Die Gemeinde Rhede hat sich intensive Gedanken um einen sinnvollen Standort für die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes gemacht. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, der in der Nachbarschaft befindlichen Wohnhäuser, der Flächenverfügbarkeit und der guten Erschließungsvoraussetzungen sowie dem Ziel einer innerörtlichen und damit städtebaulich sinnvollen Angebotserweiterung ergab sich als sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Daher ist nach dieser o.g. Vorprüfung die Standortwahl so getroffen worden.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Mit der Entwicklung einer Baulücke im Ortskern kommt die Gemeinde Rhede der Innenentwicklung nach. Es wurde keine Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung Alternativen anbieten zu können.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Entsprechend der Bekanntmachung vom 27.06.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.07.2023 bis einschließlich 21.08.2023 im Rahmen einer Planauslegung. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Rhede vom 19.07.2023.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die nachfolgende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung ein.

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Bauflächen in Ortsinnenlage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB. Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2.1.1 Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einer Größe von rund 0,5872 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen bzw. mit betrachtet.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine dem Vorhaben entgegenstehende Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhede stellt für einen breiten und straßenbegleitenden Streifen entlang der Hauptstraße als gemischte Baufläche dar. Ein kleiner Teil zwischen der Darstellung im Ursprungsplan (29.09.1977) und der 15. Änderung (30.04.2003) ist ohne Darstellung. Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rhede, die für den Geltungsbereich Wohnbauflächen darstellt.

Für das Plangebiet sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) – bis auf einen kleinen Zwischenteil ohne Darstellung – ansonsten Darstellungen als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ enthalten.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Gemeinde Rhede hat keinen Landschaftsplan.

5.2.1.2 Fläche

Der Geltungsbereich wird derzeit als intensive Pferdeweide genutzt und ist in den südwestlichen und nordöstlichen Randbereichen von älteren und alten Eichenbäumen eingesäumt.

5.2.1.3 Boden

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp wird dort ein mittlerer Gley-Podsol beschrieben. Gley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist beregnungsbedürftig, besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie eine geringe bis mittlere Pufferkapazität. Weiterhin ist er weniger verdichtungsempfindlich und erosionsgefährdet durch Wind. Schutzwürdige Böden oder Suchräume sind nicht zu beschreiben. Eine kulturhistorische Bedeutung des Bodens kann hier nicht erkannt werden. Hinweise auf Altlastenverdacht gibt es nicht.

Den Erkundungsbohrungen (vgl. Baugrunduntersuchung Anlage 2) zufolge bildet den obersten Bodenhorizont eine Mutterbodenaufgabe aus humosen Feinsanden. Bei den Sondierungen wurde eine Mächtigkeit des Mutterbodens von ca. 0,60 m festgestellt. Nachfolgend lagern durchgehend Fein-Mittelsande bis zur jeweils erreichten Endteufe von 6,00 m unter GOK.

5.2.1.4 Wasser

Grundwasser

Im Baugrundgutachten (vgl. Anlage 2) werden die vorhandenen Grundwasserverhältnisse wie folgt dargestellt:

„Grundwasser wurde in Teufen zwischen 2,60 m und 2,80 m unter GOK angeschnitten (Stand 13.11.2023). Jahreszeitliche oder niederschlagsbedingte Grundwasserstandschwankungen sind hierbei nicht auszuschließen. Der Bemessungswasserstand sollte bei ca. 1,80 m unter GOK angenommen werden.“

„Die unterhalb der Mutterbodenaufgabe anstehenden Sande sind bezüglich ihrer Wasserdurchlässigkeit gem. ATV-DVWK A 138 für eine Versickerung als geeignet zu bewerten. Durch Siebung wurde der kf-Wert rechnerisch nach Hazen bestimmt (siehe Anlage 5). Unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors für Siebanalysen zur Festlegung des Bemessungs-kf-Wertes von 0,2 ergibt sich ein Wert von $1,4 \cdot 10^{-5}$ m/s, der für weitere Planungen zugrunde zu legen ist. Der gem. DWA / ATV A 138 geforderte Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter von 1,0 m kann im gesamten Bereich des Untersuchungsgeländes eingehalten werden.“

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend befinden sich keine Gräben oder sonstigen Oberflächengewässer. Hochwassergefahren sind grundsätzlich nicht zu beschreiben.

5.2.1.5 Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vormals ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche an einer ehemaligen Hofstelle angrenzend. Derzeit wird die Fläche als intensive Pferdeweide sowie als Lagerfläche genutzt.

Im Westen befinden sich an der Flurstücksgrenze innerhalb des Plangebietes alten und älteren Eichen in einer Reihe, die Stammdurchmesser von 60-90 cm aufweisen. Im Nordosten zur Hauptstraße hin finden sich angrenzend auf der Straßentrasse auf Höhe des Plangebietes 3 weitere Eichen mit Stammdurchmessern von 50-100 cm.

Die Umgebung stellt sich als kleine dörfliche Siedlung im ländlichen Raum dar. Wohnbebauung und Wohngebiete, Straßen und einzelne Wohneinheiten und landwirtschaftliche Flächen prägen den Betrachtungsraum.

Die Bestandsaufnahme zeigte folgendes Ergebnis (siehe nachfolgendes Luftbild):



Skizzierte Lage des Geltungsbereiches (Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2023) 

Die randlichen Anpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs bleiben weitestgehend erhalten bzw. werden von den Planungen nicht tangiert.

Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend:

GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT): Auf mäßig trockenen bis frischen, grundwasserfernen, sandigen, lehmigen und tonigen Böden; ohne Feuchtezeiger. Intensiv genutzte Pferdeweide (Foto Blickrichtung von der K166 Richtung West-Südwest)



ODL Ländlich geprägtes Dorfgebiet, Hofstelle/Gehöft mit neuzeitlichen Gärten/Rasenflächen und tw. versiegelten Hofflächen

OE Einzelhausbebauung; locker bebaut,

OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet

HB Baumreihe, bestehend aus älteren und alten Eichen, im Westen auf dem Plangebiet mit anschließendem Feldweg, im Osten auf der Straßentrasse der K166 (Foto links: Blickrichtung Süd auf die Baumreihe im Osten an der K166 und Foto rechts Blickrichtung Nord auf die westliche Baumreihe und den dortigen „Feldweg“)



OVS Straßenverkehrsflächen wie „Raiffeisenstraße“, „Kastanienweg“ und „Hauptstraße“ (K166)
 ONK/PFA Kirche/Kloster (ONK): Insbesondere historische Anlagen mit großer Strukturvielfalt, auch kleine Kapellen.
 Gehölzarter Friedhof (PFA): Friedhöfe mit sehr dichter Belegung wenig altem Baumbestand, insgesamt arm an größeren Gehölzen; Parkplatz und Friedhofskapelle/Leichenhalle

Einschätzung der Flächen bzgl. der Wertigkeit für die Belange des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild:

Bei intensiven Pferdeweiden können sich durch eine mögliche Überweidung (zu hoher Tierdichte) die Grünlandflächen schnell von kurz gehaltenem Gras zu vegetationslosen Koppeln entwickeln, da die Grasnarbe stark beschädigt wird. Aus Naturschutzsicht ist als negativ zu betrachten, dass durch eine unsachgemäße oder mangelhafte Pflege intensive Pferdeweiden durch das Aufwachsen von von Pferden verschmähten Kräutern artenarm werden. Nur für wenige angepasste Tier- und Pflanzenarten stellen intensive bewirtschaftete Pferdeweiden einen Lebensraum dar. Intensivpferdeweiden sind tendenziell arten- als auch kräuterarm. Die wenigen verbleibenden, oftmals auch giftigen Pflanzenarten sind ökologisch von geringem Wert. Ein massiver Vertritt bereitet Keimbetten für Ruderalpflanzen und Störungszeiger und kann Erosionen und nachhaltige Bodenveränderungen nach sich ziehen. Ein weiteres Problem intensiver Pferdeweiden kann eine potenzielle Eutrophierung durch eine Überdüngung mit Pferdekot sein. Der ökologische Wert einer intensiven Pferdeweide ist insgesamt als gering einzuschätzen. Die umgebenden Eichenbaumbestände haben einen weitaus höheren ökologischen Stellenwert, da sie neben den klimapositiven Eigenschaften gleichfalls einen Lebensraum und Nahrungshabitat für viele Tiere darstellen.

Derartige Strukturen sind, aufgrund des Alters und der teilweisen Präsenz von heimischen Arten, von Bedeutung vor allem für das Landschaftsbild. Sie besitzen eine Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für angepasste Vogelarten (Kulturfolger) so z. B. als Nistfunktion, Ansitzwarte etc. und auch für Fledermäuse als Nahrungshabitat und Brutstätte beim Vorhandensein von entsprechenden Nisthöhlen. Diese Funktionen sind aber aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu umgebenden bestehenden Bebauungen und intensiver Ackerfläche zu relativieren.

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind für das Plangebiet nicht herauszustellen. Wertvolle oder schützenswerte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotop vorhanden. Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Pflanzen konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Nutzungsstruktur eher nicht zu erwarten.

5.2.1.6 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten konnte bei einer Begehung nicht festgestellt werden und sind aufgrund der vorhandenen Straßen, dem angrenzenden Wohngebiet und Wohnhäusern sowie Hofflächen und damit einhergehendem Störpotenzial eher nicht zu erwarten. Naturschutzfachliche bzw. artenschutzrechtlich relevante Strukturen werden durch die Planung nicht berührt.

Aufgrund der landwirtschaftlich als Pferdeweide intensiv genutzten Fläche können Offenlandarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage und der intensiven Nutzung des Plangebietes ist jedoch nur mit dem potenziellen Vorkommen von „Allerweltsarten“ zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand

auszugehen ist. Diese Arten können auf gleichartige Flächen in der näheren und weiteren Umgebung ausweichen, so dass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben wäre.

Für die umgebenden Eichenbaumbestände ergibt sich ein potenzieller Lebensraum und auch Nahrungshabitat für Vögel als auch für Fledermäuse. Bei Erhaltung dieser Strukturen können diese weiterhin als Wohn- und Nahrungsstätte dienen, während die angrenzenden Bereiche (z.B. Hausgärten) weiterhin in den Lebensraum einbezogen werden.

Somit ergibt sich nach Beurteilung des Planungsgebietes die Einschätzung, dass der Artenschutz durch diese Änderung des Flächennutzungsplans bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen ist. Die randlichen linearen Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend erhalten und sollen nur dort unterbrochen werden, wo dies für die Erschließung des kleinen Baugebietes unumgänglich ist. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht erforderlich, weil nach fachlicher Prüfung des Sachverhalts eine Betroffenheit von Arten nach § 19 bzw. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

5.2.1.7 Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine innerörtliche intensive Pferdeweide zwischen Einzelhäusern, einer ehemaligen Hofstelle und Wohngebieten. Entlang der westlichen Grenze befindet sich eine Eichenbaumreihe, die wesentlich das lokale Erscheinungsbild mitprägt. Im Nahbereich befindet sich die Kirche mit angrenzendem Friedhof. Insgesamt betrachtet ist das Landschaftsbild im Planungsraum und der Umgebung aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Straßenzüge deutlich anthropogen vorbelastet und geprägt.

5.2.1.8 Schutzgebiete

Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten/-objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen einschränkenden Rahmenbedingungen. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die geplanten Nutzungen als geeignet anzusehen.

5.2.1.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Der Geltungsbereich liegt westlich der „Hauptstraße“ (K166), die den Ortsteil Neurhede durchzieht. Eine entsprechende Vorbelastung ist dadurch schon gegeben. Weitere relevante lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

5.2.1.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

5.2.1.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Geltungsbereichsfläche und in der Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt.

Baudenkmale: In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG):

- Kath. Kirche St. Joseph in Neurhede, Hauptstraße 29; Baudenkmal gern. § 3 Abs. 2 NDSchG. Die katholische neuromaische Backstein-Saalkirche wurde vom Land Niedersachsen mit der Denkmalnummer 454044.00010 in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen.
- Kath. Friedhof mit Einfriedung in Neurhede, Hauptstraße 29; Baudenkmal gern. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG. Der Friedhof Neurhede mit Einfriedung wurde vom Land Niedersachsen mit der Denkmalnummer 454044.00061 in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen.

An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieser Denkmale besteht ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung

darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren des straßenseitigen Grundstückes südöstlich der Planstraße zu beteiligen.

Bodendenkmale: In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG: NLD-Identifikationsnummer: 454/1714. 00003-F, Objektbezeichnung: Moorweg. In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d. h. das o. g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

5.2.1.12 Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben nächstgelegener Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt und nicht offensichtlich.

5.2.1.13 Klima/Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritimen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 798 mm, die Verdunstung liegt bei im Mittel bei 586 mm/Jahr. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Wasserüberschuss von 211 mm/Jahr auf. Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 10,0 °C (mittel). (Quelle: nibis Kartenserver; 1991-2020)

Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird durch die Emissionen der Landwirtschaft und durch Kraftfahrzeugverkehr belastet. Es besteht somit bereits eine Vorbelastung des Plangebietes.

Dem LÜN-Jahresberichtes 2022 vom 18.08.2023 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht wesentlich auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen. Die Vorhabenfläche besitzt keine besondere mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

5.2.2 Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung des Status Quo, also ohne die Realisierung des Planvorhabens, lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren. Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine nennenswerten höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den schon bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf die vorgesehene Entwicklung nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde dadurch in Frage gestellt werden müssen.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Planstraße. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen werden im Zuge der Planumsetzung und Erschließung des Wohngebietes erforderlich.

5.2.3.2 Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,5872 ha. Davon sind laut städtebaulichem Konzept für die verbindliche Bauleitplanung 0,1037 ha für die Planstraßen, 0,021 ha für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen/Sträuchern und 0,4625 ha für das Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 (mit Überschreitung 0,6) und einer angesetzten versiegelbaren Straßenfläche von 70% ist eine Gesamtversiegelung von 0,3501 ha möglich.

5.2.3.3 Boden

Beschreibung: Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Pferdeweide) umgewidmet und entsprechend der vorgesehenen Nutzung in Wohngebiet umgewandelt. Die umgebenden Eichenbaumbestände bleiben bis auf vier im Zuge der Erschließung weichenden Eichen erhalten.

Baubedingte Auswirkungen: Potenzieller Abtrag sowie Auftrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder und Schaffung der baulichen Anlagen und Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung von Regenwasser. Die bisherigen Funktionen gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßiger Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen vermindert. Durch die Anlage von offenen Flächenversickerungen und belassen der Freiflächen als Grünflächen kann ein Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

Ergebnis: Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Seine Funktion als potenzielle landwirtschaftliche Produktionsfläche geht vollständig verloren. Die anderen Funktionen werden durch die Umwandlung ebenfalls abgewertet.

5.2.3.4 Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich befindet sich keine Oberflächengewässer. Das anfallende Wasser ist auf den Grundstücken sowie im Straßenseitenraum zu versickern. Quelfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Auswirkungen: Auf der Fläche wird durch die auf den Grundstücksflächen zulässige 40-60%ige Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2.3.5 Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch diesen Bebauungsplan wird die Umwandlung in Bauflächen mit Verkehrsflächen ermöglicht. Dabei handelt es sich um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Im nahen Umfeld finden sich Einzelbäume, Straßen und Wohnhäuser/Hofstellen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Die innerhalb befindlichen und außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Gehölze bleiben bis auf den Wegfall von vier Eichen für die Erschließungsanlage erhalten. Sie werden von der Planung nicht nachteilig tangiert. Die anderen Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von geringer Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet

werden kann. Für die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes werden folgenden städtebaulichen Daten zugrunde gelegt:

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	5.872	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	4.625	78,8%
	überbaubar	3.319	
	überbaubar bei GRZ 0,4 (mit Überschreitung 0,6)	2.775	
	Straßenverkehrsanlagen	1.037	17,7%
	davon: Straßenverkehrsfläche Erschließungsstraße	1.037	
3.	Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	210	3,6%
	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsflächen	2.775	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche	1.850	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	726	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	521	

Die Bestandssituation kann wie folgt dargestellt werden:

Bestand:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
GIT - Intensivgrünland Pferdeweide	5.092	2	10.184	
HB - Baumreihe alte Einzelbäume Eichen	424	3	1.272	Landschaftsbild
UR - "Feldweg" hinter Wohnbebauung	356	2	712	
An das Plangebiet angrenzend:				
Pferdeweide	bleibt erhalten			
Ansonsten angrenzend Wohnhäuser, Hofstellen, Straßenfläche	bleibt erhalten			
SUMME	5.872		12.168	

Dem Bestand kann folgende Planung (gem. Bebauungsplan/Nutzungskonzept) gegenübergestellt werden:

Planung/Kompensation:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
X - gesamt versiegelbare Flächen Bauflächen und Straße	3.501	0	0	--
TF - unversiegelte Flächen Bauflächen und Straße	2.161	1	2.161	--
Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	210	3	630	Landschaftsbild
SUMME	5.872		2.791	

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	12.168
Flächenwert Kompensation	2.941
Differenz	-9.377

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 9.377 WE verbleibt.

Im Einmündungsbereich auf die „Hauptstraße“ (K166) ist im westlichen Straßenrandbereich (außerhalb des Plangebietes/Geltungsbereiches) für die Erschließungsanlage der Planstraße die Fällung von 3 Eichenbäumen (Stamm-Durchmesser 1,0m, 0,5m und 0,7m) erforderlich, die separat zu kompensieren sind. Auf dem Flurstück der Ersatzmaßnahme erfolgt eine etwa 200 m lange linienhafte randliche Ersatzpflanzung von 22 standortgerechten Laubbäumen, heimischer Arten, StU 12/14 cm, Pflanzabstand. ca. 8 bis 10 m (Pflanzqualität entsprechend DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“).

5.2.3.6 Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Beschreibung: Die Flächen des Geltungsbereiches haben für lokale sowie geschützte Tierarten nur bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen. Die vorhandenen Altbaumbestände (Eichen) bleiben, soweit sie nicht der Herstellung der Erschließungsanlage weichen müssen, erhalten.

Baubedingte Auswirkungen: Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und einzelnen Eichen durch die Herstellung der Baufelder (Wohnbebauung, Planstraße) und dem dafür erforderlichen Ab- bzw. Auftrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung jedoch ausreichend vorhanden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potenzielle Jagdfläche dar. Die Plangebietsfläche kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt jedoch als nur bedingt interessant beschrieben werden.

Artenschutz: Der Vorhabenfläche kommt insgesamt keine besondere Bedeutung für Brutvögel zu. Die an diesem Standort zu erwartenden Arten sind jedoch weit verbreitet und häufig. Ausweichlebensräume sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Trotzdem stellt die für das geplante Vorhaben notwendige Fällung von 4 Eichenbäumen (Stamm-Durchmesser 0,7m, 1,0m, 0,5m und 0,7m) eine Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung für die dort vorkommenden Brutvogelarten dar. Es ergab sich im Rahmen der Begehungen kein offensichtliches erkennbares Quartierpotenzial für Fledermäuse innerhalb der Bäume. Die für das geplante Vorhaben notwendige Baufeldvorbereitung stellt eine potenzielle Beeinträchtigung für die zu erwartenden Fledermausarten dar. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt grundsätzlich dann vor, wenn ein Fledermausquartier, ein Nahrungsgebiet oder eine Flugstraße von den Fledermäusen nicht mehr in dem Maße genutzt werden kann, wie dies ohne die Umsetzung des Vorhabens der Fall wäre.

Zum Artenschutz sind folgende allgemeinen Hinweise zu beachten:

- Die Erschließung des Plangebietes (wie das Abschieben von Oberböden) erfolgt (gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit (boden-)brütender Vogelarten, d. h. nicht zwischen dem 01. März und dem 31. Juli.
- Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben haben außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), d. h. nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. Juli zu erfolgen.
- Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG auch bei Zulässigkeit des Eingriffs in der Zeit vom 01. Oktober und 28. Februar auszuführen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung potentieller Höhlenbäume von fachkundigem Personal der Biologie, der Ornithologie oder der Landespflege zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen bewohnt oder genutzt werden.
- Der Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend dürfen Bäume und Gehölze nur dann geschlagen werden, wenn es bauleitplanerisch zwingend notwendig ist.

Als Ausgleichsmaßnahme und zur Vermeidung der Erfüllung von möglichen Verbotstatbeständen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Brutvögel: Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern sind Höhlenbrüternistkästen (2 Kästen Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der nicht von den Maßnahmen betroffenen umgebenden Bäumen anzubringen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen.

Fledermäuse: Als vorsorglichen Ausgleich für den möglichen Verlust von potenziellen Fledermausquartieren durch Gehölzentfernung in der östlichen Vorhabenfläche und den Gebäuderückbau sind 2 Fledermaushöhlen (selbstreinigende Kleinfledermaushöhle aus Holzbeton) in der unmittelbaren Umgebung des Baufelds in geeigneten Gehölzstrukturen anzubringen.

5.2.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine intensiv genutzte Pferdeweide sowie altem Baumbestand an der west-südwestlichen Grenze. Angrenzend finden sich Wohnhäuser mit neuzeitlichen Garten- und Rasenflächen, Straßen sowie weitere Pferdeweiden einer ehemaligen Hofstelle.

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baufläche) zu erwarten. Weiterhin ist mit Baulärm temporär zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die mögliche Bebauung wird sich das lokale Erscheinungsbild deutlich von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Pferdeweide) zum Baugebiet verändern. Mit Erhalte der umgebenden Altbäume sowie weiteren Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet können die Auswirkungen jedoch abgemildert werden. Trotzdem geht eine geringe Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

Ergebnis: Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung und Nutzung wird eine optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Allerdings ist aufgrund der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

5.2.3.8 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur ist zu erwarten, dass keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Die Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm sind bekannt. Maßnahmen des vorsorgenden Lärmschutzes sind nicht erforderlich. Gleiches gilt auch für die möglichen Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft (Flächenbewirtschaftung, Tierhaltung).

Von der Straßenbeleuchtung geht häufig eine stark attrahierende Wirkung auf nachtaktive Insektenarten aus, wobei in einer offenen Landschaft Tiere auch aus weiteren Entfernungen angelockt werden. Das Insektenauge nimmt überwiegend den UV-Anteil des Lichtes wahr, die nachtaktiven Arten werden von einer derartigen Lichtquelle stark angezogen und vermögen meist nicht, sich dem Bannkreis einer solchen Lampe zu entziehen. Sie umflattern die Lichtquelle bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Weiterhin kann sich bei Vögeln und Säugern der diurnale Rhythmus (Tagesrhythmik bzw. Aktivität nur während der Lichtphase eines täglichen Licht-Dunkel-Wechsels) verschieben. Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen empfohlen: Geeignete Wahl der Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen und Wegen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001. Verwendung von LEDs⁵² oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind nicht zu erwarten ebenso wie von dem neuen Baugebiet keine Belästigungen verursacht werden.

5.2.3.9 Art und Menge erzeugter Abfälle

Es fallen aller Voraussicht nach Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

5.2.3.10 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Geplant ist ein neues Wohngebiet in Nachbarschaft zu schon bestehenden Straßen und Wohnhäusern bzw. ehemaligen Hofstellen. Daher sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten sind.

Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

Bau- oder Bodendenkmale

a) Baudenkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG):

- Kath. Kirche St. Joseph in Neurhede, Hauptstraße 29; Baudenkmal gern. § 3 Abs. 2 NDSchG. Die katholische neuromaische Backstein-Saalkirche wurde vom Land Niedersachsen mit der Denkmalnummer 454044.00010 in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen.
- Kath. Friedhof mit Einfriedung in Neurhede, Hauptstraße 29; Baudenkmal gern. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG. Der Friedhof Neurhede mit Einfriedung wurde vom Land Niedersachsen mit der Denkmalnummer 454044.00061 in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen.

An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieser Denkmale besteht ein öffentliches Interesse. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u. a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung eines Baudenkmals vorliegt, obliegt in jedem Fall den Denkmalschutzbehörden und wird im Einzelfall im Baugenehmigungs- oder denkmalrechtlichen Verfahren geprüft. Da eine Bebauung für das Baudenkmal eine Beeinträchtigung darstellen kann, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig im konkreten Baugenehmigungsverfahren des straßenseitigen Grundstückes südöstlich der Planstraße zu beteiligen.

b) Bodendenkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG: NLD-Identifikationsnummer: 454/1714. 00003-F, Objektbezeichnung: Moorweg.

In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d. h. das o. g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf.

Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmäler zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung/Dokumentation der Denkmalsubstanz.

Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Eine Zerstörung von Bodendenkmalen ohne vorherige fachkundige Untersuchung/Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig.

Hinweise:

- Aufgrund des äußerst hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- Unmittelbar an das Plangebiet grenzen die kath. Kirche St. Josef und der Friedhof mit Einfriedung in Neurhede. Hierbei handelt es sich um Baudenkmale im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). In der Umgebung eines Baudenkmals ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu beachten. Dies kann im Fall des straßenseitigen Grundstückes südöstlich der Planstraße dazu führen, dass engere Gestaltungs- und Nutzungsspielräume zu beachten sind, als im Bebauungsplan festgelegt sind.

5.2.3.11 Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Die Kumulierung von Umweltproblemen tritt nicht auf und ist nicht zu befürchten.

5.2.3.12 Klima/Luft

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch

allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, dass ab dem 01.01.2024 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023, BGBl. 2023 I Nr. 280) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Im Zuge der Bauphase kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, baubedingte Emissionen von Schadstoffen und damit Klimafolgen, wengleich diese sich weder lokal noch regional nachweisen lassen. Nach Herstellung des Baugebietes kommt es zu Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung, damit einhergehend zu Vergrößerung der Temperaturamplitude und der Änderung von Luftströmungen. Die Wechselwirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen. Die Luftqualität an sich wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt und ein Risiko für den Menschen und die Gesundheit ist nicht zu beschreiben.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Darstellung und Zuordnung von den verschiedenen Bauflächen sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch eher nicht zu erwarten. Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht.

5.2.3.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Versorgungsanlagen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete, moderne und nachhaltige Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

5.2.3.14 Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr.7a & i BauGB)

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Ausmaß gegenseitig, wobei das Wirkungsgefüge stark von der jeweiligen Qualität und der Struktur des direkten Umfelds abhängt. Die einzelnen Auswirkungen auf Schutzgüter betreffen grundsätzlich ein stark vernetztes und komplex aufgebautes Wirkungsgefüge. So beeinflussen beispielsweise Bodenart und Wasserhaushalt die natürlich vorkommenden Pflanzenarten. Ohne entscheidende Beeinflussung durch den Menschen entwickeln sich hier Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum genutzt werden.

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Mit der vorliegenden Planung entstehen keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Der bewirtschaftete Boden bedingt eine artenarme Vegetationsbedeckung und gleichermaßen eine artenarme Fauna. Der gedüngte Boden begünstigt grundsätzlich nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Plangebiet und im Bereich des angrenzenden Wohngebietes durch Bebauungen und Überprägungen sowie durch die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen der als Pferdeweide genutzten Fläche bereits stark verändert worden. Mit der Planumsetzung wird sich das Wirkungsgefüge verändern. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust bzw. Veränderung von gewachsenem Boden, von Lebensräumen sowie Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	§ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	►
	§ Verlust und Neugliederung des Raumes	►
Pflanzen und Tiere	§ Verlust von Teillebensräumen und Möglichkeit zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	►
Boden	§ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	§ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	§ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	§ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	§ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	§ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	►
Landschaft	§ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	►
Kultur- / Sachgüter	Keine	
Wechselwirkungen	§ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landwirtschaft-Baugebiet	►

▲▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ► weniger erheblich, ▼ nicht erheblich

Die Umweltwirkungen der zukünftigen Nutzung liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten Lärmbelastungen für die Anwohner, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben unvermeidbar sind. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich einzuschätzen.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die Umwandlung der Pferdeweide in Wohnbaufläche werden keine schützenswerten oder wertgebenden Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen eher nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten, sollte auf eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewirkt werden. Dezentrale Versickerungsanlagen sowie Regenrückhaltesysteme führen zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und damit zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.

Schutzgut Mensch: Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden aufgrund der örtlichen Lage und Nutzungsstruktur nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Aufgrund des äußerst hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist im Vorfeld der Bauarbeiten in dem Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung/Prospektion durch einen Sachverständigen erforderlich, deren Umfang und Dauer wiederum von der Befundsituation abhängig ist. Abhängig vom Ergebnis dieser Voruntersuchung werden ggf. weitere archäologische Arbeiten/Ausgrabungen erforderlich. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur

Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970-112 oder (05931) 6605. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollten nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es werden Ersatzmaßnahmen gegengehalten. Es sollte eine geeignete Beleuchtung im Bereich von Außenanlagen, Wegen und Straßen, gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 verwandt werden: Verwendung von LEDs52 oder Natrium-Niederdrucklampen mit Strahlung im Bereich von 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum und weißgelbem Licht, Verwendung von abgeschirmten Leuchten bzw. Gehäusen, die nicht nach oben und möglichst wenig zu Seite, d.h. max. 20 ° unter der Horizontalen, strahlen (verhindert Abstrahlung und Anlockung im Umland), Reduzierung der Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe auf das minimal erforderliche auszuleuchtende Maß.

Artenschutz: Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben sind außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), d. h. nicht zwischen dem 01. März und 31. Juli, vorzunehmen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung: Als Ausgleichsmaßnahme und zur Vermeidung der Erfüllung von möglichen Verbotstatbeständen sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

Brutvögel: Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern sind Höhlenbrüternistkästen (2 Kästen Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der nicht von den Maßnahmen betroffenen umgebenden Bäumen anzubringen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen.

Fledermäuse: Als vorsorglichen Ausgleich für den möglichen Verlust von potenziellen Fledermausquartieren durch Gehölzentfernung in der östlichen Vorhabenfläche und den Gebäuderückbau sind 2 Fledermaushöhlen (selbstreinigende Kleinfledermaushöhle aus Holzbeton) in der unmittelbaren Umgebung des Baufelds in geeigneten Gehölzstrukturen anzubringen.

Schutzgut Boden: Der zulässige Versiegelungsgrad sollte nicht überschritten werden. Versiegelbare Fahr- und Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden. Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) und fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

Schutzgut Landschaftsbild: Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Rhede (Ems) hat ein Grundkonzept für ein Leerstands- und Freiflächenkataster erarbeitet. Das Baulückenkataster der Gemeinde Rhede (Ems) enthält Grundstücke, die aus öffentlich-

rechtlicher Sicht bebaubar sein könnten (vgl. <https://rhede-ems.de/erlaeuterungen-zum-baulueckenkataster/>). Als Baulücken werden unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile erfasst, die auf Grund bestehender Bebauungspläne oder Satzungen oder aufgrund ihrer Lage in einem § 34 Baugesetzbuch – Gebiet („im Zusammenhang bebaute Ortslage“) mit Wohngebäuden bebaut werden könnten. Die Größe und der Zuschnitt des Grundstückes müssen dabei eine sinnvolle Bebaubarkeit zulassen.

Den Gemeinden wurde mit dem § 200 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit eröffnet, durch die Erfassung von Baulücken in einem Kataster die vorhandenen Potenziale für Wohnbauflächen aufzuzeigen und möglicherweise zu nutzen. Der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden verpflichtet die Gemeinden, bei der Ausweisung von Bauflächen vorrangig vor einer Inanspruchnahme des Außenbereiches eine Innenentwicklung zu betreiben. Ein wesentlicher Punkt ist dabei die Aktivierung von Brachflächen, Gebäudeleerstand oder eben Baulücken.

Die nun vorgesehene Bauleitplanung erfasst dieses Baulückenkataster zugrunde legend nunmehr den Bereich „Neurhede Nr. 4“ an der „Hauptstraße“. Das Plangebiet geht im Südwesten geringfügig über die oben in der Kartenübersicht dargestellte Lage hinaus. Die Gemeinde Rhede plant hier die Ausweisung eines kleinen Baugebietes mit rund 6 möglichen Bauplätzen.

Die Gemeinde Rhede hat sich intensive Gedanken um einen sinnvollen Standort für die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes gemacht. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, der in der Nachbarschaft befindlichen Wohnhäuser, der Flächenverfügbarkeit und der guten Erschließungsvoraussetzungen sowie dem Ziel einer innerörtlichen und damit städtebaulich sinnvollen Angebotserweiterung ergab sich als sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit der nunmehr dargestellte Flächenbereich. Daher ist nach dieser o.g. Vorprüfung die Standortwahl so getroffen worden.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperr“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Mit der Entwicklung einer Baulücke im Ortskern kommt die Gemeinde Rhede der Innenentwicklung nach. Es wurde keine Notwendigkeit erkannt, im Rahmen der Innenverdichtung Alternativen anbieten zu können.

5.5 Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Wohngebiet erzeugt keine erkennbaren Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

5.6 Zusätzliche Angaben

5.6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2021) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) sowie des NIBIS® - Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de>; Herausgeber: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Die Gemeinde Rhede hat von der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH einen „Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G23193.1/02 über die geruchstechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wiesengrund III" in der Gemeinde Rhede, Ortsteil Neurhede“ (28.11.2023) erstellen lassen, der um das vorgesehene Bauvorhaben von 6 Pferdeboxen ergänzt wurde (Bericht Nr. G23193.1/02 vom 23.04.2024; vgl. Anlage 1). Im Ergebnis wird ausgeführt, dass die Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet maximal 3 % der Jahresstunden beträgt. Der im Anhang 7 der TA Luft [2] für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der

Jahresstunden wird sicher eingehalten. Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 " Wiesengrund III" in Rhede zu erwarten.

Das anfallende Regenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken sowie im Straßenseitenraum einer Versickerung zugeführt, was laut Bodengutachten und Entwässerungskonzept (vgl. Anlage 2 und Anlage 3) möglich ist.

Zum Artenschutz wurde ausgeführt, dass unter Beachtung der minimierenden Maßnahmen sowie der Hinweise und Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass ein Flächennutzungsplan kein direktes Baurecht schafft und nicht zur Durchführung eines Vorhabens ohne weiteres Verfahren direkt berechtigt. Er bereitet lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor. Daraus folgt, dass bei Aufstellung des Plans noch nicht bekannte Details einzelner Vorhaben nicht ermittelt und bewertet werden können, sondern dies einem nachgelagerten Verfahren vorbehalten bleibt.

5.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Umweltbericht umfasst auch die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Seitens der Gemeinde Rhede wurde das Flurstück 90 der Flur 10 Gemarkung Neurhede benannt, auf dem eine Ersatzmaßnahme durchgeführt werden soll. Im Rahmen der Bauausführung wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ersatzmaßnahmen überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers als auch die Umsetzung der Ersatzmaßnahme. Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

5.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr.

Prognose: Aufgrund der geplanten Nutzungen und der relativen Kleinflächigkeit des zukünftigen Baugebietes sind keine erheblichen Risiken zu beschreiben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust von vier Einzelbäumen für die Erschließungsanlage sowie landwirtschaftlicher Flächen.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich und kompensierbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Artenschutzrechtlichen Konflikte sind nicht zu erwarten. Eingriffsminimierenden und vorbeugende Maßnahmen sind vorgeschlagen.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenbruch.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen sowie Veränderung der zukünftigen Bauflächen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als

Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Eine Kompensation ist erforderlich.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser auf.

Prognose: Durch die angestrebte teilweise Versickerung des Oberflächenwassers und Rückhalten des anfallenden Wassers sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen: Es sind kleinflächige Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die punktuelle Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen: Die Pferdeweide (Intensivgrünland) wird durch eine zukünftig mögliche Bebauung (Wohngebiet) ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist anthropogen überformt und schließt sich an eine vorhandene lokal bedeutsame Straße an. Die umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten und erleichtern die Einbindung in das Landschaftsbild. Eine wesentliche Verschlechterung ist daher eher nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen

Auswirkungen/ Prognose: Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

5.6.4 Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) NIBIS® Kartenserver: verschiedene Karten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)

Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G23193.1/02 über die geruchstechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wiesengrund III" in der Gemeinde Rhede, Ortsteil Neurhede; FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen, 23.04.2024

Allgemeine Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 6 „Wiesengrund III“ Gemeinde Rhede (Ems), ULPTS GEOTECHNIK, 26897 Bockhorst, 14.11.2023

Entwässerungskonzept

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotop sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie Stand März 2021, Olaf von Drachenfels, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rhede hat am 27.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wiesengrund III“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Rhede hat am 08.02.2024 den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 „Wiesengrund III“ gefasst.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Entsprechend der Bekanntmachung vom 07.07.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.07.2023 bis einschließlich 21.08.2023 im Rahmen einer Planauslegung. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Rhede vom 19.07.2023.

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung

Stellungnahme Landkreis Emsland – Klimaschutz: Hinweise auf Zuschüsse für Beratung und Erstellung von Machbarkeitsstudien.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Landkreis Emsland – Naturschutz und Forsten: Hinweise auf die Einzelbäume und auf die erforderliche Eingriffsregelung sowie Hinweise zum Ausgleich und zum Artenschutz.

Abwägung: Es wird eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Die Altbaumbestände werden bis auf ca. vier wegfallende Bäume zur Herstellung der Erschließungsanlage Straße erhalten. Der Hinweis auf Maßnahmen im Falle einer Baumfällung sind ebenso wie allgemein zu beachtende Hinweise zum Artenschutz berücksichtigt und in den Plan sowie in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme Landkreis Emsland – Immissionsschutz: Die Ermittlung der Geruchssituation ist an die aktuelle TA Luft anzupassen.

Abwägung: Es wurde eine aktuelle Begutachtung der Immissionssituation von einem Fachbüro durchgeführt.

Stellungnahme Landkreis Emsland – Straßenbau: Es wurden Hinweise und zu beachtende Punkte abgegeben zur verkehrlichen Erschließung und Einmündung auf die Kreisstraße 166 in Neurhede.

Abwägung: Die Hinweise werden beachtet und die planungsrelevanten Hinweise in die Planunterlagen bzw. in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme Landkreis Emsland – Abfallwirtschaft: Es wurden Hinweise abgegeben zu der Abfallentsorgung und der Befahrung von Straßen und Plätzen sowie der entsprechenden Rahmenbedingungen.

Abwägung: Die Hinweise zur Abfallwirtschaft/-entsorgung werden in den Bebauungsplan bzw. die Begründung aufgenommen

Stellungnahme Landkreis Emsland – Brandschutz: Hinweise abgegeben zur erforderlichen Sicherung der Löschwasserversorgung.

Abwägung: Die Hinweise zum Brandschutz werden in die Begründung aufgenommen

Stellungnahme Landkreis Emsland – Denkmalpflege: Hinweise auf die in der Nähe befindliche kath. Kirche und Friedhof als Baudenkmale und auf das mögliche Potenzial von Bodendenkmalen sowie Hinweise zum Verhalten bei Bodenfinden.

Abwägung: Es werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung näher erläutert.

Stellungnahme Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Allgemeinde Hinweise zu Abarbeitung des Themas Boden.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten im Internet verfügbaren Kartenwerke wurden in die Bewertung einbezogen.

Stellungnahme Landwirtschaftskammer Weser/Ems: Hinweise und Bedenken bzgl. des Geruchsgutachten aus 2011 und Erfordernis einer Überarbeitung.

Abwägung: Die Gemeinde Rhede wird ein Geruchsgutachten in Auftrag geben, um die tatsächliche Situation ausreichend sicher beurteilen zu können.

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine abwägungsrelevanten bzw. umweltbetreffende Hinweise, Bedenken oder Anregungen geäußert. Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes wurden nicht gegeben.

7. Schlussbemerkung/Abwägung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 6 „Wiesengrund III“ trägt die Gemeinde Rhede als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem Geltungsbereich die geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen erfolgen kann. Insbesondere sind dabei sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Die Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat ergeben, dass die Inanspruchnahme der in Aussicht genommenen Flächen für die Entwicklung der vorgesehenen Bauflächen unausweichlich ist. Sie dient der Entwicklung eines kleinen Wohngebietes. Die Notwendigkeit der Umwandlung ist begründet.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt.

Für die Entwässerung liegt Entwässerungskonzept basierend auf dem durchgeführten Baugrundgutachten vor. Demnach ist eine schadlose Entwässerung über Versickerung möglich. Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Feststellungen sind unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Somit ist das Vorhaben unbedenklich und damit vollzugsfähig.

Das ermittelte Kompensationsdefizit kann mit der dargestellten Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden.

Erhebliche negative und nicht kompensierbare Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen, so dass dieser Bebauungsplan aus Sicht der Gemeinde Rhede vollzugsfähig ist.

Bearbeitet:

Haren (Ems), den _____



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nording 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * info@honnigfort.de

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Rhede in seiner Sitzung am 11:06:2024 den Bebauungsplan Nr. 6 „Wiesengrund III“ als Satzung beschlossen.

Rhede, den _____ 2024

(Jens Willerding)
- Bürgermeister -