

**Zusammenfassende Erklärung / Umwelterklärung  
gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum  
Bebauungsplan Nr. 6 „Wiesengrund III“ der  
Gemeinde Rhede**



Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

**Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

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.

Zu diesem Zweck war die 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rhede erforderlich, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die verbindliche Planung zu schaffen. Die Gemeinde Rhede kommt nunmehr mit diesem Bebauungsplan Nr. 6 „Wiesengrund III“ den konkreten Entwicklungsabsichten nach.

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. Auf dieser Fläche wurde nun ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Geltungsbereich dieser Erweiterungsplanung liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Es werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche tangiert. Besondere Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Für das Plangebiet wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept entwickelt und eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt (Erlaubnisschreiben Landkreis Emsland vom 16.04.2024). Das auf den zukünftigen Straßenverkehrsflächen, die der Erschließung des Wohngebietes dienen, soll das anfallende Regenwasser in den Seitenräumen einer dezentralen Versickerung (z.B. über die Anlage von Mulden in den Seitenräumen) zugeführt werden.

Als wesentliche Umweltauswirkungen konnten ermittelt werden:

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr. Aufgrund der geplanten Nutzungen und der relativen Kleinflächigkeit des zukünftigen Baugebietes sind keine erheblichen Risiken zu beschreiben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen: 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. Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht erheblich und kompensierbar

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere: Verlust potenzieller Habitate für Tiere. Artenschutzrechtlichen Konflikte sind nicht zu erwarten. Eingriffsminimierenden und vorbeugende Maßnahmen sind vorgeschlagen. CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenbruch. 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: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser auf. 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: Es sind kleinflächige Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten. 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: Die Pferdeweide (Intensivgrünland) wird durch eine zukünftig mögliche Bebauung (Wohngebiet) ersetzt. 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: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen: 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.

In den durchgeführten Untersuchungen zum Plangebiet wurde deutlich herausgestellt, dass sich aus der Inanspruchnahme des Plangebietes als Wohngebiet ein vertretbarer Eingriff in den Naturhaushalt und ins Landschaftsbild ergibt.

Den Aussagen zum Artenschutz zufolge kommt der Vorhabenfläche 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.

Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Lebensstättenverlust) wurden u.a. folgende Maßnahmen aufgeführt: anbringen von

Höhlenbrütternistkästen Fledermaushöhlen in der Umgebung. Weiterhin wurde ein Hinweis zum Artenschutz in die Begründung und Planausfertigung aufgenommen (Baufeldräumung, Baumfällungen). Der Bebauungsplan Nr. 26 ist im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig.

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 9.524 WE verbleibt. 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 m<sup>2</sup> und soll als Gehölzpflanzung / Aufforstung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen hergerichtet werden. Die aktuelle Nutzung ist Ackerland. Mit Anrechnung der ermittelten 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.

#### **Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

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.

#### **Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 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.

Der Landkreis Emsland – Naturschutz – Hinweise in Bezug auf die Durchführung der Eingriffsregelung und das Nichterfordernis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Aufgrund des Hinweises aus der Abteilung Immissionsschutz wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Die Belange der Abteilung Straßenbau wurden berücksichtigt. Die Hinweise der Abteilungen Abfallwirtschaft, Brandschutz und Denkmalpflege wurden zur Kenntnis genommen und bei der Aufstellung soweit erforderlich entsprechend berücksichtigt. Der Anregung der Landwirtschaftskammer wurde mit der Erstellung eines Geruchsgutachtens gefolgt. Von den erschließungsrelevanten Versorgungsträgern wurden Hinweise abgegeben.

In den weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Hinweise oder Anregungen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes abgegeben.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Rhede hat in seiner Sitzung am 08.02.2024 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften und die Entwurfsbegründung nebst Anlagen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 29.02.2024 bis 02.04.2024 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden

#### **Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Hinweise oder Anregungen wurden nicht abgegeben.

### Ergebnis der Beteiligung der Behörden

Der Landkreis Emsland hat im Wesentlichen Hinweise abgegeben. Die Eingriffsbilanzierung wurde aufgrund des Hinweises aus der Abteilung Naturschutz hinsichtlich der Kompensation der Einzelbäume korrigiert und angepasst. Artenschutzrechtliche Bedingungen und Hinweise wurden in der Begründung ergänzt. Auf Hinweis der Landwirtschaftskammer auf ein nicht berücksichtigtes Bauvorhaben wurde das Geruchsgutachten ohne weitere Auswirkungen ergänzt. Hinweise bezüglich der Kompensationsmaßnahme konnten ausgeräumt werden.

Die Versorgungsträger haben Hinweise zur Erschließung abgegeben, die Gegenstand der Ausbauplanung sind und dann rechtzeitig abgestimmt werden.

Ansonsten wurden keine wesentlichen und zusätzlich zu berücksichtigenden Stellungnahmen in Bezug auf die Thematik „Umwelt“ eingereicht.

### Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen 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 dargestellt 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 „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.

### Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Umweltprüfung wurden folgende Fachgutachten erstellt bzw. herangezogen:

- 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

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf die Umweltkarten Niedersachsen und die Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal- argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand 2021) verwendet. In Bezug auf den Artenschutz wurden Vermeidungsmaßnahmen in die Begründung aufgenommen.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den 16.07.2024



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
 Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)  
 Tel.: 05432 - 593515 \* info@honnigfort.de

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Rhede, den 30.08.2024

(Jens Willerding)  
 -Bürgermeister-