



**LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM**

**Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung  
„Gewerbegebiet Büter“**

**gleichzeitig**

**Samtgemeinde Emlichheim,  
102. Änderung Flächennutzungsplan**

**SCOPING-Unterlagen zum  
UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB**

Projektnummer: 223487  
Datum: 03.07.2024

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. EINLEITUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>II. SCOPING.....</b>	<b>4</b>
<b>III. INHALTE DES UMWELTBERICHTES ZUM BAULEITPLAN .....</b>	<b>5</b>
A. ÜBERSICHT .....	5
B. UNTERSUCHUNGSRAHMEN DER ZU BEURTEILENDEN SCHUTZGÜTER .....	5
➤ <i>Bestand und Bewertung .....</i>	<i>5</i>
➤ <i>Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung) .....</i>	<i>5</i>
➤ <i>Umweltrelevante Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz).....</i>	<i>5</i>
➤ <i>Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring) .....</i>	<i>5</i>
C. STATUS-QUO-PROGNOSE (NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG).....	5
D. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT .....	6
E. DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN.....	6
F. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	6
G. ANHANG .....	6
<b>IV. BEBAUUNGSPLAN NR. 18, 3. ÄNDERUNG &amp; 102. FNP-ÄNDERUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>V. VORLÄUFIGE EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSERMITTLUNG ZUM     BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>16</b>
V. 1. <i>Eingriffsflächenwert.....</i>	<i>16</i>
V. 2. <i>Geplanter Flächenwert.....</i>	<i>17</i>
V. 3. <i>Ermittlung des Kompensationsdefizits .....</i>	<i>17</i>

---

Wallenhorst, 03.07.2024

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**



i. V. H. Böhm

---

**Bearbeitung:**

Daniel Berg, B.Eng.

Wallenhorst, 03.07.2024

Proj.-Nr.: 223487

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## I. Einleitung

Die im Geltungsbereich ansässige Firma beantragt mit dem Ziel, die Nutzungsfestsetzungen im Bebauungsplan für die derzeitigen Betriebsflächen auf die Zukunft auszurichten und zu optimieren, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Büter“. Ursprünglich für Betriebserweiterungen der ehemaligen Firmen (Tischlerei Büter und Bauunternehmen Büter) vorgesehene GE-Flächen werden zum im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Zwecke nicht mehr benötigt. Durch die Zonierung des Geltungsbereichs soll ein verträgliches Nebeneinander der künftig zu ermöglichenden Nutzungen sichergestellt werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt bisher „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um das Entwicklungsgebot zu erfüllen wird im Parallelverfahren die 102. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Emlichheim durchgeführt.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht (genauere Inhalte des Umweltberichtes, sh. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

## II. Scoping

Nach § 2 Abs.4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gem. § 4 Abs. 1 BauGB unter Beteiligung der Behörden. Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

Im Rahmen des Scopings sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, dem Planungsträger Wertelemente von besonderer Bedeutung (z.B. Schutzgebiete, Angaben zu streng oder besonders geschützten Arten, Bodendenkmale) für die weitere Bearbeitung zu nennen und ggf. vorhandenes Informationsmaterial zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich ist zu klären, ob die vorliegende Planung innerhalb des potentiellen Wirkraums von Störfallbetrieben liegt. Gleichfalls ist es Aufgabe des Scopings abzuklären, ob und in welchem Umfang Sondergutachten [z.B. schalltechnische, bodenspezifische oder faunistische Untersuchungen oder Bewertungen (bspw. nach § 44/45 BNatSchG)] oder weitere Verfahrensschritte (z.B. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Artenschutzbeitrag) durchgeführt werden.

### III. Inhalte des Umweltberichtes zum Bauleitplan

#### A. Übersicht

Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Punkte gem. Anlage zum BauGB
1 a) Inhalt und Ziele, Bedarf an Grund/Boden
1 b) Ziele des Umweltschutzes
2 a) Bestandsaufnahme
2 b) Entwicklungsprognosen
2 c) Maßnahmen: Vermeidung, Minderung, Kompensation
2 d) Planungsalternativen
2 e) Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bei schweren Unfällen oder Katastrophen
3 a) Verfahren, Methodik, Schwierigkeiten
3 b) Maßnahmen zur Überwachung
3 c) Allgemein verständliche Zusammenfassung
3 d) Referenzliste der Quellen

#### B. Untersuchungsrahmen der zu beurteilenden Schutzgüter

Die Belange der Umwelt werden primär über die folgenden Schutzgüter erfasst:

- Tiere,
- Pflanzen,
- Fläche
- Boden,
- Wasser,
- Klima,
- Luft,
- Landschaft,
- biologische Vielfalt,
- Mensch und seine Gesundheit
- Kultur- und Sachgüter
- sowie die Wechselwirkungen der Schutzgüter
- Darüber hinaus: Schutzgebiete und -objekte sowie Natura 2000-Gebiete, ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Schutzgutuntersuchungen werden folgende Untersuchungsinhalte abgehandelt:

- Bestand und Bewertung
- Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)
- Umweltrelevante Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz)
- Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

#### C. Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

## **D. Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht**

Im Umweltbericht werden gleichfalls die wichtigsten geprüften Alternativen beschrieben. Diese Beschreibung umfasst alternative Bebauungskonzepte.

## **E. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Der Umweltbericht umfasst eine Darstellung der Schwierigkeiten (z.B. Kenntnislücken oder nur eingeschränkt verwertbare Daten), die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.

## **F. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Ein allgemein verständlicher Text fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen.

## **G. Anhang**

Der Anhang des Umweltberichtes beinhaltet die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Kompensationsermittlung gemäß anzuwendendem Modell.

## IV. Bebauungsplan Nr. 18, 3. Änderung & 102. FNP-Änderung

Im Folgenden sind die Aspekte aufgeführt, die im Rahmen der Wirkungsprognosen berücksichtigt werden (Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen). Hinsichtlich der Bestandsdaten wird insbesondere auf vorhandene Angaben der räumlichen Gesamtplanung (z. B. Regionalplanung<sup>1</sup>) und auf Fachplanungen (z. B. Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU)<sup>2</sup>, Landschaftsrahmenplan<sup>3</sup>, Landschaftsplan) zurückgegriffen. Zur Erfassung der Biotoptypen des Gebietes wurde eine Kartierung mit Hilfe des Schlüssels nach v. DRACHENFELS (2021)<sup>4</sup> durchgeführt. Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen bzw. des planungsrechtlich abgesicherten Bestandes und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG 2016)<sup>5</sup>.

Sollten den Behörden spezielle Angaben und Bestandsdaten zu den folgenden Punkten vorliegen, sind diese der Kommune zur Verfügung zu stellen:

### **Tiere und Pflanzen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB) / Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)<sup>6</sup> / Spezieller Artenschutz**

**Bestandsdaten, insb.:** Landschaftsrahmenplan, Biotoptypenkartierung, Angaben der UNB (insb. Angaben zu besonders oder streng geschützten Arten), Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung

#### Planungsrechtlich abgesicherter Bestand gemäß wirksamem Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim wird das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### Planungsrechtlich abgesicherter Bestand gemäß rechtskräftigen Bebauungsplänen:

Für das Plangebiet liegen bereits der Bebauungsplan Nr. 18 (Ursprungsplanung) sowie die 1. und 2. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes vor. Diese setzen für das Plangebiet größtenteils Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 fest. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ können somit bereits 75 % der Gewerbegebietsflächen versiegelt werden. Die bebau- bzw. versiegelbaren Flächen erhalten den Wertfaktor 0. Teile der Gewerbegebiete weisen eine Überlagerung mit Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen auf, die mit standortgerechten heimischen

<sup>1</sup> LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM, (2001). *Regionales Raumordnungsprogramm 2001 für den Landkreis Grafschaft Bentheim*. Stand: 2001, Nordhorn.

<sup>2</sup> NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 22.03.2024 von [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

<sup>3</sup> LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM, (1998). *Landschaftsrahmen Landkreis Grafschaft Bentheim*. Stand: 1998, Nordhorn. LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM (2015). *Teilaktualisierung des LRP zur Fortschreibung des RROP Grafschaft Bentheim*.

<sup>4</sup> DRACHENFELS, O. v. (2021). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021*. Hannover, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

<sup>5</sup> LANDKREISE OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG, (2016). *Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung*. Osnabrück.

<sup>6</sup> Der Begriff Biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten.

Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Rote Listen Biotoptypen und Rote Listen Pflanzen- und Tierarten [MAYER, ABS UND FISCHER 2002 sehen (in der Regel) in den Kriterien „Seltenheit“ und „Gefährdung“ die wesentlichen Kriterien für Bewertungen der Biodiversität. Dies umso mehr, da diese Kriterien schon seit längerer Zeit im Naturschutz eine wichtige Rolle spielen.],
- Streng geschützte Arten
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Schutzgebiete

Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Diese Flächen erhalten den Wertfaktor 1,5 (gemäß Eingriffsbilanzierung zur 2. vereinfachten Änderung). Der verbleibende Anteil an unversiegelten Flächen innerhalb der Gewerbegebiete wird, wie in der Eingriffsbilanzierung zur 2. vereinfachten Änderung, mit dem Wertfaktor 0,5 bewertet. Im Südwesten des Plangebietes sind in der Ursprungsplanung zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt worden. Diese Flächen erhalten analog zu den unversiegelten Flächen im Gewerbegebiet den Wertfaktor 0,5.

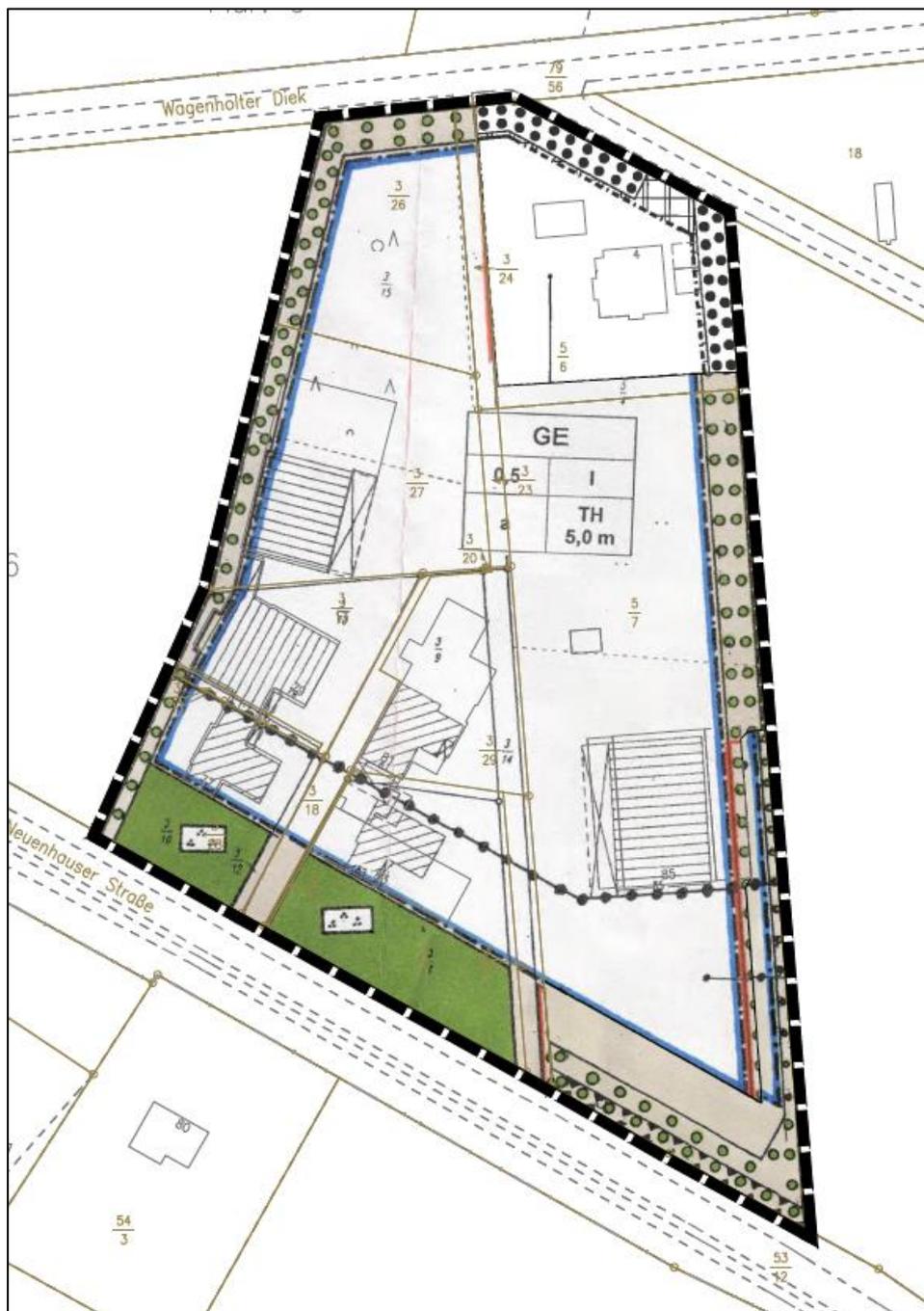


Abbildung 1: Zusammenschnitt des Bebauungsplanes Nr. 18 mit bisherigen Änderungen

#### Tatsächlicher Bestand vor Ort (Februar 2024):

Der Großteil des Plangebietes weist eine gewerbliche Nutzung auf (Biotoptyp Nr. 13.11.2 Gewerbegebiet [OGG]). Nordöstlich liegt ein wohnbaulich genutztes Grundstück mit einem Einzelhaus (Biotoptyp Nr. 13.7.2 Locker bebautes Einzelhausgebiet [OEL]). Der Garten weist neben einer Ausprägung als gepflegter Ziergarten (Biotoptyp Nr. 12.6.4 Neuzeitlicher Ziergarten [PHZ]) mehrere Altbäume auf, wobei es sich u. a. um Eichen mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von ca. 50-80 cm sowie weitere Laubbäume handelt (Biotoptyp Nr. 12.4.1 Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs [HEB]). Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein gepflanzter Gehölzbestand (Biotoptyp Nr. 2.16.3 Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand [HPS]) mit einem Bewuchs u. a. aus Eichen, Hainbuchen, Feldahorn und Haselnuss. Die Bäume weisen einen BHD bis max. ca. 25 cm auf. Innerhalb des Gehölzbestandes befanden sich Ablagerungen von Gartenabfällen und eine Feuerstelle. In der nordöstlichen Ecke dieser Gehölzfläche stocken zwei Eichen mit einem BHD von ca. 50/60 cm, deren Stämme zu größeren Teilen mit Efeu bewachsen sind (Biotoptyp Nr. 2.13.1 Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe [HBE]). Zwei weitere ältere Einzelbäume lassen sich auf den Grünflächen am südlichen Plangebietsrand finden. Dabei handelt es sich um eine Platane (BHD ca. 30 cm) und eine Blutbuche mit einem BHD von 80 cm (Biotoptyp Nr. 12.4.1 - HEB).

#### Angrenzende Bereiche:

Westlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Landesstraße L 44 / „Neuenhauser Straße“ mit einer straßenbegleitenden Allee bzw. Baumreihe. Nördlich grenzen die Verkehrsflächen „Wagenholter Diek“ bzw. „Holunderweg“ an das Plangebiet, ebenfalls mit begleitendem Baumbestand.

#### Auswertung Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung<sup>7</sup> liefert folgende Ergebnisse für das Plangebiet:

- Von der Planung sind gemäß den Darstellungen des Map-Servers keine Schutzgebiete und -objekte betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet (Naturschutzgebiet „Vechte-Altarm Kalle“; Kennzeichen: NSG WE 00053) liegt rd. 1,5 km in südwestlicher Richtung.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines für Gastvögel wertvollen Bereiches (Teilgebietsname: „Grünland bei Ringe“; Teilgebietsnummer: 4.2.03.13; Bewertungsstufe: Status offen). Weiterhin befinden sich in der weiteren Umgebung des Plangebietes (geringste Distanz ca. 450-500 m) für Brutvögel wertvolle Bereiche mit offener Bewertungseinstufung. Weitere faunistisch wertvolle Bereiche oder im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung erfasste Flächen werden im näheren Umfeld des Plangebietes nicht dargestellt.

<sup>7</sup> NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 22.03.2024 von [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

### Auswertung des Landschaftsrahmenplans (LRP)

Für den Landkreis Grafschaft Bentheim liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1998 vor. Nachfolgend erfolgt eine Auswertung der zeichnerischen Darstellungen des LRP. Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern und zum Landschaftsbild werden, sofern vorhanden, an entsprechender Stelle dieser Unterlage berücksichtigt.

Die Karte „Arten und Lebensgemeinschaften – Wichtige Bereiche“ sowie die „Planungskarte“ treffen über das Plangebiet keine Aussagen.

Seit 2015 gibt es eine Teilaktualisierung des LRP zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms der Grafschaft Bentheim. Sowohl in dem dazugehörigen „Übersichtsplan“ (Anlage 2) als auch in der Karte „Biotopverbundflächen“ (Anlage 3) liegen für das Plangebiet keine Darstellungen vor.

### Auswertung Landschaftsplan (LP)

Für die Samtgemeinde Emlichheim liegt kein Landschaftsplan vor.

### Auswertung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahre 2001 wird für das unmittelbare Plangebiet keine Darstellung getroffen. Die Umgebung des Plangebietes wird von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft (aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) eingenommen. Bei der südlich verlaufenden Landesstraße L 44 / „Neuenhauser Straße“ handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße

### Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die Bestimmungen des nationalen sowie internationalen Artenschutzes werden über die Paragraphen 44, 45 und 67 BNatSchG erfasst und sind als geltendes Recht unmittelbar zu berücksichtigen. Im Ergebnis einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Grafschaft Bentheim wurden seitens der UNB Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse (jeweils mit reduziertem Untersuchungsumfang) sowie eine Amphibien-Übersichtskartierung gefordert. Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzbeitrag auf Grundlage der Ergebnisse dieser Erfassungen sowie einer Relevanzprüfung weiterer potentiell betroffener Arten/Artgruppen erstellt.

**Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen** (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- ⇒ Funktionsverlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch z.B. Nutzungsänderung, Lebensraumzerschneidungen oder emissionsbedingte Beeinträchtigungen wie Schadstoffe, optische sowie akustische Störreize
- ⇒ Beeinträchtigung von Schutzgebieten und -objekten (Naturschutzgesetzgebung)
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von Arten oder Biotopen der Rote Listen
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng oder besonders geschützten Arten (soweit hierzu Bestandsangaben von der UNB erbracht oder gefordert wurden)
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng geschützten Arten nach BNatSchG

## Fläche (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

**Bestandsdaten, insb.:** Landschaftsrahmenplan, NIBIS-Kartenserver des LBEG, Ortsbegehung

Das Plangebiet weist bereits überwiegend baulich genutzte Flächen auf. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit zwei Änderungen vor, die für das Plangebiet Gewerbegebiete festsetzen.

## Boden (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

**Bestandsdaten, insb.:** Landschaftsrahmenplan, NIBIS-Kartenserver des LBEG

Die Sichtung des NIBIS<sup>®</sup>-KARTENSERVEN (2024 a)<sup>8</sup> des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass für das Plangebiet der Bodentyp „Sehr tiefer Podsol-Gley“ ausgewiesen ist. Dieser ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS<sup>®</sup>-KARTENSERVEN 2024 b)<sup>9</sup> des LBEG nicht verzeichnet und somit als durchschnittlich bedeutsam/schutzwürdig einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gemäß dem NIBIS<sup>®</sup>-KARTENSERVEN (2024 c)<sup>10</sup> als „gering“ eingestuft. Darüber hinaus besteht eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit (NIBIS<sup>®</sup>-KARTENSERVEN 2024 d)<sup>11</sup>.

Im NIBIS<sup>®</sup>-KARTENSERVEN (2024 e)<sup>12</sup> werden für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Altlastenstandorte dargestellt.

**Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen** (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung
- ⇒ Funktionsverlust von Bodenbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Mobilisierung von Schadstoffen durch Inanspruchnahme belasteter Flächen (Altlasten, Deponien usw.)

## Wasser (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

**Bestandsdaten, insb.:** Landschaftsrahmenplan, NIBIS-Kartenserver des LBEG, Map-Server des MU

Oberflächengewässer: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft tlw. ein Straßenseitengraben.

Grundwasser: Gemäß dem NIBIS<sup>®</sup>-KARTENSERVEN (2024 f)<sup>13</sup> lag die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes im 30-jährigen Jahresmittelwert

<sup>8</sup> NIBIS<sup>®</sup>-KARTENSERVEN (2024 a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 21.03.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>9</sup> NIBIS<sup>®</sup>-KARTENSERVEN (2024 b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 21.03.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>10</sup> NIBIS<sup>®</sup>-KARTENSERVEN (2024 c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 21.03.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>11</sup> NIBIS<sup>®</sup>-KARTENSERVEN (2024 d): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 21.03.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>12</sup> NIBIS<sup>®</sup>-KARTENSERVEN (2024 e): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 21.03.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>13</sup> NIBIS<sup>®</sup>-KARTENSERVEN (2024 f): *Grundwasserneubildung (mGROWA22)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 21.03.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

(1991-2020) bei >100-150 mm/a und >50-100 mm/a. Somit liegt kein Bereich mit besonderer Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein.

Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „gering“ angegeben (NIBIS®-KARTENSERVER 2024 g)<sup>14</sup>, woraus eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Gemäß den Darstellungen des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung befindet sich das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Überschwemmungsgebiete: Innerhalb des Plangebietes werden im Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung keine Überschwemmungsgebiete dargestellt.

**Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen** (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Beeinträchtigung von Oberflächengewässern – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Verlust, Verlegung, Veränderung, Einleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von grundwasserspezifischen Funktionsbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Versiegelung, GW-Absenkung, Anstau, Umleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von Schutzausweisungen nach Niedersächsischem Wassergesetz

## **Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)**

**Bestandsdaten, insb.:** Landschaftsrahmenplan, Biotoptypenkartierung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb geschlossener Ortschaften. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von baulich genutzten Flächen eingenommen. Freilandbiotope, die der Produktion von Kaltluft dienen, sind innerhalb des Plangebietes zumindest in Form von Gartenflächen vorhanden. Kaltluftproduzierende Flächen weisen dann eine besondere Bedeutung auf, wenn sie eine gewisse Größe aufweisen und die Kaltluft in thermisch belasteten Bereichen (größere Siedlungsbereiche mit hohen Versiegelungsgraden) temperatúrausgleichend wirken kann. Hierzu muss die Kaltluft über Abflussbahnen zu den Wirkräumen transportiert werden. Der im Nordwesten des Plangebietes gelegene flächige Gehölzbestand dient der Produktion von Frischluft bzw. hat eine gewisse lufthygienische Wirkung. Die sonstigen innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände dienen aufgrund ihrer geringen Größe nur einer eingeschränkten Produktion von Frischluft bzw. haben nur eine untergeordnete lufthygienische Wirkung. Da sich das Plangebiet im ländlich geprägten Raum befinden, spielen sowohl die Offenlandbiotope (Kaltluftproduzenten) als auch die Gehölzstrukturen (Frischluffproduzenten) des Plangebietes nur eine untergeordnete Rolle und weisen keine besondere Bedeutung als kalt- oder frischluftproduzierender Raum auf.

<sup>14</sup> NIBIS®-KARTENSERVER (2024 h): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 21.03.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

**Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen** (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Beeinträchtigung von bedeutsamen Flächen der Kalt- oder Frischluftentstehung durch Versiegelung, sonstige Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von klimatisch oder lufthygienisch wirksamen Abfluss- oder Ventilationsbahnen durch Schaffung von Barrieren oder Schadstoffeintrag

**Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)**

**Bestandsdaten, insb.:** Landschaftsrahmenplan, Biotoptypenkartierung

In der Karte „Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Wichtige Bereiche“ des Landschaftsrahmenplanes wird der Bereich des vorliegenden Plangebietes nicht aufgeführt.

Das Plangebiet befindet sich zwar außerhalb geschlossener Ortschaften, ist jedoch von baulichen Nutzungen (vornehmlich Gewerbe, tlw. Wohnbebauung) geprägt. Im Nordwesten befindet sich ein kleinerer flächiger Gehölzbestand mittleren Alters, vereinzelt lassen sich innerhalb des Plangebietes auch ältere Bäume finden. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die randlich größtenteils von linearen Gehölzbeständen begrenzt werden, sowie einzelne Hofstellen bzw. Einzelhäuser. Die innerhalb des Plangebietes bestehende gewerbliche Nutzung und die südlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufende Landesstraße L 44 stellen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes und damit ebenfalls eine Beeinträchtigung der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung dar.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild eine durchschnittliche bzw. mittlere Bedeutung aufweist.

**Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen** (inkl. Eingriffsermittlung gem. Naturschutzgesetzgebung):

- ⇒ Überplanung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) bzw. von kulturhistorischen oder besonders landschaftsbildprägenden Strukturelementen
- ⇒ Beeinträchtigung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) durch Verlärmung, Zerschneidung oder visuelle Überprägung
- ⇒ Beeinträchtigung von landschaftsbildspezifischen Schutzgebieten oder -objekten

**Menschen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7c BauGB)**

**Bestandsdaten, insb.:** Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Regionales Raumordnungsprogramm

Innerhalb des Plangebietes besteht eine schutzwürdige Nutzung in Form von Wohnbebauung. Bereiche mit einer besonderen Bedeutung als Wohnumfeldstrukturen sowie Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes ist mit Lärmimmissionen durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung und die südlich verlaufende Landesstraße L 44 zu rechnen.

Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Bereich des Plangebietes zudem landwirtschaftlich spezifische Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese werden hervorgerufen durch den

landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

**Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:**

- ⇒ Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Emissionen
- ⇒ Verlust oder Funktionsverlust von Wohn- und/oder Wohnumfeldflächen (inkl. siedlungsnaher Freiraum)
- ⇒ Verlust oder Funktionsverlust von bedeutsamen Flächen der Freizeit- bzw. Tourismusinfrastruktur

**Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs.6 Nr.7d BauGB)**

**Bestandsdaten, insb.:** Angaben der Kommune und des Landkreises, Ortsbegehung

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bebauungen sind als Sachgüter anzusehen. Weitere Kultur- oder sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. bekannt.

**Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:**

- ⇒ Beeinträchtigung geschützter Denkmäler oder sonstiger schützenswerter Objekte / Bauten z. B. durch Verlust, Überplanung, Verlärmung, Beschädigung (Erschütterungen, Schadstoffe)
- ⇒ Beeinträchtigung von Sachgütern durch Überplanung

**Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7i BauGB)**

**Bestandsdaten:** Bestandsdaten der sonstigen Schutzgüter

**Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:**

- ⇒ Beeinträchtigung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter.

**Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB)**

**Bestandsdaten:** NLWKN-Map-Server, Angaben der UNB

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung hat ergeben, dass sich das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ca. 4 km östlich des Plangebietes befindet (EU-Vogelschutzgebiet „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“; EU-Kennzahlen: DE3408-401). Aufgrund dieser Entfernung wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes bedingt werden.

**Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:**

- ⇒ Beeinträchtigungen des europäischen Netzes Natura 2000

**Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben bei schweren Unfällen oder Katastrophen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB)**

**Bestandsdaten:** Bestandsdaten der sonstigen Schutzgüter, Festsetzungen des Bebauungsplans

Innerhalb des Plangebietes sowie seines näheren und weiteren Umfeldes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind bzw. innerhalb des angemessenen Abstandes sich das Plangebiet befindet.

**Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:**

⇒ Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

## V. Vorläufige Eingriffs- und Kompensationsermittlung zum Bebauungsplan

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen bzw. des planungsrechtlich abgesicherten Bestandes und die überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2016).

### V. 1. Eingriffsflächenwert

**Eingriffsflächenwert (WE) = Flächengröße (m<sup>2</sup>) x Wertfaktor (WF)**

Bestand	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WF)	Eingriffs- flächenwert (WE)
<b>Bestand gemäß rechtskräftigen Bebauungsplänen</b>			
Gewerbegebiete (GRZ 0,5 zzgl. Überschreitung auf 0,75); Gesamtfläche: ca. 18.370 m <sup>2</sup>			
- Versiegelung (75 %)	13.778	0	0
- Grünflächen (25 %), davon			
- Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsbindung	2.470	1,5	3.705
- Sonstige Grünflächen	2.122	0,5	1.061
Private Grünfläche (Zweckbestimmung „Parkanlage“)	1.360	0,5	680
<b>Gesamt:</b>	<b>19.730</b>		<b>5.446 WE</b>

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 5.446 Werteinheiten.

## V. 2. Geplanter Flächenwert

Den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Flächen können folgende Wertfaktoren zugeordnet werden:

Maßnahme	Flächen- größe (m²)	Wertfaktor (WF)	Kompen- sationswert (WE)
Misch- und Gewerbegebiete (GRZ 0,5 zzgl. Überschreitung auf 0,75); Gesamtfläche: ca. 18.220 m²			
- Versiegelung (75 %)	13.665	0	0
- Grünflächen (25 %), davon			
- Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung	1.125	1,5	1.688
- Sonstige Grünflächen	3.430	0,5	1.715
Private Grünflächen (Zweckbestimmung „Parkanlage“)	1.510	0,5	755
<b>Gesamt:</b>	<b>19.730</b>		<b>4.158 WE</b>

Im Plangebiet wird ein Kompensationswert von ca. 4.158 Werteinheiten erzielt.

## V. 3. Ermittlung des Kompensationsdefizits

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem geplanten Flächenwert gegenübergestellt.

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Geplanter Flächenwert} & = & \text{Kompensationsdefizit} \\
 5.446 \text{ WE} & - & 4.158 \text{ WE} & = & 1.288 \text{ WE}
 \end{array}$$

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Plangebiet ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **1.288 Werteinheiten** besteht.