

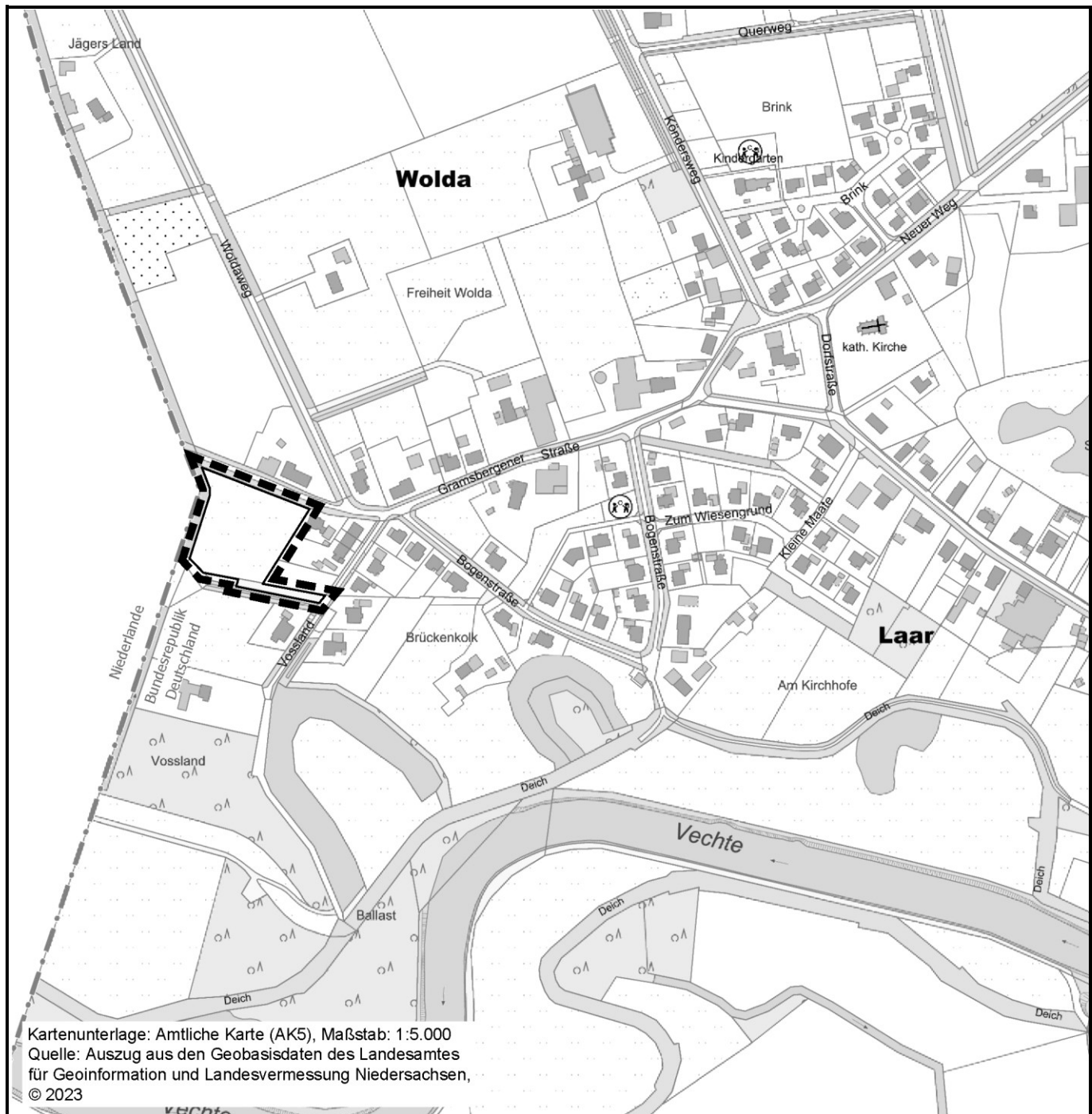
Gemeinde Laar

Landkreis Grafschaft Bentheim

Bebauungsplan Nr. 28

"Baugebiet Gramsbergener Straße"

Begründung zum Vorentwurf



Kartenunterlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes
für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2023

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Laar
Landkreis Grafschaft Bentheim
Bebauungsplan Nr. 28
„Baugebiet Gramsbergener Straße

Begründung zum Vorentwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-23021011-05 / 10.09.2024

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	6
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	6
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren.....	6
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben.....	6
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
4.	Ausgangssituation.....	8
5.	Konzeption	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.	Erschließung.....	11
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung.....	11
6.2	Ver- und Entsorgung	11
7.	Immissionsschutz	12
8.	Altlasten / Kampfmittel.....	13
9.	Natur und Landschaft / Begrünung	13
10.	Hochwasserschutz.....	14
11.	Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	15
12.	Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten	15
13.	Flächenbilanz	15
II.	Umweltbericht	16
1.	Einleitung.....	16
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	16

1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.	16
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umwelt- auswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	23
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
2.1.1	Fläche / Boden	23
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	24
2.1.3	Klima / Lufthygiene	24
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	25
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild.....	26
2.1.6	Mensch / Gesundheit	26
2.1.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter	26
2.1.8	Wechselwirkungen.....	27
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	27
2.2.1	Fläche / Boden	27
2.2.2	Gewässer / Grundwasser.....	27
2.2.3	Klima / Lufthygiene	28
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	28
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild.....	28
2.2.6	Mensch / Gesundheit	29
2.2.7	Kulturgüter / sonstige Sachgüter	29
2.2.8	Wechselwirkungen.....	29
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	29
2.3.1	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen	29
2.3.2	Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	30
2.3.3	Kompensationsmaßnahmen	33
2.3.4	Überwachungsmaßnahmen	34
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	34
2.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB.....	34
3.	Zusätzliche Angaben.....	35
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	35

3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	35
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Laar hat in seiner Sitzung am _____. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Baugebiet Gramsbergener Straße“ als Angebotsplanung im Regelverfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Laar, Flur 129 und wird durch die Flurstücke 7 und 12 gebildet. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,6 ha und befindet sich im westlichen Bereich der Gemeinde Laar, südlich der „Gramsbergener Straße“, direkt angrenzend an die niederländische Staatsgrenze. Der räumliche Geltungsbereich ist durch die Lagebezeichnung geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan des Deckblatts dargestellt. Ebenso ist dieser in der zugehörigen Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 28.02.2023 (L4-18/2023).

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Gemeinde Laar hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetz fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen.

In der Gemeinde Laar stehen derzeit keine Wohnbaugrundstücke zur freien Verfügung. Im derzeitigen Baugebiet „östlich Südesch“ sind alle Grundstücke bereits verkauft. Um auch weiterhin der Bevölkerung Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, ist die Planung eines neuen Baugebietes erforderlich.

Die Gemeinde Laar ist Eigentümerin der Flurstücke 7 und 12, auf welchen das zukünftige Baugebiet ausgewiesen werden soll.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Gemeinde Laar ist insbesondere das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Graftschaft Bentheim von Bedeutung. Planungsvorgaben für die örtliche Ebene ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim.

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Graftschaft Bentheim trifft keine speziellen Aussagen für die Gemeinde Laar.

Die Landwirtschaft im Landkreis Graftschaft Bentheim ist gem. Ziel D. 3.2 Ziffer 01 RROP „[...] als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig zu erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion zu sichern. Dabei ist eine flächengebundene, bäuerlich strukturierte Landwirtschaft, die wirtschaftlich effektiv und umweltgerecht produziert und eine artgerechte Nutztierhaltung betreibt, in besonderem Maße zu fördern. Sie hat Vorrang vor in anderer Form ausgeübter Landwirtschaft.“

Aufgrund des im Plangebiet festgestellten „hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“ stellt das RROP im Plangebiet ein großflächiges Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dar (D3.2 02). Dieses wird von zwei weiteren Vorsorgegebieten (Landwirtschaft, Erholung) überlagert. Grund für die überlagernde Darstellung des Vorsorgegebietes Landwirtschaft sind die besonderen Funktionen der Landwirtschaft / Agrarstruktureller Maßnahmen / Naturhaushalt und Landschaftspflege / Erholung, Gestaltung sowie Erhalt des Ländlichen Raumes (D3.2 03). Vorsorgegebiete für Erholung sind in ihrer landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu sichern und weiterzuentwickeln. In Vorsorgegebieten hat sich vor dem Hintergrund der zunehmenden Ansprüche an Erholung die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen (D3.8 03).

Gemäß D 1.9 02 sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung der Vorsorgegebiete möglichst vermieden wird.

Die Gemeinde Laar verfügt zum aktuellen Zeitpunkt nur über ein Baugebiet. In diesem stehen jedoch keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Um auch weiterhin der Bevölkerung Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, ist die Planung eines neuen Baugebietes erforderlich. Bedingt durch die Flächenverfügbarkeit, soll die Inanspruchnahme der innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen Grünfläche vorbereitet werden. Diese wird im Bestand als Weide genutzt und grenzt im Osten an den Siedlungsbereich der Gemeinde Laar. Sie ist damit durch die siedlungsbauliche Nutzung vorgeprägt. Sie ist damit durch die siedlungsbauliche Nutzung vorgeprägt. Es handelt sich somit nicht um einen naturbetonten Bereich. Die Fläche ist gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) mit einer Grünlandgrundzahl von 37 bewertet. Die Fläche hat somit eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. Durch die geringe Größe hat die Fläche daher keinen besonderen Wert für die Landwirtschaft. Mit dem Vorhaben wird möglichst wenig Freiraum in Anspruch genommen, da unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsmerkmale eine möglichst dichte Bebauung angestrebt wird.

Durch die Planung wird im Bereich des Plangeltungsbereiches die Erholungsfunktion der Landwirtschaft reduziert. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes wird der grundsätzliche landschaftliche Eindruck jedoch nicht beeinträchtigt. Die Erholungsfunktion wird durch einen Anschluss an das

bestehende Radwegenetz und eine randliche Eingrünung des Gebietes gestärkt. Die Planung trägt insgesamt zum nachhaltigen Wachstum und zur Wettbewerbsfähigkeit der ländlichen Region bei.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Emlichheim ist seit dem 14.11.2014 wirksam.

Innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplans ist der Plangeltungsbereich überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die südöstliche Zuwegung ist im Flächennutzungsplan teilweise als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die östlich angrenzenden „Wohnbauflächen“ grenzen sich durch „Öffentliche Grünflächen“ zum Plangeltungsbereich ab. Nördlich und südlich des Plangeltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan ausschließlich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern. Die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

4. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die „Gramsbergener Straße“ begrenzt. Südlich und westlich des Plangebietes verlaufen Gewässer 3. Ordnung. Im Osten schließt sich die vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet an. Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich direkt angrenzend die niederländische Staatsgrenze. Über die „Gramsbergener Straße“ ist eine direkte Verbindung in die niederländische Gemeinde Coevorden gegeben.

Das Plangebiet stellt sich als Grünfläche dar, die im Bestand als Pferdekoppel genutzt wird. Die Fläche entlang des südlich gelegenen Gewässers ist nicht Bestandteil der Koppel. Sie dient insbesondere der Gewässerunterhaltung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Meppener Taktats“. Dabei handelt es sich um einen Grenzvertrag aus dem Jahre 1824 zwischen dem Königreich der Niederlande und dem Königreich Hannover. Im Grenzvertrag wurde festgelegt, dass in einer Zone von 376 m beiderseits der Grenze mit Ausnahme von Regierungsgebäuden keine Bebauung erfolgen durfte. Erst 1984 wurde der Grenzvertrag dahingehend geändert, dass eine Bebauung innerhalb der 376-Meter-Zone möglich ist, sofern kein Land Einspruch gegen die zu entwickelnden Pläne erhebt. Die Gemeinde Laar wird im weiteren Verfahren eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Stelle beantragen. Die Gemeinde Laar hat auf niederländischer Seite die Nachbargemeinde Hardenberg frühzeitig über die Planung informiert, bislang

wurden keine Bedenken geäußert. Die Gemeinde Hardenberg wird auch als Träger öffentlicher Belange bei diesem Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Plangebiet weist eine geringe Neigung von Südosten nach Nordwesten auf. Es befindet sich im Nordwesten auf etwa 9,6 m über Normalhöhennull (ü. NHN) und im Südosten auf 10,1 m ü. NHN.

5. Konzeption

In der Gemeinde Laar stehen derzeit keine Wohnbaugrundstücke zur freien Verfügung. Im derzeitigen Baugebiet „östlich Südesch“ sind alle Grundstücke bereits verkauft. Um auch weiterhin der Bevölkerung Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, möchte die Gemeinde Laar durch die Ausweisung des „Baugebietes Gramsbergener Straße“ weitere Wohnbauflächen ausweisen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung wird für das gesamte Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Da zukünftig der lokal erkennbare Wohnraumbedarf gedeckt werden soll, werden Nutzungen, die das vorhandene und zukünftige Wohnen etwa durch unverhältnismäßig intensive Fremdenverkehrsfrequentierung potenziell stören können (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), nicht zugelassen.

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z. B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt. Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine Ausnahmesituation liegt hier nicht vor.

Gartenbaubetriebe erfordern i. d. R. eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Größere Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem könnten Gartenbaubetriebe von dem guten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten usw.) in diesem Wohngebiet nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb z. B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend weiterhin als ruhiges Wohnquartier gesichert werden kann, werden Gartenbaubetriebe daher ausgeschlossen.

Die übrigen Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im „Allgemeinen Wohngebiet“ ausnahmsweise zugelassen werden können (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen) sind auch im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig. D.h. diese Nutzungen werden im jeweiligen Einzelfall auf ihre Verträglichkeit hin überprüft,

bevor eine Genehmigung erteilt wird. Hierdurch wird gewährleistet, dass nur solche Nutzungen zugelassen werden, die nach ihrem Störungsgrad mit einem Allgemeinen Wohngebiet vereinbar sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung, wie sie dem derzeitigen Bestand entspricht. Mit dieser Festsetzung wird außerdem gewährleistet, dass ein der umgebenden Bebauung entsprechendes durchgrüntes und aufgelockertes Baugebiet erhalten bleibt. Aufgrund der Zulässigkeit eines Vollgeschosses wird zukünftig auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet.

Die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße ermöglicht eine an die ortstypische Gebietsstruktur angepasste Parzellierung und trägt der locker durchgrünten Bebauungsstruktur des angrenzenden Siedlungsbereiches Rechnung.

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig. Durch die Steuerung der Wohnungsanzahl werden überdimensionierte Baukörper und negative Folgen für das Stadtbild sowie für Natur und Landschaft vermieden. Zudem erfordert eine hohe Anzahl an Wohnungen eine zusätzliche Bereitstellung von Stellplätzen. Dies wiederum führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet und zu quartiersbezogenen Konfliktbereichen.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Mit Blick auf die vorhandene Bebauung und Bauweise gilt auch künftig die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m zu den Grenzen des Plangeltungsbereiches sowie den Verkehrsflächen ein. Zu der westlich gelegenen öffentlichen Grünfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 2 m ein. Dieser soll einen Mindestabstand zu den anzupflanzenden Gehölzen gewährleisten und gleichzeitig eine möglichst große Flexibilität bei der baulichen Inanspruchnahme der Flächen ermöglichen. Nordöstlich der im Plangeltungsbereich festgesetzten Verkehrsfläche halten die Baugrenzen zu dieser einen Abstand von 1,0 m ein. Dies ist durch die der Bebauung vorgelagerten und innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche herzustellenden Versickerungsmulden zu begründen. Die hinzutretende Bebauung hält im Ergebnis somit einen Abstand von mind. 3,0 m zur allgemein nutzbaren Verkehrsfläche ein.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen gemäß § 9 NBauO Grünflächen sein, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet wird im Norden über die „Gramsbergener Straße“ erschlossen. Diese stellt nach Westen eine direkte Verbindung in die Niederlande her. Nach Südosten ist über die „Dorfstraße“ ein Anschluss an die „Hauptstraße“ (K 20) und damit eine direkte Verbindung zur Gemeinde Emlichheim gegeben. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende öffentliche Verkehrsfläche, welche im Süden in einer Wendeanlage mündet. Die Breite der Verkehrsfläche begründet sich durch die am nordöstlichen Rand von dieser herzustellenden Versickerungsmulden. Die Mulden sind in einer Breite von 2,5 m herzustellen. Die Lage der Mulden ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der südöstlich daran anschließende Fuß- und Radweg stellt einen unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Radwanderwegenetz sowie eine kurzwegige Erreichbarkeit des Deiches entlang der Vechte und der für die Naherholung nutzbaren Bereiche her. Die Radwanderroute „Vechtetalroute“ verläuft über die „Gramsbergener Straße“.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes wird durch Anschluss an das Netz des Wasser- und Abwasser Zweckverbandes Niedergrafschaft gesichert. Mit dem Wasser- und Abwasser-Zweckverband wird rechtzeitig vor Erschließung Kontakt aufgenommen.

Im Rahmen des Planverfahren wurde ein Bodengutachten¹ inkl. Aussagen zur Versickerungsfähigkeit erstellt. In diesem werden die anstehenden Sande überwiegend als versickerungsfähig eingestuft. Der Durchlässigkeitsbeiwert wurde mittels Siebanalyse mit im Mittel $k_f = 2,2 \times 10^{-4}$ m/s bestimmt und erfüllt die Anforderungen der DWA an die Bodendurchlässigkeit für die Niederschlagsversickerung.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist der aus der Kornverteilung ermittelte k_f -Wert mit dem Faktor 0,2 zu korrigieren (gem. DWA-A 138, Anhang B), sodass sich ein Bemessungs- k_f -Wert von $4,4 \times 10^{-5}$ m/s ergibt.

Die Sohle der Versickerungsanlage soll nach der DWA-A 138 mind. 1 m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes liegen (= Mächtigkeit des Sickerraums), der im vorliegenden Fall vorerst mit +8,7 mNN angenommen werden kann. Resultierend aus dem Grundwasserstand ist nur eine Versickerung in die oberflächennah anstehenden Böden in Form von Versickerungsmulden oder sehr flachen Mulden-Rigolen-Systemen möglich².

¹ Dr. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbH i.A.v. Samtgemeinde Emlichheim, Baugebiet in der Gramsbergener Straße in 49824 Laar – Baugrundvoruntersuchung -, Lingen, 21.06.2023

² Planungsbüro Hahm GmbH i.A.v. Samtgemeinde Emlichheim, B-Plan Nr. 28 „Baugebiet Gramsbergener Straße“, Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag Niederschlagswasser, Osnabrück, 17.10.2023

Entsprechend des Oberflächenentwässerungskonzeptes³ wird das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über straßenbegleitende Versickerungsmulden in das Grundwasser eingeleitet. Als Bemessungsfall wird dabei ein 5-jähriges Niederschlagsereignis zu Grunde gelegt. Für die nördliche Verkehrsfläche ergibt sich bei einer maximalen Einstautiefe von 28 cm eine erforderliche Versickerungsfläche von 55 m². Unter Berücksichtigung der projektierten Grundstückszufahrten und Abständen zu Grundstücksgrenzen ist eine Gesamtfläche von rd. 153 m² erforderlich. Für den südlich gelegenen Fuß- und Radweg ergibt sich eine erforderliche Versickerungsfläche von 25 m². Die Mulde kann innerhalb des Grünfläche hergestellt werden. Hier liegen die Einstautiefen bei maximal rd. 26 cm. Das auf den zukünftigen Wohngrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den Wohngrundstücken versickert werden. Die privaten Versickerungsanlagen sind dabei so herzustellen, dass ebenfalls ein 5-jähriges Niederschlagsereignis zurückgehalten und dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Grafschaft Bentheim. Es besteht laut Satzung ein Anschlusszwang.

Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Grafschaft Bentheim. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Energieversorgungsleitungen sind im unmittelbaren Umgebungsbereich des Plangebietes vorhanden und können in das neue Plangebiet erweitert werden.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen, usw.) werden die Versorgungsfirmen unterrichtet, damit das Versorgungsnetz geplant und entsprechend disponiert werden kann.

Das Plangebiet wird über das Leitungsnetz des Wasser- und Abwasser-Zweckverbandes Niedergrafschaft (WAZ Niedergrafschaft) mit Trinkwasser versorgt. Im Zusammenhang mit der erforderlichen Leitungsverlegung werden in ausreichender Zahl Hydranten eingebaut, über welche die Löschwasserversorgung des Gebietes (Grundversorgung) gesichert ist.

7. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan setzt „Allgemeine Wohngebiete“ fest. Dadurch werden im Sinne der Baunutzungsverordnung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ planungsrechtlich ermöglicht. Beeinträchtigungen umliegender Nutzungen werden insofern nicht angenommen. Die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ hervorgerufenen Geräuschauswirkungen sind im Regelfall keine unzumutbare Belästigung und ortsüblich, sozialadäquat in der Bevölkerung allgemein akzeptiert.

³ a.a.O.

Für die neuen Nutzungen sind durch bereits vorhandene landwirtschaftliche Nachbarnutzungen in gewissem ortsüblichen Umfang Beeinflussungen (Maschineneinsatz, Gerüche) zu erwarten.

8. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

9. Natur und Landschaft / Begrünung

Im Frühjahr und Sommer 2021 wurde innerhalb des Untersuchungsraumes insgesamt 23 verschiedene Vogelarten kartiert. Von diesen 23 Vogelarten konnten 20 Brutvogelarten im und in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes festgestellt werden. Bei einem der festgestellten Arten bestand nur ein Brutvogelverdacht. Darüber hinaus wurden 3 Vogelarten beobachtet, die das Gebiet als Durchzügler oder Nahrungsgast nutzten.

Als planungsrelevante Vogelarten gelten drei Arten. Die Goldammer wurde innerhalb des Plangebietes erfasst, die Arten Haussperling und Star an der angrenzenden Bebauung. Weitere Details sind im Erläuterungsbericht zur Brutvogelkartierung⁴ zu finden.

Zur Überprüfung, ob durch die Planung bzw. die damit verbundene zukünftige Nutzung des Gebietes ggf. planungsrelevante Arten betroffen sind oder betroffen sein könnten, wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe I)⁵ durchgeführt. Im Ergebnis sind erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten, sofern die nachstehenden CEF-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Gehölzrodung / Bauzeitenregelung
Die Beseitigung von Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen.
- Baufeldfreimachung / Bauzeitenregelung
Die erstmalige Flächeninanspruchnahme (Baufeldfreimachung) ist außerhalb der Kernbrutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli eines Jahres) vorzunehmen.
Eine Durchführung innerhalb der Brutzeit kann zugelassen werden, wenn durch vorangehende Kontrollbegehungen sichergestellt wird, dass Beeinträchtigungen der Tierwelt und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten. Die Kontrolle ist durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen und schriftlich zu dokumentieren. Im Falle

⁴ Lindschulte Ingenieursgesellschaft mbH, Ergebnisbericht der Brutvogelkartierung, Fläche bei Laar, Nordhorn, 02.2022

⁵ Lindschulte Ingenieursgesellschaft mbH, Ergebnisbericht zur artenschutzrechtlichen Bewertung, Bebauungsplan Nr. 28 „Gramsbergener Straße“ in Laar, Nordhorn, 06.2023

eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- **Baufeldkontrolle**

Zur Überprüfung, ob im Baufeld sowie im Bereich der Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen Bruthabitate und Lebensstätten wertgebender Arten vorhanden sind, soll das Baufeld ca. 2 Wochen vor Einrichtung der Baustelle / vor Baubeginn vollständig begangen und kontrolliert werden. Bei Vorkommen wertgebender Arten werden artspezifische Vergrümmungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Die Kontrolle kann im Rahmen der Umweltbaubegleitung erfolgen oder durch eine sonstige fachkundige Person.

Bei Durchführung der Baumaßnahme in den Wintermonaten, d.h. außerhalb des Brut- und Vegetationszeitraumes, kann die Baufeldkontrolle entfallen.

CEF-Maßnahmen

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan kommt es im Plangebiet, bei Umsetzung der Wohnbebauung, zu einem Verlust einer Brutstätte bzw. einer Verdrängung von Brutvögeln. Als Ausgleich sollen Ersatzstrukturen für die betroffene Art geschaffen werden.

Die in der vorliegenden Artenschutzprüfung dargestellte CEF-Maßnahme soll aufgrund des freizuhaltenden Gewässerrandstreifens nicht umgesetzt werden. Die Gemeinde prüft derzeit alternative Realisierungsmöglichkeiten. Die CEF-Maßnahme wird zur Veröffentlichung ergänzt.

10. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen zwei Gewässer. Das Planungsgebiet befindet sich in dem Basiseinzugsgebiet „Wettringe“. Das Einzugsgebiet „Wettringe“ liegt im Westen und grenzt an die niederländische Grenze. Südlich des Planungsgebietes verläuft das Gewässer „Vechte“. Das Überschwemmungsgebiet der Vechte wird durch den etwa 300 m vom Plangebiet entfernten Deich begrenzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das zugehörige Überschwemmungsgebiet befindet sich südlich des Plangebietes und ist der dort verlaufenden „Vechte“ zugeordnet. Gemäß § 78b WHG sind für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gefahrenkarten zu erstellen. Die Gefahrenkarte HQ_{extrem} (geringe Wahrscheinlichkeit) stellt für das Plangebiet Wassertiefen zwischen > 0,5 m und 1 m dar. Entlang des östlich des Plangebietes gelegenen Altarmes der „Vechte“ können teilweise Wassertiefen zwischen 1 m und 2 m erreicht werden.

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (NDSchG). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

12. Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke befinden sich im öffentlichen Eigentum, sodass bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig sind.

13. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,6 ha.

Nutzungsart	Größe in m ² ca.	in % ca.
Allgemeines Wohngebiet	4.472	72
Öffentliche Grünfläche	667	11
Verkehrsfläche	821	13
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	287	5
Gesamtgröße	6.247	100

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Baugebiet Gramsbergener Straße“ soll der bestehende Siedlungscharakter weiterentwickelt werden. In der Gemeinde Laar stehen derzeit keine freien Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Im aktuellen Baugebiet „östlich Südesch“ sind bereits alle Grundstücke verkauft. Um auch weiterhin der Bevölkerung Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, ist die Planung eines neuen Baugebietes erforderlich. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) ausgewiesen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 Abs. 4 BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
• Fläche/Boden	
Bundesboden- schutzgesetz inkl. Bundesboden- schutzverordnung	<p>Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen. - Förderung der Bodensanierung - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten
Baugesetzbuch	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.</p>
Bundesnatur- schutzgesetz	<p>Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.</p>
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	<p>Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter</p>
Ersatzbaustoff- verordnung	<p>Rechtsverbindliche Anforderungen an den Schutz von Boden und Grundwasser. Förderung der Ziele der Kreislaufwirtschaft und der Akzeptanz für den Einsatz von Ersatzbaustoffen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Gewässer/ Grundwasser 	
Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.
Niedersächsisches Wassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Bundesnatur- schutzgesetz	Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wiederherstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	Sicherung der Gewässer als Lebensgrundlage des Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bewirtschaftung des Grundwassers ohne nachhaltige Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der daraus gespeisten oberirdischen Gewässer
Bundesraumordnungs- plan Hochwasserschutz	Verringerung der von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren.

<ul style="list-style-type: none"> • Klima/ Lufthygiene 	
Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Vermeidung von Emissionen. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
Bundesnatur- schutzgesetz	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.
<ul style="list-style-type: none"> • Orts-/Land- schafts- bild 	
Bundesnatur- schutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild
Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	Ordnung der Benutzung der freien Landschaft

<ul style="list-style-type: none"> • Arten/Lebensgemeinschaften 	
Bundesnaturschutzgesetz	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. <p>Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.</p>
Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt <p>Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperre)</p>
FFH-RL	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p>
VogelSchRL	<p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung für die Tier- und Pflanzenwelt wertvoller Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensgemeinschaften - Nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften - Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen durch Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes <p>Erhalt, Mehrung und nachhaltige Sicherung des Waldes wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Mensch/ Gesundheit 	
Baugesetzbuch Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen TA-Lärm 1998 DIN 18005 Geruchsimmisionsrichtlinie / VDI Richtlinien Bundesnaturschutzgesetz Landes-Raumordnungsprogramm Nds.	<p>Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Vermeidung von Emissionen.</p> <p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll (Orientierungswerte für städtebauliche Planung).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmisionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.</p> <p>Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage</p> <p>Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur- und Landschaft in allen Teilräumen</p>

• Kulturgüter/sonstige Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz	Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Landkreis Grafschaft Bentheim aus dem Jahr 2001 stellt die Gemeinde Emlichheim als Grundzentrum dar. Für die Mitgliedsgemeinde Laar trifft das RROP keine Aussagen zur Raum- und Siedlungsstruktur. Aufgrund des im Plangebiet festgestellten „hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“ stellt das RROP im Plangebiet ein großflächiges Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dar (D3.2 02). Dieses wird von zwei weiteren Vorsorgegebieten (Landwirtschaft, Erholung) überlagert. Durch die Planung wird im Bereich des Plangeltungsbereiches die Erholungsfunktion der Landwirtschaft reduziert. Aufgrund der geringen Flächengröße sowie dem untergeordneten Wert für die Landwirtschaft ist die angestrebte wohnbauliche Entwicklung im Zusammenspiel mit den angrenzenden Siedlungsflächen jedoch als verträglich zu bewerten.

Der derzeit gültige Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Grafschaft Bentheim ist aus dem Jahr 1998, wobei mit der Ausarbeitung und Grundlagenermittlung bereits im Jahr 1989 begonnen wurde. Der Rahmenplan ist mit seinen wesentlichen Inhalten und Zielaussagen insofern bereits mehr als 20 Jahre alt. Der Plan liefert damit nicht mehr die nötige Grundlage, um auf die gestiegenen Nutzungskonkurrenzen in Natur und Landschaft in angemessener Weise reagieren zu können. Daher wurden Teile des Landschaftsrahmenplans im Jahr 2019 aktualisiert.

In der Karte „Biotopverbund im Landkreis Grafschaft Bentheim“ aus der Teilaktualisierung des LRP wird südlich des Plangebietes eine Kernfläche des Vorranggebietes für den Biotopverbund „Offenland“ mit nationaler Bedeutung dargestellt. Die Fläche ist zudem als „Suchraum der Vernetzung für Offenlandbiotope (Distanzklasse 1000 m)“ gekennzeichnet. Die vorliegende Planung hat einen Abstand von ca. 105 m zu dem gekennzeichneten Biotop ein und stellt somit aufgrund seiner räumlichen Lage keinen Eingriff in das beschriebene Vorranggebiet dar.

Weitere spezielle Schutz- und Entwicklungsvorstellungen sind für das Plangebiet nicht formuliert.

Etwa 960 m südlich des Plangebietes befindet sich das Naturdenkmal „Velgenhorst“ (ND NOH 00015). Dieses wird aufgrund seiner Entfernung sowie der zwischen dem Plangebiet und dem Naturdenkmal gelegenen „Vechte“ nicht negativ beeinflusst.

Es gelten daher vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die insbesondere den vorherigen Tabellen zu entnehmen sind.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Abschätzung zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes gegenüber dem Basisszenario erfolgt, soweit möglich, auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen.

2.1.1 Fläche / Boden

Der Plangeltungsbereich liegt entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) überwiegend in der Bodenlandschaft „Talsandniederungen“ und der Bodengroßlandschaft „Talsandniederungen und Urstromtäler“ in der Bodenregion „Geest“. Als Bodentyp wird „Mittlerer Tiefenumbruchboden aus Podsol-Gley“ angegeben. Die Bodenfruchtbarkeit wird als „gering“ angegeben. Nach der geologischen Übersichtskarte stammt das Bodenmaterial aus dem Erdzeitalter „Weichsel-Kaltzeit“ mit „Sand/Flugsand“.

Der Boden im Plangebiet wird hinsichtlich der Gefährdung der Böden durch Bodenverdichtung als „mäßig gefährdet“ eingeschätzt.

Der Plangeltungsbereich stellt sich als unbebaute Grünfläche dar, die im Bestand als Weide genutzt wird.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der Boden weiterhin durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst werden.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen zwei Gewässer. Das Planungsgebiet befindet sich in dem Basiseinzugsgebiet „Wettringe“. Das Einzugsgebiet „Wettringe“ liegt im Westen und grenzt an die niederländische Grenze. Südlich des Planungsgebietes verläuft das Gewässer „Vechte“. Das Überschwemmungsgebiet der Vechte wird durch den etwa 300 m vom Plangebiet entfernten Deich begrenzt.

Im Plangebiet verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird im NIBIS im Bereich zwischen > 5 m und 10 m über Normalhöhennull angegeben. Die Grundwasserstufe wird in der Bodenkarte mit „tief“ „mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) > 4 - 8 dm“ bezeichnet.

Unterhalb der humosen schluffigen Sande befindet sich mittelsandiger, schluffiger Feinsand, welcher als versickerungsfähig einzustufen ist. Aufgrund des geringen Abstandes des Bemessungsgrundwasserstandes ist nur eine Versickerung in die oberflächennah anstehenden Böden möglich.⁶

Es gibt keine FFH-Gebiete oder Wasserschutzgebiete in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Durch eine Nichtumsetzung des Vorhabens würde keine Erweiterung des Ortsteiles zu Wohnzwecken ermöglichen und eine Versickerung nicht einschränken, sofern keine Flächeninanspruchnahme nach § 35 BauGB erfolgt.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 10,3°C und einen mittleren Jahresniederschlag von 818 mm. Die klimatische Wasserbilanz wird mit 196 mm angegeben und stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar. Sie ist ein Indikator für einen humiden Standort. Das Plangebiet befindet sich in einer maritim-subkontinentalen Klimaregion.

Durch die Versiegelung der bebauten Randbereiche und des benachbarten Siedlungsbereiches liegen in gewissem Umfang klimatische Vorbelastungen vor. Eine erhöhte Frischluftproduktion kann von den großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen der Gehölzstruktur südöstlich des Plangebietes erwartet werden. Aber auch der überwiegende Teil der Fläche selbst dient der Frischluftproduktion.

Angesichts der geringen Flächenneigung besteht jedoch kein regelmäßiger relevanter Frischluftabfluss.

⁶ Planungsbüro Hahm GmbH i.A.v. Samtgemeinde Emlichheim, B-Plan Nr. 28 „Baugebiet Gramsbergener Straße“, Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag Niederschlagswasser, Osnabrück, 17.10.2023

Ausgesprochene Kaltluftleitbahnen sind auch nicht festzustellen. Bedingt durch die vorherrschende Windrichtung können jedoch zumindest teilweise positive klimatische Effekte für die nordöstlich benachbarten Siedlungsbereiche unterstellt werden.

Durch die Lage des Plangebietes am Rand eines Siedlungsgebietes kann von einer ausreichenden Durchlüftung ausgegangen werden. Auf kurze Zeiträume begrenzt sind Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Plangebietes sowie angrenzender Flächen zu erwarten.

Die PM10-Immissionen an dem Straßenabschnitt der „Gramsbergener Straße“ gegenüberliegend des Planungsgebietes liegen bei $< 29 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In demselben Abschnitt ist eine NO₂ Gesamtimmission von $< 33 \mu\text{g}/\text{m}^3$ festzustellen. Demnach ist von einer geringen Luftschadstoffbelastung für das Gebiet auszugehen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Eine Nichtdurchführung des Planvorhabens würden derzeitige klimatische Gegebenheiten weiterhin beibehalten. Das Klima unterliegt langfristig voraussichtlich dem Klimawandel und der globalen Erwärmung.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Planbereich liegt in der naturräumlichen Region „Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung“ und gehört zu der „atlantisch biogeographischen“ Region.

Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder Natura 2000 Gebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

Artenschutzrechtlich relevante Erkenntnisse liegen durch eine Brutvogelkartierung und artenschutzrechtliche Bewertung vor. „Die Bestandserfassung ergab [...] 20 verschiedene Brutvogelarten. Davon sind 1 planungsrelevante Brutvogelarten und 2 planungsrelevante Gastvogelarten [...] im [Untersuchungsgebiet] festgestellt worden“⁷

Das Gebiet stellt einen geeigneten Lebensraum für verschiedene Vogelarten dar. „Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten, sofern die dargestellten CEF-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden.“⁸

Innerhalb des Untersuchungsraumes gibt es Vorkommen der Brutvogelart „Goldammer“. Unmittelbar neben dem Geltungsbereich im Norden und Osten, an den Gebäuden des Siedlungsbereiches, befinden sich die Brutvogelarten „Haussperling“ und „Star“.

⁷ Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Ergebnisbericht der Brutvogelkartierung, Fläche bei Laar, Nordhorn, 02.2022

⁸ Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Ergebnisbericht zur artenschutzrechtlichen Bewertung, Bebauungsplan Nr. 28 „Gramsbergener Straße“ in Laar, Nordhorn, 06.2023

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei einem Planungsverzicht ist davon auszugehen, dass aktuelle Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet weiterhin zu finden sind. Trotz dessen sind klimatische und naturräumliche Gegebenheiten zu berücksichtigen, die zu wesentlichen Veränderungen der Lebensgemeinschaften führen können.

2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Randbereich des bebauten Siedlungsbereiches und wird als Pferdekoppel genutzt. Die randlich vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus wohnbaulichen Nutzungen. Im Norden grenzt eine Hofstelle an das Plangebiet. Das Landschaftsbild wird insbesondere durch die sich westlich anschließende freie Landschaft beeinflusst.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der Grünfläche auszugehen.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Gesundheitliche Beeinträchtigungen sind im Plangebietsbereich nicht offensichtlich erkennbar. Die umliegende Landschaft mit ihren Wirtschafts-, Fuß- und Radwegen stellt einen Naherholungsraum für die Bewohner der angrenzenden Siedlungsbereiche dar. Es gibt zwei Wanderrouten („Alte Mühle - Vechte Runde“ und „Runde von Gramsberg“), die an der „Gramsbergener Straße“ und dem Plangebiet vorbeiführen. An der Straßenkreuzung „Gramsbergener Straße“ und „Woldaweg“ befindet sich der Fahrradknotenpunkt 52. Von dort aus verlaufen Fahrradrouten in drei unterschiedliche Richtungen, wie unter anderem der „Gramsbergener Straße“ entlang.

Von den dargestellten landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld können unvermeidbare Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) auf die nähere Umgebung ausgehen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

Eine Nichtdurchführung würde die umgebende Landschaft und den Naherholungsraum weiterhin beibehalten.

2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler und Hinweise auf sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung

/

2.1.8 Wechselwirkungen

Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Versiegelung und Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Menschen sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e-i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.2.1 Fläche / Boden

Durch die Planung wird eine Versiegelung bisher unbebauter Fläche planungsrechtlich ermöglicht. Mit einer Flächeninanspruchnahme erfolgt in der Regel eine Verlagerung des Oberbodens und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Eine Beschränkung erhält die Bodeninanspruchnahme durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt. Es kann bei Durchführung der Planung in diesem Bereich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung kommen.

Nach dem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag⁹ ist in der südlich gelegenen Grünfläche eine Mulde herzustellen. Entlang der geplanten Straße ist eine Fläche zur Versickerung anzulegen und auf den

⁹ Planungsbüro Hahm GmbH i.A.v. Samtgemeinde Emlichheim, B-Plan Nr. 28 „Baugebiet Gramsbergener Straße“, Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag Niederschlagswasser, Osnabrück, 17.10.2023

privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser wird durch die Versickerung wieder dem Grundwasser zugeführt.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen können allenfalls in sehr kleinem Umfang modifizierte Klimabeeinflussungen entstehen.

Aufgrund ausreichender Freiflächen in unmittelbarer Umgebung ist die gute Durchlüftung auch nach Umsetzung der Planung gegeben. Die auf kurze Zeit beschränkten Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung werden sich geringfügig verringern, da die Fläche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Geruchsimmissionen, die durch die Bewirtschaftung der benachbarten Flächen entstehen, bleiben unverändert bestehen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen. Die Luftschadstoffbelastung könnten sich bei Durchführung der Planung leicht erhöhen.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Mit der Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen kann das Artengefüge durch zusätzliche Bebauung beeinflusst werden. Angesichts der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches werden jedoch keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet.

In dem Planungsgebiet wurde ein geeigneter Lebensraum für verschiedene Vogelarten festgestellt. Für den Plangeltungsbereich sind dazu Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgesehen, um das Vorhaben umzusetzen zu können. Die Maßnahmen könnten wie folgt lauten: Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit und Baufeldfreimachung außerhalb der Kernbrutzeit, Baufeldkontrolle sowie CEF-Maßnahmen. Die im vorliegenden Gutachten benannte CEF-Maßnahme soll zur Freihaltung des Gewässerrandstreifens nicht umgesetzt werden. Die Gemeinde prüft derzeit alternative Maßnahmenflächen. Die Ergebnisse werden zur Veröffentlichung ergänzt.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind dadurch zu erwarten, dass die in Nachbarbereichen bereits vorhandenen Baustrukturen in den Landschaftsraum hinein erweitert werden. Die vorhandene Offenheit wird in diesem Landschaftsteil reduziert. Gegenüber der Landschaft wird durch die homogene Außenerweiterung und den am Rand des Geltungsbereiches vorgesehenen Gewässerrandstreifen jedoch ein klares Ortsbild vermittelt.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Der vorhandene Naherholungsraum wird nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch den festgesetzten Fuß- und Radweg eine weitere Verbindung zwischen den umliegenden (Rad-)Wanderwegen hergestellt. Den im Umfeld vorhandenen Freiflächen kommt weiterhin eine Erholungsfunktion zu.

Eine Veränderung des Kleinklimas ist nicht zu erwarten.

2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Da keine Kultur- und ökologisch bedeutende Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

2.2.8 Wechselwirkungen

Durch den Wegfall der Weidefläche entfallen die aus dieser Nutzungsform resultierenden Einflüsse. Gleichzeitig entstehen neue Einflüsse insbesondere durch die Versiegelung auf Klima und Boden. Besondere Beeinträchtigungen sind durch diese veränderten Wechselwirkungen allerdings nicht zu erwarten.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme der Bodenversickerung werden private Versickerungen auf den Wohngrundstücken sowie eine straßenbegleitende Muldenversickerung vorgesehen. Hierzu ist an der östlichen Seite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 2,5 m eine Versickerungsmulde herzustellen. Deren Funktion ist mit geeigneten Maßnahmen zu gewährleisten.

Als Verringerungsmaßnahme für die planungsrelevanten Brutvogelarten in dem Geltungsbereich sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Quartierszeit der Vogelarten durchgeführt werden. Auch bei Fällung und Rodung der bestehenden Gehölzbestände ist sich auf die zulässige Zeit vom 01.10 – 28.02 zu beschränken. Dasselbe gilt für die Freimachung des Baufeldes.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan kommt es im Plangebiet, bei Umsetzung der Wohnbebauung, zu einem Verlust einer Brutstätte bzw. einer Verdrängung von Brutvögeln. Die Gemeinde prüft derzeit geeignete CEF-Maßnahmenflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches.

2.3.2 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlichen zulässigen Eingriff und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Grünflächen. Der östlich angrenzende Siedlungsbereich soll erweitert werden. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes und des Flächenbedarfs für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- /Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahme

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z.B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Baumschutz- und Unterhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereichs festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z. B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d. h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten. Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozönosen innerhalb des Ökosystems.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Andernfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine konkrete Kompensationsberechnung innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Stärkung vorhandener Strukturen und Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet soll der durch die Baumaßnahmen erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft zumindest tlw. ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebener Flächen auf das Plangebiet mitberücksichtigt.

Bodenrelevante Kriterien (wie Relief, Exposition, Nährstoffverhältnisse, Pufferkapazität, Wiederherstellbarkeit, Kulturhistorische Bedeutung) werden mitberücksichtigt.

Das Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die Differenzierung richtet sich nach den Kategorien 0 bis 5, d. h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen.

2.3.2.1 Eingriffsermittlung

- Verlust des Biototyps artenarmes Intensivgrünland

Die in Anspruch genommene Flächen besteht aus artenarmem Intensivgrünland. Die Fläche ist zuletzt als Weide (Pferdekoppel) genutzt worden. Durch Pestizid- und Düngemittleinsatz muss mit negativen Einflüssen auf Bodenleben und Wasserhaushalt gerechnet werden. Es wird der Wertfaktor 1,3 angesetzt.

Biototyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Intensivgrünland (Pferdeweide)	6.247 m ²	1,3	8.121 WE
Eingriffsflächenwert	6.247 m²		8.121 WE

2.3.2.2 Kompensationsermittlung

- Allgemeine Wohngebiete

Ein großes Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA). Die Grundflächenzahl (GRZ) für die WA-Gebiete von 0,3 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der maximalen Versiegelung festzustellen. Planungsrechtlich kann die Grundflächenzahl um 50 % (bis max. 0,8) erhöht werden.

Für die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die sonstigen Grünflächen auf den Baugrundstücken werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von gepflegten Rasenflächen sowie Rabattenpflanzungen aus z.T. nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden. Diese Grünflächen im besiedelten Bereich sind laut Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 bis 1,5 anzusiedeln. Es wird eine Bewertung mit dem Faktor 1,0 angesetzt. Als Basis der Flächenermittlung für die verbleibenden Grünflächen dient die festgesetzte GRZ von 0,3 + 0,15 bzw. der verbleibende Grünanteil von 0,55 in Bezug auf die ermittelten Flächengrößen des Eingriffsflächenwertes.

- Verkehrsfläche

Die festgesetzte Verkehrsflächen werden zum größten Teil mit einer Bitumendecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100 %ige Versiegelung dar, die entsprechend dem Kompensationsmodell als wertlos mit dem Wertfaktor 0 einzustufen.

Etwa 153 m² der ausgewiesenen Verkehrsfläche wird als Grünfläche zur Versickerung angelegt. Diese Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün mehr oder weniger stark ausgeprägt gärtnerisch gestaltet. Sie unterliegen jedoch den negativen Einflüssen der angrenzenden Verkehrsflächen. Es wird ein Wertfaktor von 1,0 angesetzt.

- Öffentliche Grünfläche (westlich)

Entlang der westlichen Plangeltungsbereichsgrenze setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest. Die öffentliche Grünfläche ist als 5 m breiter Saum anzulegen und möglichst extensiv zu unterhalten. Sie wird mit einem Wertfaktor von 1,3 bewertet.

- Öffentliche Grünfläche (südlich)

Südlich des festgesetzten Fuß- und Radweges weist der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche aus. Diese fungiert als Gewässerrandstreifen sowie als Verkehrsgrün. Die Fläche ist möglichst extensiv zu unterhalten. Negative Einflüsse auf die Fläche sind nicht zu erwarten. Sie wird mit einem Wertfaktor von 1,3 bewertet.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Allgemeine Wohngebiete (GRZ: 0,4 zzgl. 50 %)	(4.472) m ²		
davon versiegelt (60 %)	2.683 m ²	0,0	0 WE
davon unversiegelt (55 %)	1.789 m ²	1,0	1.789 WE
Verkehrsfläche			
davon versiegelt	955 m ²	0,0	0 WE
davon unversiegelt	153 m ²	1,0	153 WE
Öffentliche Grünfläche (westlich)	264 m ²	1,3	343 WE
Öffentliche Grünfläche (südlich)	403 m ²	1,3	524 WE
Kompensationswert	6.247 m²		2.809 WE

2.3.2.3 Kompensationsergebnis

Bilanz	Eingriffsflächenwert	8.121	WE
	Kompensationswert	2.809	WE
	Kompensationsdefizit	-5.312	WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 5.312 Werteinheiten (WE).

2.3.3 Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsausgleich

Da ein Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, soll die Kompensation des Defizites von 5.312 Werteinheiten auf externen Ausgleichsflächen vorgenommen werden. Diese Werteinheiten sollen auf externen Kompensationsflächen über eine Ablösevereinbarung mit der Naturschutzstiftung der Grafschaft Bentheim kompensiert werden.

CEF-Maßnahmen

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan kommt es im Plangebiet, bei Umsetzung der Wohnbebauung, zu einem Verlust einer Brutstätte bzw. einer Verdrängung von Brutvögeln. Als Ausgleich sollen Ersatzstrukturen für die betroffene Art geschaffen werden. Die Gemeinde prüft derzeit geeignete Maßnahmenflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Ergebnisse werden zur Veröffentlichung ergänzt.

2.3.4 Überwachungsmaßnahmen

Gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen sind Kapitel 3.2 zu entnehmen. Erhebliche Auswirkungen werden allerdings nicht erwartet, weshalb keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen sind.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Um vor dem Hintergrund der Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen als hoheitliche kommunale Aufgabe ein bedarfsdeckendes Angebot an nachgefragter Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten, sind die durch den vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28 „Baugebiet Gramsbergener Straße“ zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des städtebaulichen Erfordernisses grundsätzlich unvermeidbar.

Im derzeitigen Baugebiet „östlich Südesch“ ist sind bereits alle Grundstücke verkauft. Anderweitige Baumöglichkeiten bestehen im Gemeindegebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht, da eigentumsrechtlich keine bereits erschlossenen und gleichartigen Flächen verfügbar sind.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen werden nicht erwartet. Ebenso werden durch die umliegenden Nutzungen keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet gesehen.

Insofern kann auf die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung schwerer Vorfälle oder Katastrophen auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle verzichtet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf vorliegenden Angaben der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Zudem erfolgten mehrere Ortsbegehungen.

Im Rahmen des Planverfahrens sind eine Artenschutzprüfung (Stufe I), ein Bodengutachten sowie ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt worden. Die in den Planunterlagen zitierte Brutvogelkartierung ist vor Einleitung des Verfahrens erstellt worden.

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von der Gemeinde zu überwachen. Hierin werden sie gemäß § 4 Abs. 3 BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörde unterstützt.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB.

Die notwendigen CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahme umgesetzt und funktionsfähig sein und werden im Rahmen einer Wirksamkeitsprüfung kontrolliert. Ein maßnahmenbezogenes Monitoring der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt bei Bedarf durch eine artenspezifische Strukturkontrolle innerhalb eines von der Unteren Naturschutz festzulegenden Zeitraums. Weitere Kontrollen und Unterhaltungsmaßnahmen sichern den langfristigen Fortbestand und die Wirksamkeit der Maßnahmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gramsbergener Straße“ soll die Entwicklung und Bereitstellung neuer Wohnbauflächen vorbereitet werden. Im derzeitigen Baugebiet „östlich Südesch“ sind bereits alle Grundstücke verkauft. Anderweitige Baumöglichkeiten bestehen im Gemeindegebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht. Die vorliegende Planung ist daher erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt „Allgemeine Wohngebiete“ fest. Diese werden über eine von der „Gramsbergener Straße“ abgehende Stichstraße erschlossen, welche in einer Wendeanlage mündet. Von dieser geht in Richtung Südosten ein Fuß- und Radweg ab und stellt einen Anschluss an die Straße „Vossland“ dar. Die getroffenen Festsetzungen betreffen darüber hinaus insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Die Umweltauswirkungen beschränken sich vor allem auf die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Versiegelungsmöglichkeiten des Bodens.

Von der Umsetzung der Planung ist eine planungsrelevante Brutvogelart betroffen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 10.09.2024
Bg/We-23021011-05

Planungsbüro Hahm GmbH