



**Stadt
Schüttorf**

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 97
„Wohnquartier Remy“**

Umweltplanerischer Fachbeitrag
(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)

Projektnummer: 222430
Datum: 14.05.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS	3
1.1	Anlass und Angaben zum Standort.....	3
1.2	Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
1.3	Fachziele des Umweltschutzes.....	5
2	BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG.....	6
2.1	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	6
2.2	Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	9
2.3	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	11
2.4	Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	11
2.5	Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	12
2.6	Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	12
2.7	Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	12
2.8	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)	12
3	WIRKUNGSPROGNOSE, UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN	13
3.1	Auswirkungsprognose	13
3.2	Umweltrelevante Maßnahmen	16
4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	18
5	ANHANG.....	19
5.1	Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung	19
5.1.1	Eingriffsflächenwert	19
5.1.2	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	20
5.1.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits.....	20

Wallenhorst, 14.05.2025

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

i. V. H. Böhm

Bearbeitung:

Henrik Klawa-Scharfen, B.Eng.

Wallenhorst, 14.05.2025

Proj.-Nr.: 222430

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 9001:2015

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Anlass und Angaben zum Standort

Es bestehen konkrete Bau- und Investitionsabsichten eines privaten Vorhabenträgers, die Fläche einer ehemaligen Textilfabrik am Hessenweg vollständig zu räumen und anschließend einer wohnbaulichen Nachnutzung in Form eines neuen modernen Wohnquartiers zuzuführen.

Diese konkreten Bauabsichten sehen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Flach- bzw. Satteldächern sowie zwei bis drei Vollgeschossen und je vier bis zwölf Wohnungen vor, wobei Gebäude mit drei Vollgeschossen am Hessenweg geplant sind.

Im ehemaligen Maschinenraum der Textilfabrik befindet sich derzeit noch eine unter Denkmalschutz stehende Dampfmaschine. Diese soll in Erinnerung an die ehemalige Nutzung der Fläche im südlichen Bereich des Plangebiets auf einer Stellplatzanlage wieder aufgestellt und eingehaust werden.

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 „Werkgelände Remy“ vor (Ursprungsplan). Dieser Ursprungsplan setzt für das ehemalige Werksgelände ein Mischgebiet (MI) und für die unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstücke am Gartenkamp, der Weißen Straße und der Tannenbergsstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Durch Neuaufstellung eines Bebauungsplans soll nun Baurecht für diese konkreten Bau- und Investitionsabsichten geschaffen werden. Dieser Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden, um insbesondere die Bindung an den Vorhabenträger sowie die Errichtung eines einheitlichen Wohngebietes zu gewährleisten.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Das Gesetz ist am 01.01.2007 in Kraft getreten. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ aufgestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Werden somit bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf der einen Seite bestimmte Umweltanforderungen bzw. spezielle Rechtsfolgen (Umweltbericht, Eingriffsregelung / Kompensationspflicht) reduziert bzw. ausgesetzt, bleibt es dennoch bei der grundsätzlichen Verpflichtung zur Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes.

Unabhängig von der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB und den weiteren Umweltschutzgütern, ist der besondere Artenschutz nach den §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Die Verbotstatbestände gelten unmittelbar und sind bei allen Zulassungs- und Genehmigungsverfahren zu beachten.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

Vorgesehen ist die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete sowie von Straßenverkehrsflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Wohnquartier Remy“ befindet westlich der Straße „Hessenweg“ und nördlich der Straße „Tannenbergsstraße“.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 17.150 m ²
- Allgemeine Wohngebiete WA-1	ca. 9.165 m ²
- Allgemeine Wohngebiete WA-2	ca. 6.945 m ²
- Straßenverkehrsflächen	ca. 1.040 m ²

Für die allgemeinen Wohngebiete WA-1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung um 50 % auf 0,6 und für die allgemeinen Wohngebiete WA-2 eine GRZ von 0,45 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,67 festgesetzt. Die Versiegelung ergibt sich aus der möglichen Versiegelung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sowie der Straßenverkehrsflächen. Die im Plangebiet auf Grundlage des Bebauungsplans maximal zulässige Versiegelung ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Flächennutzung	Größe in m ²	Faktor	Größe in m ²
Allgemeine Wohngebiete WA-1	9.165	0,6	5.499
Allgemeine Wohngebiete WA-2	6.945	0,67	4.653
Straßenverkehrsflächen	1.040	1,0	1.040
Versiegelung			11.192

Bei der hier ermittelten Versiegelung ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hierbei nicht vollständig um eine neu zugelassene Versiegelung handelt. Für das hier vorliegende Plangebiet gilt derzeit der B-Plan Nr. 48 „Werkgelände Remy“ einschließlich bisheriger Änderungen. Diese setzen im Plangebiet ein Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 sowie ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitung auf 0,6 und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Die auf Grundlage des B-Planes Nr. 38 im hier vorliegenden Plangebiet zulässige Versiegelung liegt bei ca. 10.065 m². Zieht man nun die bereits zulässige Versiegelung von der mit der vorliegenden Planung möglichen Versiegelung in Höhe von ca. 11.192 m² ab, so ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches rein rechnerisch eine zusätzlich mögliche Neuversiegelung in Höhe von ca. 1.127 m².

1.3 Fachziele des Umweltschutzes

Konkretere Zielvorstellungen ergeben sich aus der >Räumlichen Gesamtplanung< und aus der >Landschaftsplanung<¹.

Räumliche Gesamtplanung

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP):

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Graftschaft Bentheim wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche als Bereich ohne konkurrierende Nutzungszuweisungen dargestellt (weiße Fläche).

Flächennutzungsplan (FNP):

Im wirksamen Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Schüttorf wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche im westlichen Bereich als Wohnbaufläche sowie im östlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Südosten ist zudem eine kleine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan (LRP):

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Graftschaft Bentheim datiert aus dem Jahre 1998 mit Teilfortschreibung aus 2015 und trifft für das hier vorliegende Plangebiet in den zeichnerischen Darstellungen keine Aussagen.

Landschaftsplan (LP):

Ein Landschaftsplan für die Stadt Schüttorf liegt nicht vor.

¹ Explizit betont das Gesetz [§ 1 Abs.6 Punkt 7.g)], dass vorhandene Landschaftspläne oder sonstige umweltrechtliche Fachpläne für die Bestandsaufnahmen und -bewertungen heranzuziehen sind.

2 Bestandsaufnahme und -bewertung

2.1 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden und es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Hierzu wird auch eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Mit Blick auf diese Bilanzierung ist eine Einstufung der Wertigkeit der im Plangebiet vorhandenen Strukturen bzw. Nutzungen erforderlich.

Im Folgenden werden Biotope und Schutzgebiete als Lebensräume von Tieren und Pflanzen behandelt und ggf. weiterführende Angaben zu z. B. gefährdeten Arten gemacht.

Realnutzung / Biototypen

Für das hier betrachtete Plangebiet wurde im Zuge zweier Ortsbegehungen (2022, 2023) die Nutzung (im konkreten Planbereich) erfasst. Eine detaillierte Biototypenkartierung und ein gesonderter Bestandsplan sind nicht notwendig. Mit Blick auf die überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden den angetroffenen Nutzungen in Anlehnung an den „Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen“ (vgl. v. DRACHENFELS 2021) entsprechende Biototypen zugeordnet.

Die überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2016).

Planungsrechtlich abgesicherter Bestand:

Allgemeines Wohngebiet Wertfaktor 0,0 / 0,9

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48.1. Dieser sieht für einen Teilbereich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6 vor. Damit ist eine Versiegelung von 60 % des Gebietes zulässig. Die restlichen 40 % sind als Freiflächen zu betrachten (Wertfaktor 0,9).

Mischgebiet Wertfaktor 0,0 / 0,9

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48.1. Dieser sieht für den Großteil des Plangebietes ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6 vor. Damit ist eine Versiegelung von 60 % des Gebietes zulässig. Die restlichen 40 % sind als Freiflächen zu betrachten (Wertfaktor 0,9).

Öffentliche Grünfläche Wertfaktor 0,9

Am südwestlichen Randbereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Tatsächliche Nutzungen vor Ort:

2.8 (BR) Ruderalgebüsch

Im Bereich der brachgefallenen Industrie-/Gewerbebetriebe sind vereinzelt Aufwüchse von Ruderalgebüsch vorzufinden.

13.7a (OE) Einzelhaus- und Reihenhausbebauung / 12.6 (PH) Hausgarten

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein leerstehendes Wohnhaus mit dazugehörigem (brachgefallenem) Garten. Dieser Bereich soll einer (neuen) Bebauung zugeführt werden. Weiterhin liegt südlich der ehemaligen Textilfabrik ein weiteres Wohnhaus an, welches ebenfalls einer (neuen) Bebauung zugeführt werden soll.

Die beiden Wohngebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen.

13.7b (OE) Einzelhaus- und Reihenhausbebauung / 12.6 (PH) Hausgarten

In den Bereichen nördlich, westlich und südlich des Plangebietes befindet sich Wohnhäuser mit dazugehörigen Gärten. Diese sind nach derzeitigem Stand nicht von der Planung betroffen.

10.4 (PH) Halbruderale Gras- und Staudenflur

Halbruderale Gras- und Staudenflur im Westen des Plangebietes mit vereinzelt Strauch-/Gebüschaufkommen, welche einer Bebauung zugeführt werden soll.

12.1b (GR) Scher- und Trittrassen

Trittrassenfläche am südwestlichen Randbereich (= festgesetzte öffentliche Grünfläche „Spielplatz“) mit teils Gebüsch/Gehölzen. Dieser Bereich ist nach derzeitigem Stand nicht von der Planung betroffen.

12.6 (PH) Hausgarten

Hausgartenähnlicher Bereich im Norden, in diesem stocken 2 ältere Kirschen (mehrstämmig). Dieser Bereich ist nach derzeitigem Stand nicht von der Planung betroffen.

13.11 Industrie- und Gewerbefläche (OG)

Das Plangebiet ist weitgehend von ehemaligen Industrie-/Gewerbebetrieben (Textilfabrik, Metalltechnik) geprägt.

Die Gebäude wurden, bis auf den Schornstein und das Gebäude, in dem sich ein technisches Denkmal derzeit befindet, zwischenzeitlich abgerissen.

Angrenzende Bereiche:

Das Plangebiet liegt innerorts von Schüttorf und wird von (Wohn-)Bebauungen umgeben. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

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

- Streng geschützte Arten
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Listen Biotoptypen:

Im Plangebiet kommen keine natürlichen Biotoptypen vor, die laut Roter Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen den Gefährdungskategorien 0 (= vollständig vernichtet) oder 1 (= von vollständiger Vernichtung bedroht), 2 (= stark gefährdet bzw. stark beeinträchtigt) oder 3 (= gefährdet bzw. beeinträchtigt) unterliegen. Angaben zu Rote-Liste-Arten liegen nicht vor.

Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotenzial / artenschutzrechtlich relevante Arten

Offizielle Angaben zu konkreten Vorkommen streng geschützter Arten bzw. artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen für den Bereich des Plangebietes nicht vor. Gemäß dem Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung sind im zu betrachtenden Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine bedeutenden Flächen für die Fauna vorhanden (sh. u.). Die vorhandenen Biotoptypen stellen allgemein bis gering bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Im September 2022 erfolgte durch regionalplan & uvp² eine Kontrolle aller vom Abriss betroffenen Bereiche hinsichtlich des Potenzials für Vögel und Fledermäuse. Im Ergebnis heißt es (S. 5 uvp + regionalplan 2022):

Nach den Ergebnissen der intensiven Gebäudekontrolle am 26.09.2022 spricht vor dem Hintergrund von § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Tötung von Individuen der Arten) nichts gegen einen zeitnahen Abriss der begutachteten Gebäude.

Die Gebäude wurden, bis auf den Schornstein und das Gebäude, in dem sich das technische Denkmal derzeit befindet, zwischenzeitlich abgerissen.

Die weiteren vorhandenen, für eine Überplanung vorgesehenen Biotopstrukturen (halbruderale Gras- und Staudenflur, Hausgarten) stellen gering bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Die Nutzung (Betrieb) der angrenzend verlaufenden Straßen und die in weiten Bereichen angrenzende (Wohn-)Bebauung sind als Beeinträchtigung/ Vorbelastung (optische Störreize, Deckungs-/ Nahrungsarmut, Lärm) faunistischer Habitatqualitäten für die Brutvogelfauna einzustufen. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes in Verbindung mit der Vorbelastung, der Lage und derzeitigen Nutzung nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Gemäß Map-Server der Umweltverwaltung sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld keine bedeutenden Flächen für die Fauna vorhandene. Die Freiflächen weisen grundsätzlich eine allgemeine bis geringe Lebensraumbedeutung (Nahrungshabitate) für verbreitete europäische Vogelarten, möglicherweise für Fledermausarten sowie weitere Tierarten ohne besondere ökologische Ansprüche auf.

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung kein Tierlebensraum hoher oder sehr hoher Bedeutung und kein Bereich mit besonderer Bedeutung für faunistischer Funktionen betroffen wird und somit die Lebensraumfunktionen über die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen erfolgen kann.

² uvp + regionalplan (2022): Geplanter Gebäudeabbriss eines Hallenkomplexes und zweier Wohnhäuser - Gebäudekontrolle 2022 -, Freren, 06.10.2022.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Eine Sichtung des Map-Servers der niedersächsischen Umweltverwaltung³ hat ergeben, dass sich das Plangebiet nicht innerhalb von Schutzgebieten oder Schutzobjekten gem. BNatSchG befindet. In einer Entfernung von ca. 660 m nordöstlich des Plangebietes liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Am Brüchenbrink“ (Kennzeichnung: GLB NOH 00002). Etwa 685 m westlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bentheimer Wald“ (Kennzeichnung: LSG NOH 00009). Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gast- und Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotope mit landesweiter Bedeutung werden nicht innerhalb der Untersuchungsbereiche dargestellt. Östlich des Plangebietes, ca. 580 m entfernt, befindet sich ein wertvoller Bereich für Brutvögel (Kenn-Nr. Teilgebiet: 3609.3/2; Bewertungseinstufung: Status offen). In einer Entfernung von ca. 720 m westlich des Plangebietes liegt ein Biotop mit landesweiter Bedeutung (Gebietsnummer: 3708032).

2.2 Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Zu den abiotischen Schutzgütern gehören Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft.

Fläche

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet größtenteils um einen bereits versiegelten Standort handelt. Nicht versiegelte Bereiche stellen die halbruderale Gras- und Staudenflurflächen am westlichen Randbereich, die Scher- und Trittrasenfläche am südöstlichen Randbereich sowie der Hausgärtenbereiche im Norden, Westen und Süden des Plangebietes dar.

Boden

Die Sichtung des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)⁴ hat ergeben, dass im Plangebiet ausschließlich der Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ ansteht. Der Bodentyp ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“⁵ des LBEG nicht verzeichnet und somit nicht als potenziell schutzwürdig einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gem. NIBIS-Kartenserver⁶ als „gering“ eingestuft.

Im NIBIS-Kartenserver⁷ sind keine Altlasten innerhalb des Plangebietes verzeichnet.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels zur wohnbaulichen Nachnutzung der Fläche einer ehemaligen Textilfabrik, die zwischenzeitlich weitestgehend zurückgebaut worden ist, sind orientierende Altlastenuntersuchungen erfolgt. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sowohl für den Wirkungspfad Boden-Mensch als auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erhöhte Schadstoffgehalte in nördlichen Teilbereichen des ehemaligen Fabrikgeländes festgestellt worden sind.

³ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 08.10.2024 von: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>

⁴ NIBIS®-Kartenserver (2024): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 08.10.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁵ NIBIS®-Kartenserver (2024): *Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50.000*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 08.10.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁶ NIBIS®-KARTENSER (2024): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 08.10.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁷ NIBIS®-KARTENSER (2024): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 08.10.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Vor diesem Hintergrund ist jüngst eine weitergehende Eingrenzungsuntersuchung für die belasteten Teilbereiche des ehemaligen Fabrikgeländes durchgeführt worden, um eine genauere Betrachtung möglicher Gefährdungen für die geplante Nachnutzung zu erhalten. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass zumindest eine konkrete Gefährdung des Grundwassers anhand der Analysenergebnisse derzeit nicht abgeleitet werden kann.

Hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Mensch wird festgestellt, dass in bestimmten Bereichen (geringfügige) Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV für die Nutzung als Kinderspielfläche bzw. als Wohnbaufläche (Hausgarten) vorliegen. Sofern nur eine Überschreitung der strengeren Werte für Kinderspielplätze vorliegt, dort aber kein Kinderspielplatz vorgesehen ist, oder Überschreitungen nur in größeren Tiefen nachgewiesen werden, kann eine wohnbauliche Entwicklung ohne Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Auch kann von einer Sanierung abgesehen werden, wenn belastete Flächen etwa durch Straßen, Plätze oder Bodenplatten versiegelt werden sollen.

Zur Konkretisierung des Sanierungserfordernisses und zur Kostenabschätzung ist ein Sanierungskonzept erstellt worden (als Grundlage für den Durchführungsvertrag). Danach wird ein vollständiger Bodenaustausch auf den untersuchten Flächen zwar unverhältnismäßig erachtet. Um eine weitere Eintragung des Grundstücks im Altlastenkataster des Landkreises zu vermeiden, wird allerdings eine Vollsanieung der besonders betroffenen Fläche nach der Eingrenzungsuntersuchung vorgesehen.

Zur genaueren Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind ergänzende Grundwasseruntersuchungen an Grundwassermessstellen im An- und Abstrom erforderlich.

Wasser

Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Gemäß NIBIS-Kartenserver liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bei >50-100 mm/a, >100-150 mm/a und anteilig bei >150-200 mm/a. Somit liegen keine Bereiche 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)⁸“. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung. Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „gering“ angegeben, woraus eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Überschwemmungsgebiete: Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Plangebiet.

Insgesamt betrachtet weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung aus Sicht des Schutzgutes Wasser auf.

⁸ NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND VERKEHR (2011). *Anwendung der RLBP (Ausgabe 2009) bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen – Hinweise zur Vereinheitlichung der Arbeitsschritte zum landschaftspflegerischen Begleitplan und zum Artenschutzbeitrag* (Stand: März 2011). Abgerufen am 30.03.2012 von http://www.strassenbau.niedersachsen.de/download/63897/Anwendung_der_RLBP_Ausgabe_2009_bei_Strassenbauprojekten_in_Niedersachsen.pdf

Klima und Luft

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Daher kommen kaum kaltluftproduzierende Freiflächen vor. Kaltluftproduzierende Flächen weisen dann eine besondere Bedeutung auf, wenn sie eine gewisse Größe aufweisen und die Kaltluft in thermisch belasteten Bereichen (große Siedlungsflächen mit hoher Versiegelung) temperaturnausgleichend wirken können. Hierzu muss die Kaltluft über Abflussbahnen zu den Wirkräumen transportiert werden. Ähnliches gilt für frischluftproduzierende Flächen (insbesondere Wälder), die aber im Plangebiet ebenfalls nicht anzutreffen sind.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft auf, da die Freiflächen (Hausgarten) im Vergleich sehr klein sind und es sich bei dem Plangebiet um kein stark wärmebelastetes Gebiet handelt.

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

Eine Sichtung des Landschaftsrahmenplanes weist nicht darauf hin, dass landschaftsbildspezifische Wertelemente mit besonderer Bedeutung innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Dies bestätigt auch die Ortsbegehung. Das Plangebiet liegt innerorts von Schüttorf und ist durch eine entsprechende bauliche Struktur (brachgefallene Industrie-/Gewerbebetriebe sowie leerstehendes Wohnhaus) sowie kleinflächigen Freiflächen (Hausgarten) geprägt. Es handelt sich um Bereich mit untergeordneter Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild.

2.4 Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Die im Plangebiet gelegenen wohnbaulich genutzten Grundstücke weisen eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf (Wohnstätten). Innerhalb des Plangebietes sind keine Bereiche mit einer besonderen Bedeutung als Wohnumfeldstrukturen vorhanden. Ebenso wenig ist Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur vorhanden.

Von den umliegenden Nutzungen wirken Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Plangebiet ein. Gemäß der schalltechnischen Beurteilung⁹ heißt es dazu:

Die Berechnungen haben ergeben, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 97 "Wohnquartier Remy" aus schalltechnischer Sicht unter der Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen aufgestellt werden kann.

[...]

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich. Ein Vorschlag für Festsetzungen ist im Kapitel „Schalltechnische Beurteilung“ angegeben.

⁹ IPW: Schalltechnische Beurteilung

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

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude (ehemalige Textilfabrik, ehemaliger Metallbetrieb, Wohnhäuser) und Nebenanlagen sind als Sachgüter zu betrachten.

Im Plangebiet befindet sich eine denkmalgeschützte historische Dampfmaschine, die von der ehemaligen Textilfabrik Remy stammt. Diese Dampfmaschine ist als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ausgewiesen.

Das Vorkommen weiterer Kultur – und sonstiger Sachgüter ist im Plangebiet nicht bekannt.

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

Die einzelnen schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen im Sinne der Ökosystemtheorie können an dieser Stelle nicht vollständig erfasst und bewertet werden. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen; i.d.R. handelt es sich hier um Ökosystemtypen oder auch Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder –arm). Gleichfalls können zu den entscheidungserheblichen Umweltkomplexen, Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung hinzugezählt werden:

Im Plangebiet kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderen Standortfaktoren vor. Daher werden durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen bedingt.

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

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das FFH-Gebiet "Bentheimer Wald" (EU-Kennung: DE3608-302, landesinterne Nr.: 59), welches etwa 685 m westlich des Plangebietes liegt. Aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet sowie der vorhandenen Bebauung zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet können Auswirkungen auf das Europäische Netz >Natura 2000< ausgeschlossen werden.

2.8 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)

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Die Fläche wird derzeit von brachgefallenen Industrie-/Gewerbebetrieben sowie einem leerstehenden Wohnhaus geprägt. Daher ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren Umfeld sind keine Betriebe oder Anlagen vorhanden, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten, das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und in den für das Land Niedersachsen vorliegenden Hochwassergefahren- bzw. –risikokarten sind keine Darstellungen getroffen.

3 Wirkungsprognose, umweltrelevante Maßnahmen

3.1 Auswirkungsprognose

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 97 werden allgemeine Wohngebiete sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt und somit eine Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes in Höhe von 1.127 m² ermöglicht. Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen bzw. der angebotenen Nutzungen und die überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2016).

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Von der Planung sind mit dem (brachgefallenen) Hausgarten und den Scher- und Trittrasenflächen Biotoptypen betroffen, die nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell als „weniger empfindlich“ (Wertfaktor 0,6 bis 1,5) gelten.

Das überschlägig ermittelte Kompensationsdefizit beträgt 1.015 Werteinheiten (sh. Kapitel 5.1). Der Verlust von Teilen des Biotoptypen-Bestandes ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu werten. Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Schutzgebiete oder -objekte gem. BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Planung führt zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/ Biotopen. Es werden ebenfalls keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen. Für potenziell vorkommende, verbreitete Vogelarten kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand über die formulierten Maßnahmen zur Baufeldräumung (sh. Kapitel 3.2) verhindert werden. Bei den vorkommenden „Allerweltsarten“ wird unterstellt, dass diese auch nach Umsetzung der Planung weiterhin in den umliegenden Grün-/Gartenflächen und neu geschaffenen Hausgärten ausreichend Platz zur Anlage von Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden und somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Für potenziell vorkommende Fledermausarten kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls über die formulierten Maßnahmen zur Baufeldräumung (sh. Kapitel 3.2) verhindert werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen (sh. Kapitel 3.2) keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten ist. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird daher nicht gerechnet.

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser Klima und Luft

Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebietes eine Flächenversiegelung von ca. 11.192 m² bzw. Neuversiegelung von ca. 1.127 m² zugelassen wird. Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie den Verlust von anthropogen überprägten Flächen (zwischenzeitlich abgerissene Industrie- und Gewerbebebauung, halbruderale Gras- und Staudenflur, brachgefallener Hausgarten), welche nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen können. Es ist nicht mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Die geplante Bebauung und Versiegelung sowie das Einbringen von Fremdmaterial (Sand, Kies, Beton etc.) führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Versickerungs-, Filter- und Pufferfunktion) sowie zu einer dauerhaften Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus, was als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden anzusehen ist. Innerhalb des Geltungsgebietes kommt es zu einer Versiegelung von Flächen in Höhe von ca. 11.192 m² bzw. Neuversiegelung von ca. 1.127 m². Daneben bleiben ca. 5.958 m² unversiegelte Bodenflächen in Form von Freiflächen/Hausgärten erhalten.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels zur wohnbaulichen Nachnutzung der Fläche einer ehemaligen Textilfabrik, die zwischenzeitlich weitestgehend zurückgebaut worden ist, sind orientierende Altlastenuntersuchungen erfolgt. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sowohl für den Wirkungspfad Boden-Mensch als auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erhöhte Schadstoffgehalte in nördlichen Teilbereichen des ehemaligen Fabrikgeländes festgestellt worden sind.

Vor diesem Hintergrund ist jüngst eine weitergehende Eingrenzungsuntersuchung für die belasteten Teilbereiche des ehemaligen Fabrikgeländes durchgeführt worden, um eine genauere Betrachtung möglicher Gefährdungen für die geplante Nachnutzung zu erhalten. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass zumindest eine konkrete Gefährdung des Grundwassers anhand der Analyseergebnisse derzeit nicht abgeleitet werden kann.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wird festgestellt, dass in bestimmten Bereichen (geringfügige) Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV für die Nutzung als Kinderspielfläche bzw. als Wohnbaufläche (Hausgarten) vorliegen. Sofern nur eine Überschreitung der strengeren Werte für Kinderspielflächen vorliegt, dort aber kein Kinderspielfeld vorgesehen ist, oder Überschreitungen nur in größeren Tiefen nachgewiesen werden, kann eine wohnbauliche Entwicklung ohne Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Auch kann von einer Sanierung abgesehen werden, wenn belastete Flächen etwa durch Straßen, Plätze oder Bodenplatten versiegelt werden sollen.

Zur Konkretisierung des Sanierungserfordernisses und zur Kostenabschätzung ist ein Sanierungskonzept erstellt worden (als Grundlage für den Durchführungsvertrag). Danach wird ein vollständiger Bodenaustausch auf den untersuchten Flächen zwar unverhältnismäßig erachtet. Um eine weitere Eintragung des Grundstücks im Altlastenkataster des Landkreises zu vermeiden, wird allerdings eine Vollsanierung der besonders betroffenen Fläche nach der Eingrenzungsuntersuchung vorgesehen.

Zur genaueren Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser sind ergänzende Grundwasseruntersuchungen an Grundwassermessstellen im An- und Abstrom erforderlich.

Aus Sicht des Schutzgutes Wasser liegt kein Bereich mit besonderer Bedeutung im Plangebiet vor. Bei dem geplanten Vorhaben (Errichtung eines Wohnquartiers) ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung des allgemeinen Stands der Technik, der gültigen Unfallverhütungsvorschriften usw. keine grundsätzlichen erheblich negativen Auswirkungen auf die Grundwasserqualität hat. Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine Direktableitung in die vorhandenen RW-Kanäle im Hessenweg und in der Weißen Straße eingeleitet.¹⁰

¹⁰ IPW: Wasserwirtschaftliche Vorplanung

Auch wenn es vor Ort zu einer Versiegelung bisher unversiegelter Flächen (halbruderale Gras- und Staudenfluren, Hausgarten) kommt, so ist zu berücksichtigen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan eine weitgehende Versiegelung des Plangebietes bereits rechtlich zulässt. Es ist nicht mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Von der Planung sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft betroffen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerorts von Schüttorf und ist durch eine entsprechende bauliche Nutzung (Wohn- und vormalige Industrie- und Gewerbegebäude) sowie kleinflächiger Freiflächen (halbruderale Gras- und Staudenflur, Scher- und Trittrasen, Hausgärten) geprägt. Es handelt sich um Bereich mit untergeordneter Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild. Die Ausweisung des Wohnquartieres führt daher zu keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

Die im Plangebiet gelegenen wohnbaulich genutzten Grundstücke weisen eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf (Wohnstätten). Tourismus- und Freizeitinfrastruktur ist nicht vorhanden.

Von den umliegenden Nutzungen wirken Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Plangebiet ein. Gemäß der schalltechnischen Beurteilung¹¹ heißt es dazu:

Die Berechnungen haben ergeben, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 97 "Wohnquartier Remy" aus schalltechnischer Sicht unter der Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen aufgestellt werden kann.

[...]

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich. Ein Vorschlag für Festsetzungen ist im Kapitel „Schalltechnische Beurteilung“ angegeben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude (ehemalige Textilfabrik, ehemaliger Metallbetrieb, Wohnhäuser) und Nebenanlagen sind als Sachgüter zu werten. Die ehemalige Textilfabrik, der ehemalige Metallbetrieb sowie zwei Wohnhäuser werden im Zuge der Planung abgerissen. Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen, die im Plangebiet befindliche denkmalgeschützte historische Dampfmaschine bleibt erhalten.

Wechselwirkungen

Komplexe schutzgutübergreifende Wechselwirkungen sind von der Planung nicht betroffen.

¹¹ IPW: Schalltechnische Beurteilung

Europäisches Netz Natura 2000

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind zwar in der weiteren Umgebung vorhanden (ca. 685 m Entfernung), werden jedoch aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet sowie der vorhandenen Bebauung zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet (vgl. Kapitel 2.7) durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohnquartier weist das Plangebiet eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber von außerhalb einwirkenden Unfällen oder Katastrophen auf. Es ist jedoch festzuhalten, dass im näheren Umfeld des Plangebietes keine als Störfallbetriebe einzustufenden gewerblichen Nutzung bestehen. Ebenso wenig besteht eine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da keine Oberflächengewässer vorhanden sind und keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete im Sinne der Hochwassermanagementrichtlinie vorliegen. Die Errichtung von Wohngebieten selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. der geplanten Nutzung ausgehenden Unfälle auf. Sie bedingt aller Voraussicht nach nur eine geringe Konfliktintensität bzw. geringe nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen und ist somit als nicht erheblich anzusehen.

3.2 Umweltrelevante Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG und dem § 1a (2) BauGB – sparsamer Verbrauch von Boden – Rechnung getragen.

Es ist festzuhalten, dass das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 48) liegt und durch die Planung lediglich eine (planungsrechtlich) äußerst geringfügige Neuversiegelung bedingt wird.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der Kreisverwaltung als unterer Denkmalschutzbehörde zu melden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Maßnahmen zum Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der folgenden Maßnahme keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind.

- **Freimachung Baufeld:** Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf die Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.

Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten, noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.

- **Abriss, Umbau und Sanierung von Gebäuden:** Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung weitere Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden sollen, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.
- **Fällungen / Rodungen Gehölze:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodell (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2016) dar. Eine Ermittlung der Eingriffs- und Kompensationswerte befindet sich im Anhang dieses Umweltplanerischen Fachbeitrages (vgl. Kapitel 5.1). Innerhalb des Plangebietes können den geplanten Maßnahmen folgende Wertfaktoren zugewiesen werden:

Freiflächen im Wohngebiet / Hausgärten

Wertfaktor 0,9

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,45 in den allgemeinen Wohngebieten und einer allgemeinen möglichen Überschreitung um 50 % auf 0,6 bzw. 0,67 werden ca. 60 % bzw. 67 % des überbaubaren Gebietes versiegelt. Die restlichen Flächen (ca. 40 bzw. 33 %) sind somit als Freiflächen/Grünflächen vorgesehen. Diese Freiflächen sind als Zier- und Nutzgärten bzw. Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren werden. Sie erhalten gemäß den Anwendungshinweisen für das Osnabrücker Kompensationsmodell im Landkreis Graftschaft Bentheim einen Wertfaktor von 0,9.

Die v.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen (rechnerisch) vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein **ökologisches Defizit von 1.015 WE** (vgl. Kapitel 5.1 ff.).

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Nach § 13a Abs. 3 BauGB ist ein Monitoring nicht erforderlich.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass (unwesentliche) Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Schutzgüter zu erwarten sind (geringfügige neue Flächen-/Bodenversiegelung, geringfügiger Verlust von Infiltrationsraum). Durch das vorliegende Vorhaben kommt es daher – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem Kompensationsdefizit. Dieses – rein rechnerisch – ermittelte Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (sh. Kapitel 3.2) ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich.

5 Anhang

5.1 Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung

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

5.1.1 Eingriffsflächenwert

Eingriffsflächenwert (WE) = Flächengröße (m²) x Wertfaktor (WF)

Bestand	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffsflächenwert (WE)
Allgemeine Wohngebiete, GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung (5.315 m ²)			
- Versiegelung (60 %)	3.189	0,0	0
- Grün-/Freiflächen (40 %)	2.126	0,9	1.913,4
Mischgebiete, GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung (11.460 m ²)			
- Versiegelung (60 %)	6.876	0,0	0
- Grün-/Freiflächen (40 %)	4.584	0,9	4.125,6
Öffentliche Grünflächen „Spielplatz“	375	0,9	337,5
Gesamt:	17.150		6.376,5

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 6.377 Werteinheiten.

5.1.2 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

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

Maßnahme	Flächen- größe (m ²)	Wertfaktor (WF)	Geplanter Flächen- wert (WE)
Allgemeine Wohngebiete WA-1, GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung (9.165 m ²)			
- Versiegelung (60 %)	5.499	0,0	0
- Grün-/Freiflächen (40 %)	3.666	0,9	3.299,4
Allgemeine Wohngebiete WA-2, GRZ 0,45 zzgl. Überschreitung (6.945 m ²)			
- Versiegelung (67 %)	4.653	0,0	0
- Grün-/Freiflächen (33 %)	2.292	0,9	2.062,8
Straßenverkehrsflächen	1.040	0,0	0
Gesamt:	17.150		5.362,2

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Maßnahmenwert von ca. 5.362 Werteinheiten erzielt.

5.1.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

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

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Geplanter Flächenwert} & = & \text{Kompensationsdefizit} \\
 \mathbf{6.377\ WE} & - & \mathbf{5.362\ WE} & = & \mathbf{1.015\ WE}
 \end{array}$$

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **1.015 Werteinheiten** besteht.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.