

Gemeinde Samern

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet Gastronomie + Beherbergung Venhaus“

**gleichzeitig: Samtgemeinde Schüttorf,
Flächennutzungsplan, 27. Änderung**

SCOPING-Unterlagen zum UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB

Projektnummer: 225264
Datum: 02.03.2026



INHALTSVERZEICHNIS

I. EINLEITUNG	4
II. SCOPING	4
III. INHALTE DES UMWELTBERICHTES ZUM BEBAUUNGSPLAN	5
A. ÜBERSICHT	5
B. UNTERSUCHUNGSRAHMEN DER ZU BEURTEILENDEN SCHUTZGÜTER	5
➤ <i>Bestand und Bewertung</i>	5
➤ <i>Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)</i>	5
➤ <i>Umweltrelevante Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz)</i>	5
➤ <i>Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)</i>	5
C. STATUS-QUO-PROGNOSE (NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG).....	6
D. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT	6
E. DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	6
F. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	6
G. ANHANG	6
IV. BEBAUUNGSPLAN NR. 11 & 27. FNP-ÄNDERUNG	6
V. ANLAGE	17
A. EINGRIFFS- UND KOMPENSATIONSERMITTLUNG (BNATSCHG)	17
A.1. <i>Eingriffsflächenwert</i>	17
A.2. <i>Maßnahmen innerhalb des Plangebietes</i>	18
A.3. <i>Ermittlung des Kompensationsdefizits</i>	18
B. BESTANDSPLAN.....	19

Wallenhorst, 02.03.2026

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



i. V. H. Böhm

Bearbeitung:

Urte Vierkötter, Dipl.-Ing.
Olaf Jarzyna, B.Eng.

Wallenhorst, 02.03.2026

Proj.-Nr.: 225264

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

I. Einleitung

Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplans sind konkrete Bauabsichten eines Gastronomiebetriebs, zusätzlich ein kleines, zweistöckiges Hotel mit roter Verklinkerung, Satteldach und rund 20 Fremdenzimmer zu errichten.

Diese konkreten Bauabsichten sind im bauplanungsrechtlichen Außenbereich derzeit nicht genehmigungsfähig. Die Gemeinde Samern unterstützt die Planung, da dieses Hotel eine wesentliche Ergänzung des Übernachtungsangebotes in der Samtgemeinde Schüttorf darstellt. Auch der DEHOGA kommt zu dem Ergebnis, dass ein Hotel hier erfolgreich betrieben werden kann. Daneben wird durch diesen Bebauungsplan der bestehende Gastronomiebetrieb bauplanungsrechtlich gesichert und dem Betreiber die Möglichkeit zur Errichtung eines betriebsbezogenen Wohngebäudes eröffnet.

Der B-Plan sieht die Festsetzung von „Sonstigen Sondergebieten – Gastronomie und Beherbergung“, Maßnahmenflächen, Anpflanz-/Erhaltflächen und weiteren Grünflächen vor. Der Geltungsbereich des B-Planes weist eine Größe von ca. 2,5 ha auf.

Als Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist im Parallelverfahren für den gleichen Geltungsbereich im Rahmen der 27. Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung von „Sonderbauflächen – Gastronomie und Beherbergung“ vorgesehen.

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

II. Scoping

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

Dieses Vorgehen wird Scoping oder auch Antragskonferenz genannt.

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

Im Rahmen des Scopings sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, dem Planungsträger Wertelemente von besonderer Bedeutung (z.B. Schutzgebiete, Angaben zu streng oder besonders geschützten Arten, Bodendenkmale) für die weitere Bearbeitung zu nennen und ggf. vorhandenes Informationsmaterial zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich ist zu klären, ob die vorliegende Planung innerhalb des

potentiellen Wirkraums von Störfallbetrieben liegt. Gleichfalls ist es Aufgabe des Scopings abzuklären, ob und in welchem Umfang Sondergutachten [z.B. schalltechnische, bodenspezifische oder faunistische Untersuchungen oder Bewertungen (bspw. nach § 44/45 BNatSchG)] oder weitere Verfahrensschritte (z.B. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Artenschutzbeitrag) durchgeführt werden.

III. Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

A. Übersicht

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

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

B. Untersuchungsrahmen der zu beurteilenden Schutzgüter

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

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

Im Rahmen der Schutzgutuntersuchungen werden folgende Untersuchungsinhalte abgehandelt:

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

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

D. Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht

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

E. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

F. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ein allgemein verständlicher Text fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen.

G. Anhang

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

IV. Bebauungsplan Nr. 11 & 27. FNP-Änderung

Im Folgenden sind die Aspekte aufgeführt, die im Rahmen der Wirkungsprognosen berücksichtigt werden (Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen). Hinsichtlich der Bestandsdaten wird insbesondere auf vorhandene Angaben der räumlichen Gesamtplanung (z.B. Regionalplanung) und auf Fachplanungen (z.B. Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU)¹, Landschaftsrahmenplan², Landschaftsplan) zurückgegriffen. Zur Erfassung der Biotoptypen des Gebietes wird eine Kartierung mit Hilfe des Schlüssels nach V. DRACHENFELS (2021)³ durchgeführt.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2016)⁴.

¹ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 27.10.2025 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGru>

² LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM, (1998). *Landschaftsrahmen Landkreis Grafschaft Bentheim*. Stand: 1998, Nordhorn.

³ DRACHENFELS, O. v. (2021). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen: unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021*. Hannover, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

⁴ LANDKREISE OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG, (2016). *Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung*. Osnabrück, 2016

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

Tiere und Pflanzen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB) / Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)⁵ / Spezieller Artenschutz

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

Ergebnis der Biotoptypenerfassung (Oktober 2025):

2.9.2 Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) § -Krontraufbereich- Wertfaktor 2,3

Mäßig ausgeprägter, teilweise stark degradierter Wall. Im Bereich der angrenzenden Gehölzfläche ist der Wall mit Eichen (BHD ca. 50 cm) bewachsen, weiter nördlich hingegen nur spärlich mit einzelnen Zitterpappeln (BHD ca. 20 cm) bestockt. Die Fläche wird aufgrund der uneinheitlichen Ausprägung und stellenweise deutlichen Beeinträchtigungen im Mittel mit einem Wertfaktor von 2,3 bewertet.

2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM) Wertfaktor 2,0

Mäßig ausgeprägte Strauch-Baumhecke, geprägt durch Eichen mit einem Brusthöhendurchmesser von etwa 20 cm sowie eingestreuten Wildkirschen und weiteren heimischen Straucharten in der Unteretage.

2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG) Wertfaktor 1,8

Entlang des ehemaligen Schießstandes befindet sich eine kleinräumige, reihenartige Gehölzpflanzung aus jungen Obstgehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser von etwa 5–10 cm.

2.16.3 Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS) a Wertfaktor 1,8

Hierbei handelt es sich vorwiegend um Ahorn, Birke und Eiche mit einem überwiegenden Brusthöhendurchmesser von 10–20 cm. Im Einzelnen sind zudem einzelne stärkere Gehölze, wie beispielsweise eine Esche mit einem Brusthöhendurchmesser von etwa 30 cm, vorhanden. Keine Größeren Höhlungen oder Nester von Großvögeln erkennbar.

2.16.3 Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS) b Wertfaktor 2,0

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes stockt ein Eichenbestand mit einem Brusthöhendurchmesser von etwa 50–60 cm. In einzelnen Bereichen sind Nistkästen (u. a. für die Blaumeise) angebracht. Der Unterwuchs besteht überwiegend aus einer grasdominierten Krautschicht. Innerhalb der Gehölzfläche befindet sich eine kleine Bühne, die gelegentlich für

⁵ Der Begriff Biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten.

Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:

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

musikalische Darbietungen genutzt wird. Es sind lediglich oberflächliche Astausbrüche erkennbar; Nester von Großvögeln wurden nicht festgestellt.

9.6 Artenarmes Intensivgrünland (GI) Wertfaktor 1,2

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich intensiv bewirtschaftetes, artenarmes Grünland mit weitgehend homogener Grasnarbe.

10.4.1 Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) Wertfaktor 1,5

Im Bereich des ehemaligen Schützenhauses hat sich eine feuchte Staudenflur mit dominierenden Flatterbinsenbeständen entwickelt. Vereinzelt tritt pionierartiger Bewuchs durch junge Birken auf.

10.4.2 Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) Wertfaktor 1,3

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine großflächigere halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe des angrenzenden Kreisverkehrs zwischen der L 39 und dem Nordring.

11.1 Acker (A) Wertfaktor 0,9

Im Nordwesten des Plangebietes befindliche intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA) Wertfaktor 1,0

Beidseits des Privatweges und in zwei Bereichen im östlichen Plangebiet befinden sich ausgeprägte, artenarme Scherrasenfläche, die zumindest zeitweise Blühaspekte ausbildet.

12.3.2 Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN) Wertfaktor 1,2

Beete und Rabatten, dominiert von Rosen, Kirschlorbeer, Blutpflaume sowie einer einzelnen Akazie mit einem Brusthöhendurchmesser von etwa 20–30 cm.

12.6.4 Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) Wertfaktor 1,2

Der Bereich ist geprägt durch artenarme Scherrasenflächen mit vereinzelt Obstgehölzen, überwiegend Apfelbäumen (BHD ca. 20 cm). Ein älterer, stark ausgehöhlter Apfelbaum wird nachts im Rahmen des Gaststättenbetriebs angestrahlt; Anzeichen einer Nutzung durch höhlenbewohnende Arten (z. B. Steinkauz) wurden nicht festgestellt. Vereinzelt sind Strauchgruppen vorhanden, überwiegend aus Hasel.

13.1.3 Parkplatz (OVP) Wertfaktor 0,0

Versiegelte Parkfläche im Bereich des Privatweges.

13.1.11 Weg (OVW) Wertfaktor 0,2

Parallel zu westlich gelegenen Gehölzparzelle verlaufende Zuwegung, welche sich als eine Art geschotterter Privatweg darstellt.

13.1.4 Sonstiger Platz (OVM) Wertfaktor 0,0

Zum Hauptgebäude der Gaststätte „Venhaus“ gehörende, versiegelte Nebenflächen und Zuwegungen im Außenbereich (Biergarten).

13.2.1 Lagerplatz (OFL) Wertfaktor 0,0

Versiegelte Nebenflächen im Bereich des ehemaligen Schützenhauses, die als Lager- bzw. Abstellflächen genutzt werden.

13.7.2 Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) Wertfaktor 0,0

Hauptgebäude der Gaststätte „Venhaus“, das in Teilbereichen auch zu Wohnzwecken genutzt wird.

13.8 Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude (OD) Wertfaktor 0,0

Weiteres Gebäude der Gaststätte „Venhaus“, das in Teilbereichen auch zu Wohnzwecken genutzt wird.

13.17.6 Sonstiges Bauwerk (OYS) Wertfaktor 0,0

Im Plangebiet vorhandener ehemaliger Schießstand. Das Haupthaus ist bereits abgerissen.

Angrenzende Bereiche:

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Schüttorf im Übergang zur freien Landschaft.

Nördlich schließen intensiv genutzte Ackerflächen an. Östlich grenzt das Gebiet an Grünlandflächen und Gehölzstrukturen sowie an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Bereich der freien Landschaft. Südlich verläuft die Salzbergener Straße (L 39) mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Westlich wird das Plangebiet durch den Nordring mit dem dort anschließenden Kreisverkehr begrenzt. Südöstlich befindet sich die Anschlussstelle Schüttorf-Ost der Autobahn A31, wodurch der Bereich eine deutliche verkehrliche Vorprägung aufweist.

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

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung⁶ liefert folgende Ergebnisse für das Plangebiet:

- Im näheren oder weiteren Umfeld des Plangebietes sind keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Landschaftsschutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete gem. Map-Server vorhanden.
- Südöstlich, jenseits der Salzbergener Straße befindet sich der „Faunistisch wertvolle Bereich NW-Rand Samerrott“ (Gebietsnummer: 3708006; Erfassung 2001_Mai, Säugetiere).
- Südöstlich, jenseits der Bahnlinie in einem Abstand von ca. 400 m zum Plangebiet beginnt ein „Avifaunistisch wertvoller Bereiche für Brutvögel – Status offen“.

Auswertung des Landschaftsrahmenplans (LRP)

Für den Landkreis Graftschaft Bentheim liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1998 vor. Nachfolgend erfolgt eine Auswertung der zeichnerischen Darstellungen des LRP.

⁶ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 27.10.2025 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau>

Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern und zum Landschaftsbild werden, sofern vorhanden, an entsprechender Stelle dieser Unterlage berücksichtigt.

- In der Karte „Arten und Lebensgemeinschaften – Wichtige Bereiche“ sind für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.
- In der „Planungskarte“ sind ebenfalls keine Darstellungen für das Plangebiet vorhanden
- In der Karte „Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Wichtige Bereiche“ sind für das Plangebiet keine wichtigen Bereiche dargestellt.

Seit 2015 gibt es eine Teilaktualisierung des LRP zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms der Grafschaft Bentheim. Der Übersichtsplan „Zuordnung der Inhalte des Landschaftsrahmenplanes zu den Gebietskategorien des regionalen ROP“ (Anlage 2) stellt südöstlich des Plangebietes (südlich der „Salzbergener Straße“ / östlich der Straße „Am Diek“) „Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft“ dar. In der Karte Biotopverbundflächen (Anlage 3) werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Auswertung Landschaftsplan (LP)

Für die Samtgemeinde Schüttorf liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahre 2000 vor. Nachfolgend erfolgt eine Auswertung der zeichnerischen Darstellungen des LP. Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern und zum Landschaftsbild werden, sofern vorhanden, an entsprechender Stelle dieser Unterlage berücksichtigt.

- Karte 1.6 „Biototypen und Flächennutzungen“: Die im Plangebiet befindlichen Gehölzbestände (inkl. östlich angrenzender Wallhecke), das Intensivgrünland und die Ackerfläche sind in Karte 1.6 verzeichnet.
- Karte 2 „Arten- und Lebensgemeinschaften“: Es werden keine wichtigen Bereiche dargestellt. Östlich und nördlich grenzt der „Bereich mit lokaler Bedeutung - S 40“ an. Hierbei handelt es sich um „landwirtschaftliche Flächen östlich von Schüttorf - kleinteilige Kulturlandschaft mit hohem Grünlandanteil und dichtem Netz von Wall- und Strauch-Baum-Hecken“. Als Gefährdung wird Grünlandumbruch und das Entfernen von Gehölzbeständen genannt.
- Karte 3 „Landschaftsbild und Erholungseignung“, Karte 4 „Boden“, Karte 5 „Wasser“: Es werden keine wichtigen Bereiche dargestellt.
- Karte 6 „Vorbelastungen von Natur und Landschaft“: Für das Plangebiet werden keine Vorbelastungen dargestellt.
- Karte 7 „Zielkonzept“: Es werden keine Aussagen bzw. keine Zielsetzungen für das Plangebiet getroffen.
- Karte 8.3 „Maßnahmenplan“: Für einen Großteil des Plangebietes (Südwest-Bereich) wird die geplante Mischgebietsfläche im Rahmen der FNP-Neuaufstellung „M4“ dargestellt. Für die östlich angrenzende Wallhecke wird der Erhalt und die Pflege von geschützten Biotopen als Maßnahme benannt.

Auswertung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Grafschaft Bentheim hat im Februar 2025 seine Rechtskraft verloren und braucht nicht mehr als eine der maßgeblichen Planungs- und Abwägungsgrundlagen herangezogen werden.

Auswertung wirksamer Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schüttorf überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Der östliche Bereich des ehemaligen Schießstands ist als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung und der übrige Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die Bestimmungen des nationalen und europäischen Artenschutzes sind in den §§ 44, 45 und 67 BNatSchG geregelt und als geltendes Recht im Rahmen der Bauleitplanung unmittelbar zu berücksichtigen.

Aufgrund der Randlage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft, der überwiegend intensiven Nutzung (Betrieb der Gastwirtschaft, Lichtimmersion Außenstrahler) sowie der deutlichen verkehrlichen Vorprägung (u. a. durch die L 39, den Nordring sowie die Anschlussstelle der A 31) ist insgesamt von eingeschränkten faunistischen Habitatqualitäten auszugehen.

Vorkommen von europäischen Vogelarten mit besonderer Planungsrelevanz sowie deren Lebensstätten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Gleichwohl bestehen innerhalb des Plangebietes Gehölz- und Gebäudestrukturen, die ein potenzielles Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, insbesondere von Brutvögeln und Fledermäusen, nicht abschließend ausschließen lassen.

Vor diesem Hintergrund wird die Durchführung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (ASB) im weiteren Verfahren für erforderlich gehalten. Dieser beinhaltet eine einmalige fachkundige Ortsbegehung mit Sichtung der konkret verlustig gehenden Strukturen und der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereiche, eine Faunapotenzialabschätzung potenziell betroffener Artgruppen sowie die Ableitung der vorhabenspezifischen Wirkfaktoren. Auf Grundlage der Ergebnisse der Relevanzprüfung wird geprüft, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können.

Die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten mitzuteilen, ob sie über den beschriebenen Untersuchungsrahmen hinaus konkrete faunistische Erfassungen für bestimmte Tierartengruppen für erforderlich hält und – falls zutreffend – zu welchen Artgruppen und nach welchen methodischen Standards entsprechende Kartierungen im weiteren Verfahren durchzuführen sind.

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

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

Fläche (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

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

Im Gegensatz zum Schutzgut Boden bezieht sich das Schutzgut Fläche auf die zweidimensionale Bodenoberfläche. Fläche ist eine begrenzte Ressource. Um ihre Nutzung konkurrieren beispielsweise Land- und Forstwirtschaft, Siedlung und Verkehr, Naturschutz, Rohstoffabbau und Energieerzeugung. Die Bundesregierung hat sich in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch durch die Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu senken. Das Flächenziel ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie dem Niedersächsischem Naturschutzgesetz (§ 1a NNatSchG) formuliert.

Das Plangebiet besteht derzeit teilweise bereits aus versiegelten Flächen (Gebäude, Zuwegungen, Stellplätze), weist aber auch unversiegelte Bereiche wie landwirtschaftliche Nutzflächen und Gartenflächen, teilweise mit älterem Baumbestand auf.

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

- ⇒ Flächenversiegelung und Flächenverbrauch
- ⇒ Flächeninanspruchnahme

Boden (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

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

Die Sichtung des NIBIS-Kartenservers⁷ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass im nordwestlichen Drittel des Plangebiets der Bodentyp „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podol“ und im übrigen Plangebiet „Mittlerer Gley-Podsol“ vorhanden ist. Der Plaggenesch ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“⁸ des LBEG aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung und aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit verzeichnet. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) des Gley-Podsols wird gem. NIBIS-Kartenserver⁹ als „gering“ eingestuft.

Im NIBIS-Kartenserver¹⁰ werden für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Altlastenstandorte dargestellt.

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

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

⁷ NIBIS®-Kartenserver: *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.10.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁸ NIBIS®-Kartenserver: *Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50.000 (BK50)*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.10.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁹ NIBIS®-Kartenserver: *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) 1:50.000 (BK50)*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.10.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹⁰ NIBIS®-Kartenserver: *Altlasten*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.10.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Wasser (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

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

Oberflächengewässer: Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Grundwasser: Gemäß NIBIS-Kartenserver¹¹ liegen im Plangebiet sehr unterschiedliche, aber insgesamt eher hohe Grundwasserneubildungsraten vor. Demnach werden für den Nordwesten 350-400 mm/a, den Osten 300-350 mm/a, den mittleren südlichen Bereich 250-300 mm/a und für einen kleinen Bereich im Südwesten 200-250 mm/a angegeben. Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird für das gesamte Plangebiet als „gering“ angegeben¹², woraus eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Überschwemmungsgebiete: Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

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

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

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

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, Biotoptypenkartierung

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrandbereich von Schüttorf. Es ist durch einen kleinflächigen Wechsel aus Gebäuden (Gasthaus Venhaus) mit ihren teilweise hausgartenähnlichen Außenbereichen, befestigten Bereichen (Stellplätze, Zuwegungen), teilweise älteren Gehölzbeständen und landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker, Intensivgrünland) geprägt.

Freilandbiotope (Acker, Grünland) dienen der Produktion von Kaltluft, welche in thermisch belasteten Bereichen (Siedlungsbereiche mit hohen Versiegelungsgraden) temperatenausgleichend wirken kann. Die im Plangebiet befindlichen Freilandbiotope haben eine geringe Größe und haben daher keine relevante Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

Gehölzbestände dienen der Produktion von Frischluft bzw. haben eine lufthygienische Wirkung. Die Gehölzbestände im Plangebiet haben eine geringe Größe und werden weitgehend zum Erhalt festgesetzt, so dass bei Realisierung der Planung nicht mit Beeinträchtigungen in Bezug auf die Frischluftproduktion zu rechnen ist.

¹¹ NIBIS®-Kartenserver: *Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200.000 – Grundwasserneubildung, Methode mGROWA*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.10.2020 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹² NIBIS®-Kartenserver: *Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200.000 – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 23.01.2019 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Gemäß NIBIS-Kartenserver¹³ liegen im Plangebiet keine kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz wie z.B. Moore oder moorähnliche Böden vor, bei deren Überplanung gebundener Kohlenstoff freigesetzt werden würde.

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

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

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

Bestandsdaten, insb.: Landschaftsrahmenplan, Biotoptypenkartierung

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrandbereich von Schüttorf. Der südliche Teil ist durch die Gebäude des Gasthauses Venhaus mit den dazugehörigen befestigten Außenbereichen gekennzeichnet. Der südliche Geltungsbereich ist ansonsten durch einen kleinteiligen Wechsel aus hausgartenähnlichen Bereichen, teilweise älteren Gehölzbeständen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren gekennzeichnet. Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich kleinflächig landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die älteren (im Rahmen der Planung weitgehend zum Erhalt festgesetzten) Gehölze weisen eine landschafts-/ortsbildprägende Bedeutung auf. Ansonsten weist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Landschaft eine durchschnittliche Bedeutung auf.

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

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

Menschen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7c BauGB)

Bestandsdaten, insb.: Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Regionales Raumordnungsprogramm

Im Plangebiet befinden sich die Gebäude der Gaststätte Venhaus, diese haben eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch als Freizeit- bzw. Tourismusinfrastruktur. Durch das geplante Vorhaben wird diese Nutzung nicht beeinträchtigt, sondern es sind mit dem Bau eines Hotels eine weitere Nutzung geplant, die der Freizeitinfrastruktur zugutekommt. Darüber hinaus ist die Planung dem Betreiber die Möglichkeit zur Errichtung eines betriebsbezogenen Wohngebäudes eröffnen.

¹³ NIBIS®-KARTENSERVEN: *Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen ohne versiegelte Flächen*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.10.2025 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

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

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

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

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäude sind als Sachgut zu betrachten.

Weitere Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

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

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

Bestandsdaten: Bestandsdaten der sonstigen Schutzgüter

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

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

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

Bestandsdaten: NLWKN-Map-Server, Angaben der UNB

Eine Sichtung des Map-Servers des NLWKN hat ergeben, dass sich das nächste Natura 2000-Schutzgebiet ca. 1,77 km südöstlich befindet. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Samerrott“ (EU-Kennzahl: 3609-303; Nds.-Nummer: 063). Aufgrund der Distanz und räumlichen Trennung (BAB 31, Bahnlinie) können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wird als nicht erforderlich angesehen.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

- ⇒ Beeinträchtigungen des europäischen Netzes Natura 2000

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

Bestandsdaten: Bestandsdaten der sonstigen Schutzgüter, Festsetzungen des Bebauungsplans

Eine Überprüfung erfolgt im Umweltbericht.

Checkliste der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen:

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

V. Anlage

A. Eingriffs- und Kompensationsermittlung (BNatSchG)

Es folgt eine vorläufige Eingriffs- und Kompensationsermittlung für den B-Plan Nr. 11.

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

A.1. Eingriffsflächenwert

Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor.

Bestand	Flächen- größe (m ²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffs- flächenwert (WE)
2.9.2 (HWM) Strauch-Baum-Wallhecke (Kronentraufbereich)	314	Erhalt	0
2.10.2 (HFM) Strauch-Baumhecke	201	2,0	402
2.16.1 (HPG) Standortgerechter Gehölzpflanzung	264	1,8	475
2.16.3a (HPS) Sonst. standortgerechter Gehölzbestand	806	Erhalt	0
2.16.3a+b (HPS) Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	680	2,0	1.360
9.6 (GI) Artenarmes Intensivgrünland	4.137	1,2	4.964
10.4.1 (UHF) Halbruderale Gras- und Staudenflur	82	1,5	123
10.4.2 (UHM) Halbruderale Gras- und Staudenflur	2.242	1,3	2.915
11.1 (A) Acker	5.469	0,9	4.922
12.1.2 (GRA) Artenarmer Scherrasen	1.382	1,0	1.382
12.3.2 (HSN) Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten	650	1,2	780
12.6.4 (PHZ) Neuzeitlicher Ziergarten	1.288	1,2	1.546
13.1.11 (OVW) Weg	363	0,2	73
13.1.3 (OVP), 13.1.4 (OVM), 13.2.1 (OFL), 13.7.2 (OEL), 13.8 (OD), 13.17.6 (OYS)*	4.863	0,0	0
Biotope im Bereich der Erhaltfläche Ost (2.030 m²)			
2.9.2 (HWM) Strauch-Baum-Wallhecke (Kronentraufbereich)	128	Erhalt	0
2.16.3b (HPS) Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	1.346	Erhalt	0
9.6 (GI) Artenarmes Intensivgrünland	267	Erhalt	0
10.4.2 (UHM) Halbruderale Gras- und Staudenflur	289	Erhalt	0
Gesamt:	24.771		18.942 WE

* Versiegelte Bereiche, Genaueres sh. Kap. IV „Tiere und Pflanzen“

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **18.942 Werteinheiten**.

A.2. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

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

Übersicht der geplanten Maßnahmen

Maßnahme gemäß B-Plan Nr. 11	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor (WF)	Kompensationswert (WE)
Sondergebiet SO-1 (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung) Fläche insgesamt: 4.934 m ²			
- Versiegelung (60 %)	2.960	0,0	0
- Freiflächen im SO-1 (40 %)	1.974	1,0	1.974
Sondergebiet SO-2 (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung) Fläche insgesamt: 5.538 m ²			
- Versiegelung (60 %)	3.323	0,0	0
- Weitere Freiflächen im SO-2	2.215	1,0	2.215
Sondergebiet SO-3 (GRZ 0,5 ohne Überschreitung) Fläche insgesamt: 1.753 m ²			
- Versiegelung (60 %)	1.052	0,0	0
- Freiflächen im SO-3 (40 %)	701	1,0	701
- Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen (West)	806	Erhalt	0
- Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen (Ost)	2.030	Erhalt	0
- Flächen zum Anpflanzen	1.204	2,0	2.408
- Flächen für Maßnahmen (Erhalt Wallhecke)	314	Erhalt	0
- Flächen für Maßnahmen*	4.639	2,5	11.598
- Sonstige Private Grünflächen	3.552	1,0	3.552
Gesamt:	24.770		18.259 WE

* Auf der Fläche ist eine Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Obstbaumarten anzulegen und einer extensiven Nutzung zuzuführen. Eine detailliertere Maßnahmenbeschreibung folgt im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichts.

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Kompensationswert von ca. **18.259 Werteinheiten** erzielt.

A.3. Ermittlung des Kompensationsdefizits

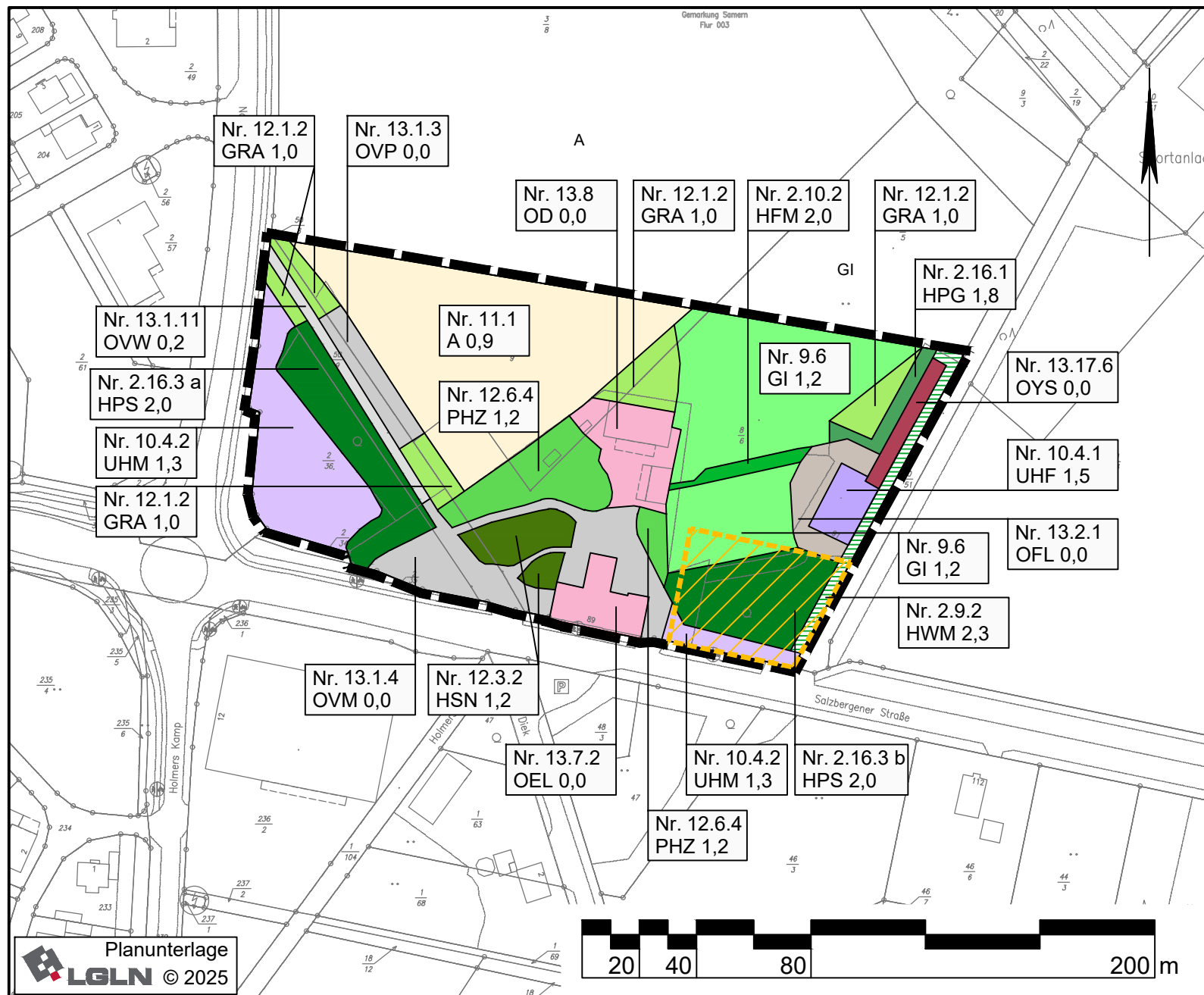
Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem geplanten Flächenwert gegenübergestellt.

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Geplanter Flächenwert} & = & \text{Kompensationsdefizit} \\
 18.942 \text{ WE} & - & 18.259 \text{ WE} & = & 683 \text{ WE}
 \end{array}$$

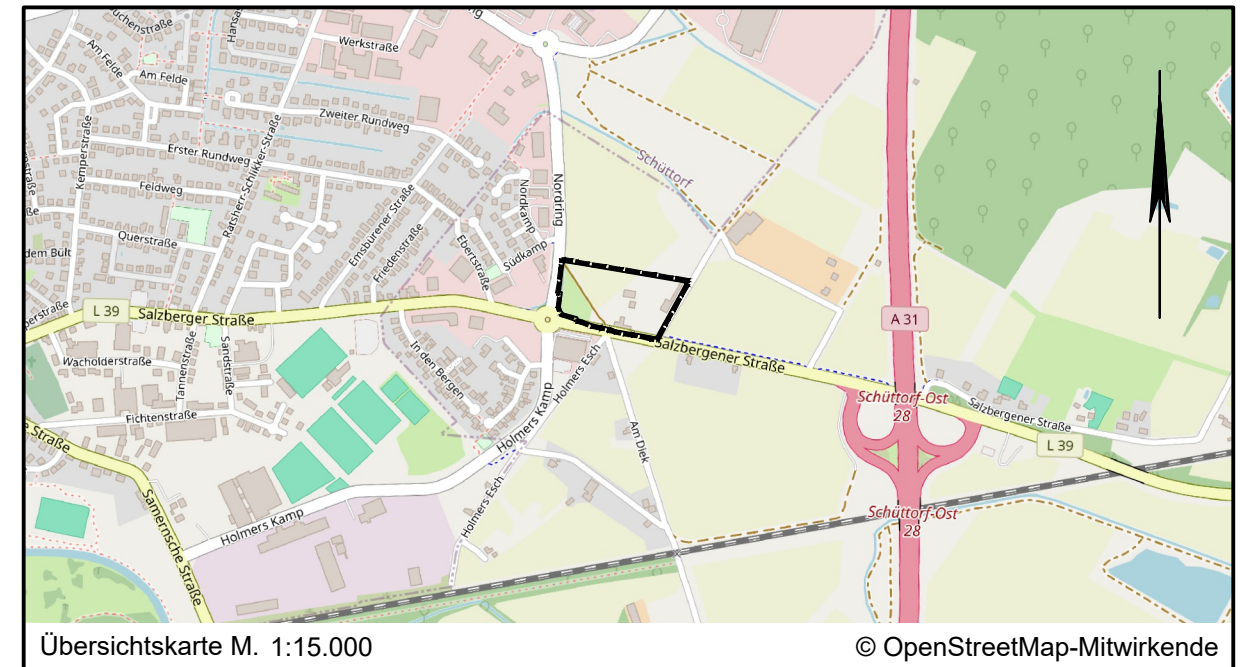
Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **683 Werteinheiten** besteht.

B. Bestandsplan

Bestandsplan zum Plangebiet sh. nächste Seite.



Nr.	Biotoptyp	Code
12.3.2	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten	HSN
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ
13.1.3	Parkplatz	OVP
13.1.4	Sonstiger Platz	OVM
13.1.11	Weg	OVW
13.2.1	Lagerplatz	OFL
13.7.2	Locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL
13.8	Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude	OD
13.17.6	Sonstiges Bauwerk	OYS



Übersichtskarte M. 1:15.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Legende

Geltungsbereich Fläche mit Erhaltungssatzung gemäß B-Plan Nr. 11

Nr. 9.6 — Erläuterung sh. Text
GI 1,2 — Wertfaktor

Nr.	Biotoptyp	Code
2.9.2	Strauch-Baum-Wallhecke (Kronentraufbereich)	HWM
2.10.2	Strauch-Baumhecke	HFM
2.16.1	Standortgerechte Gehölzpflanzung	HPG
2.16.3 a,b	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	HPS
9.6	Artenarmes Intensivgrünland	GI
10.4.1	Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	UHF
10.4.2	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM
11.1	Acker	A
12.1.2	Artenarmer Scherrasen	GRA

Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88	Datum	Zeichen	
		bearbeitet	01.2026	Jz/Vk
		gezeichnet	02.2026	KH
		geprüft	02.2026	Jz/Vk
Wallenhorst, 18.02.2026	i.V. Holger Böhm	freigegeben	02.2026	Boe

Pfad: H:\SCHUET-SG\225264\PLAENE\UP\up_be_02.dwg(SCO)

Gemeinde Samern
 Bebauungsplan Nr. 11
 "Sondergebiet Gastronomie +
 Beherbergung Venhaus"

Bestandsplan zum Scoping

Maßstab 1:2.000