SAMTGE-
MEINDE
SCHÜTTORF

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Flächennutzungsplan, 27. Änderung („Gastronomie + Beherbergung Venhaus“)

UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB

(Bestandteil der Begründung zur FNP-Änderung

Projektnummer: 225264
Datum: 09.09.2026

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS 4
1.1 Anlass und Angaben zum Standort 4
1.2 Aufgabenstellung und Scoping 4
1.3 Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bauleitplanes 5
1.4 Regenerative Energien und Nutzung von Energie 5
2 UNTERSUCHUNGSMETHODIK UND FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES 5
2.1 Untersuchungsmethodik 5
2.2 Fachziele des Umweltschutzes 7
3 BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG 8
3.1 Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7c BauGB) 8
3.2 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB) 9
3.3 Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB) 13
3.4 Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB) 15
3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs.6 Nr.7d BauGB) 15
3.6 Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB) 15
3.7 Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7i BauGB) 16
3.8 Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB) 16
4 WIRKUNGSPROGNOSE 16
4.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens 16
4.1.1 Methodische Vorgehensweise 16
4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen 19
4.2.1 Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit 19
4.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 20
4.2.3 Fläche 20
4.2.4 Boden 21
4.2.5 Wasser 22
4.2.6 Klima und Luft 23
4.2.7 Landschaft 23
4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter 24
4.2.9 Europäisches Netz – Natura 2000 24
4.3 Abschließende Bewertung der festgestellten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter 24
4.4 Wechselwirkungen 26
4.5 Weitere Umweltauswirkungen 26
5 UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN 29
6 MONITORING 30
7 STATUS-QUO-PROGNOSE (NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG) 31
8 DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT 31

9 DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN 31

10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 31

11 ANHANG 33

11.1 Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Umweltgüter 33

11.2 Literatur- und Quellenverzeichnis 34

11.2.1 Gesetze 34

11.2.2 Verordnungen, Richtlinien, Merkblätter usw. 34

11.2.3 Sonstige Quellen 34

11.3 Bestandsplan 36

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Zu erwartende relevante Projektwirkungen 17
Tabelle 2: Rahmenskala für die Bewertung der Umweltauswirkungen (aktualisiert nach KAISER 2004) 18
Tabelle 3: Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter 24

Wallenhorst, 09.09.2026
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

i. V. H. Böhm

Bearbeitung:

Urte Vierkötter, Dipl.-Ing. (FH)
Olaf Jarzyna, B.Eng.

Wallenhorst, 09.09.2026
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

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Anlass und Angaben zum Standort

Anlass des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 11 „Sondergebiet Gastronomie + Beherbergung Venhaus“ in der Gemeinde Samern sind konkrete Bauabsichten eines Gastronomiebetriebs, zusätzlich ein kleines, zweistöckiges Hotel zu errichten.

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

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 ist für den gleichen Geltungsbereich (ca. 2,48 ha) im Rahmen der 27. Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung von „Sonderbauflächen – Gastronomie und Beherbergung“ vorgesehen.

1.2 Aufgabenstellung und Scoping

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Der Umweltbericht umfasst die nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.
In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die verschiedenen Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Über die folgenden Schutzgüter können diese Belange erfasst werden: Mensch (inkl. Gesundheit), Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter / sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Des Weiteren sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu berücksichtigen.
Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 ergeben sich aus der Anlage zum BauGB, wobei nach § 2 BauGB die Gemeinde mit den Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) für jeden Bauleitplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses Vorgehen wird Scoping genannt. Die Behörden wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Planung und den beabsichtigten Untersuchungen unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen bzw. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bauleitplanes

Die 27. FNP-Änderung der Samtgemeinde Schüttorf sieht für den gesamten Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,48 ha eine „Sonderbaufläche – Gastronomie und Beherbergung“ vor.

1.4 Regenerative Energien und Nutzung von Energie

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.
Zur Berücksichtigung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung wird darauf verwiesen, dass gem. § 32a NBauO der Einsatz von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung verpflichtend geregelt wird und diese Regelungen auch für den vorliegenden Bauleitplan gelten.

2 Untersuchungsmethodik und Fachziele des Umweltschutzes

2.1 Untersuchungsmethodik

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Gemäß der Anlage 1 Punkt 2. des BauGB umfasst der Umweltbericht u.a. eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile.
In den Kapiteln 3 bis 3.6 erfolgt diese Bewertung jeweils schutzgutspezifisch, wobei ein besonderes Gewicht auf die Herausstellung der Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung gelegt wird (Methode der Bewertung). Im Rahmen der Bestandsbeschreibung und -bewertung werden ebenfalls **Vorbelastungen** berücksichtigt.

Wirkungsprognose

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Anlage 1 Pkt. 2.b) zum BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (→ Status-Quo-Prognose, vgl. Kap. 0) und bei Durchführung der Planung (→ Auswirkungsprognose) zu enthalten. Hierzu erfolgt eine Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen. Grundsätzlich betrachtet, führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass je wertvoller oder je empfindlicher ein Umweltbereich (↔ Funktionsbereiche mit besonderer Bedeutung) ist und je stärker ein Wirkfaktor in diesem Bereich ist, desto sicherer ist von einer erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung auszugehen.

Wirkfaktoren

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.
Im Anhang (Kapitel 11.1) sind die potenziellen Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Umweltgüter aufgelistet. In den jeweiligen Schutzgutkapiteln werden die planungsrelevanten Beeinträchtigungen behandelt.

Umweltmaßnahmen

Zu den umweltrelevanten Maßnahmen gehören:
- Vermeidungsmaßnahmen (inkl. Schutzmaßnahmen),
- Verminderungsmaßnahmen,
- Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Ersatzmaßnahmen) bzw.
- Maßnahmen zur Wiederherstellung betroffener Funktionen

Monitoring

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.[1]

Des Weiteren hat gemäß § 4c im Zuge des Monitorings auch eine Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gemäß § 1a Absatz 3 Satz 2 (Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich) und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 (externe Kompensationsmaßnahmen) zu erfolgen.

Alternativen

Gemäß Punkt 2d der Anlage zu § 2 Abs.4 BauGB sind im Planungsprozess anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) zu berücksichtigen. Hierunter fallen alternative Bebauungskonzepte (inkl. Begründung zur Auswahl aus Umweltsicht) unter Berücksichtigung des Planungsziels sowie des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes. Die Angaben zu den Planungsalternativen können dem Kapitel 8 entnommen werden.

[1] zu weiteren Ausführungen vgl.: Stüer/Sailer „Monitoring in der Bauleitplanung“ (www.**stueer**.business.t-online.de/aufsatz/baur04.pdf)

2.2 Fachziele des Umweltschutzes

Konkretere Zielvorstellungen ergeben sich aus der >Räumlichen Gesamtplanung< und aus der >Landschaftsplanung<[2].

Räumliche Gesamtplanung

Regionales Raumordnungsprogramm (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.

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.
Im Rahmen der 27. FNP-Änderung wird der gesamte Geltungsbereich als „Sonderbaufläche: Gastronomie und Beherbergung“ dargestellt.

Landschaftsplanung

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

- 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.

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

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 „Biotoptypen 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.

3 Bestandsaufnahme und -bewertung

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

Im Plangebiet befinden sich die Gebäude der Gaststätte Venhaus. Diese haben eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch als Freizeit- bzw. Tourismusinfrastruktur.

Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 11 (IPW 2025) wird in Bezug auf vorhandenen Verkehrslärm festgestellt, dass die hier verwendeten Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB(A) Tag / Nacht am Tag in Teilbereichen und nachts im gesamten Sondergebiet überschritten werden.

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

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

Biotoptypen
Die Erfassung der Biotoptypen des Gebietes wurde im Oktober 2025 auf der Grundlage der zur Biotoptypenkartierung Niedersachsens erarbeiteten Methodik und Arbeitsanleitung mit Hilfe des Kartierschlüssels nach V. DRACHENFELS (2021) durchgeführt.
Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die auf Ebene des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 11 geplante Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2016).
Die Bestandsdarstellung (vgl. Anhang Kap. 11.3) enthält die jeweiligen Buchstabenkombinationen der Biotoptypen (Codes) und eine fortlaufende Biotoptypennummerierung.

2.9.2 Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) § -**Kronentraufbereich**- Wertfaktor 2,3/Erhalt
In der östlichen an den Geltungsbereich angrenzenden Wegeparzelle befindet sich ein mäßig ausgeprägter, teilweise stark degradierter Wall. Im Bereich der angrenzenden Gehölzfläche (Biotop 2.16.3b HPS) ist der Wall mit Eichen (BHD ca. 50 cm) bewachsen, weiter nördlich hingegen nur spärlich mit einzelnen Zitterpappeln (BHD ca. 20 cm) bestockt. Der Kronentraufbereich der Gehölze ragt in den Geltungsbereich. Es handelt sich bei der Wallhecke um einen geschützten Landschaftsbestandteil gemäß § 29 Abs. 1 BNatSchG.
Die Fläche wird aufgrund der uneinheitlichen Ausprägung und stellenweise deutlichen Beeinträchtigungen im Mittel mit einem Wertfaktor von 2,3 bewertet. Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 11 ist es vorgesehen den Kronentraufbereich der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wallhecke zum Erhalt festzusetzen

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. Zudem sind 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 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. Gemäß Stellungnahme des Landkreises in der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der nördlich der Strauch-Baumhecke (2.10.2 HFM) liegende Teil des Grünlandes im Rahmen der kreisweiten Biotoptypenkartierung als artenarmes Extensivgrünland (GET) erfasst. Die kreisweite Biotoptypenkartierung stellt eine übergeordnete Erfassung im Maßstab 1:5.000 dar. Maßgeblich für die vorliegende Planung ist die projektbezogene fachgutachterliche Vorortkartierung. Das Grünland weist eine sehr homogene, dicht geschlossene Grasnarbe ohne erkennbare Merkmale eines artenarmen Extensivgrünlandes (GET) auf. Die Einstufung als Intensivgrünland wird daher beibehalten.

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 1,2

Im Nordwesten des Plangebietes befindliche intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Bei dem in diesem Bereich anstehenden Bodentyp handelt es sich laut NIBIS-Kartenserver um „Mittleren Plaggenesch unterlagert von Podsol“, der in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung und aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit verzeichnet ist (vgl. Schutzgut Boden, Kap. 3.3). Der Acker erhält aufgrund der besonderen Standorteigenschaften aus bodenschutzfachlicher Sicht den Wertfaktor 1,2.

12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA) Wertfaktor 1,0

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

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) / OYS (Gartenhütte) Wertfaktor 1,2

Der Bereich ist geprägt durch artenarme Scherrasenflächen mit vereinzelten 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 und Ziergehölze vorhanden, darunter überwiegend Hasel sowie teilweise nicht heimische Gehölzarten wie Kirschlorbeer. Innerhalb des Gartenbereichs befinden sich zudem kleinere Gartenhütten bzw. Geräteschuppen.

13.1.3 Parkplatz (OVP) Wertfaktor 0,0

Versiegelte Parkfläche im Bereich des Privatweges.

13.1.11 Weg (OVW) Wertfaktor 0,2

Parallel zur 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.

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 Pflanzen- und Tierarten / Rote Liste Biotoptypen
- Faunistische Funktionsbeziehungen/ Faunapotenzial/ Artenschutzrechtlich relevante Arten
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Liste Biotoptypen:
Offizielle Angaben zu konkreten Vorkommen von gefährdeten Arten der Roten Listen liegen nicht vor und wurden der Kommune auch nicht im Rahmen der Behördenanhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB (vgl. Kapitel 1.2) mitgeteilt.
Im Rahmen der Biotoptypenkartierung ergaben sich keine zufälligen Funde von Arten der Roten Listen.

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.
Parallel zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 11 wird derzeit ein Artenschutzbeitrag auf Grundlage einer fachkundigen Ortsbegehung und einer Faunapotenzialabschätzung erarbeitet. Mögliche Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten werden im Artenschutzbeitrag überprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, die ein Planungshindernis darstellen könnten.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:
Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung[3] 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“.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorhandenen Strukturen und Funktionen überwiegend auf Grundfunktionen hinsichtlich des Erhalts der biologischen Vielfalt hinweisen. Eine besondere Bedeutung kommt der unmittelbar östlich angrenzenden Wallhecke zu.

[3] 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

3.3 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

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.

Boden

Boden im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist die obere Schicht der Erdkruste. Der Boden erfüllt im Sinne des § 2 des BBodSchG

„1. natürliche Funktionen als
- *a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,*
- *b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,*
- *c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,*

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als
- *a) Rohstofflagerstätte,*
- *b) Fläche für Siedlung und Erholung,*
- *c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,*
- *d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.“*

Die Sichtung des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-KARTENSERVER 2024a) hat ergeben, dass im nordwestlichen Drittel des Plangebiets der Bodentyp „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol“ und im übrigen Plangebiet „Mittlerer Gley-Podsol“ vorhanden ist.
Der Plaggenesch ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ des LBEG des NIBIS-Kartenservers (2024b) aufgrund seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung (Archiv der Kulturgeschichte) und aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit verzeichnet. Der Gleypodsol ist nicht in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ verzeichnet. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) des Gley-Podsols wird gem. NIBIS-Kartenserver (2024c) als „gering“ eingestuft.

Im NIBIS-Kartenserver (2024d) werden für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Altlastenstandorte dargestellt.
Gemäß Stellungnahme des Landkreises Grafschaft Bentheim im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist es durch den Brand des Schützenhauses zu einer Verunreinigung des Bodens/Grundwassers gekommen. Gutachten zur Bewertung der Kontaminationen liegen der

unteren Bodenschutzbehörde vor. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei der derzeitigen Nutzung der Fläche kein Sanierungsbedarf besteht.

Wasser

Oberflächengewässer: Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.
Grundwasser: Gemäß NIBIS-Kartenserver (2024e) 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. Somit liegen für einen Großteil des Geltungsbereiches 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)[4]“. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein. Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird für das gesamte Plangebiet als „gering“ angegeben (NIBIS-KARTENSERVER 2024f), woraus eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.
Wasserschutzgebiete: Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.
Überschwemmungsgebiete: Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. In der Starkregengefahrenkarte für Niedersachsen sind vornehmlich Randbereiche des Plangebiets gekennzeichnet, die bei extremen Ereignissen um bis zu 0,50 m überflutet würden.

Klima und Luft, Klimawandel / Klimaanpassung

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) temperaturausgleichend 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.
Gemäß bodenkundlichen Netzdiagrammen des NIBIS-Kartenserver (NIBIS-KARTENSERVER 2025g) liegen im Plangebiet keine kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klima-

[4] 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

schutz wie z.B. Moore oder moorähnliche Böden vor, bei deren Überplanung gebundener Kohlenstoff freigesetzt werden würde. Die Netzdiagramme weisen dem anstehenden Bodentyp jedoch eine sehr hohe Kühlleistung zu, durch dessen Erhalt oder Wiederherstellung ein Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung geleistet werden kann.

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

Das Plangebiet liegt im Landkreis Grafschaft Bentheim in der Naturraumeinheit „580.0 - Nordhorner Talsand-Gebiet“, welche den weitaus größten Teil des Kreises einnimmt. „*Hier herrschen grundwassernahe, ebene Talsandflächen vor, die durch zahlreiche Flugsanddecken und Ausblasungen überformt wurden. Zahlreiche Bäche und Gräben durchziehen das Gebiet, auf abflusslosen Flächen kommen kleinere Nieder- und Hochmoorreste vor. Die potenziell natürliche Vegetation auf den Sandböden ist der Stieleichen-Birkenwald, auf den Flachmooren und anmoorigen Gleyböden der Erlenbruchwald. Weite Teile dieser Naturraumeinheit unterliegen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung“* (LRP Landkreis Grafschaft Bentheim,1998).
In der Karte „Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Wichtige Bereiche“ des LRP sind für das Plangebiet keine wichtigen Bereiche dargestellt.

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 Gehölze weisen eine landschafts-/ortsbildprägende Bedeutung auf. Ansonsten weist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Landschaft eine durchschnittliche Bedeutung auf.

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

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

Die Sichtung des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-KARTENSERVER 2024a) hat ergeben, dass im nordwestlichen Drittel des Plangebiets der Bodentyp Plaggenesch vorhanden ist. Plaggeneschböden gelten als Archiv der Kulturgeschichte. Im Bereich des meist im Mittelalter vorgenommenen Auftrags von Dung und Plaggen sind häufig archäologische Fundstellen anzutreffen.

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

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).

3.7 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 besonderer Empfindlichkeit oder Bedeutung vor.

3.8 Anfälligkeit für schwere Unfälle / 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 unterliegt derzeit einer Nutzung durch einen Gastronomiebetrieb, daher ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben.
Im näheren und weiteren Umfeld sind keine Betriebe oder Anlagen vorhanden, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind.
Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.
In der Starkregengefahrenkarte für Niedersachsen sind vornehmlich Randbereiche des Plangebiets gekennzeichnet, die bei extremen Ereignissen um bis zu 0,50 m überflutet würden.

4 Wirkungsprognose

4.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens

4.1.1 Methodische Vorgehensweise

Basierend auf den Festsetzungen des vorliegenden Bauleitplans werden die Auswirkungen auf die Umwelt, in den nachfolgenden Unterkapiteln schutzgutbezogen, im Detail beschrieben und anschließend zusammengefasst bewertet. Hierbei ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Ein Überblick über mögliche Wirkfaktoren wird in der nachfolgenden Tabelle gegeben.

Tabelle 1: Zu erwartende relevante Projektwirkungen

Baubedingte Wirkfaktoren
Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen
Schadstoffemissionen, Lärm, Erschütterungen und Lichtreize durch Baubetrieb
Ggf. Zwischenlagerung von Erdmassen (Bodenmieten)
Anlagebedingte Wirkungen
Versiegelung/ Teilversiegelung durch die geplante Bebauung (inkl. Nebenanlagen)
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch hoch aufragende Gebäude / Gebäudeteile.
Flächenverluste durch Bodenauftrag oder –abtrag.
Betriebsbedingte Wirkungen
Bezüglich der schalltechnischen Situation im Plangebiet wurde eine Schalltechnische Beurteilung erstellt (IPW; 2025). Hinsichtlich des Gewerbelärms vom Betrieb im Plangebiet ist demnach aufgrund der großen Abstände zu angrenzenden Wohnnutzungen nicht mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen. Lärm und optische Störreize bezogen auf die Fauna und auf Habitatfunktionen besitzen z. T. sehr unterschiedliche Wirkintensitäten und -zonen und sind artgruppen- und artspezifisch. Zur Beurteilung möglicher nachteiliger Beeinträchtigungen werden der Stand des Wissens sowie die allgemeine Art- und Ortskenntnis der Planer berücksichtigt. Ergänzend werden die Ergebnisse des derzeit in Bearbeitung befindlichen Artenschutzbeitrages herangezogen.

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Es handelt sich hierbei um eine sogenannte Angebotsplanung. Die konkreten Bauabläufe (zeitlich sowie inhaltlich bspw. im Hinblick auf eingesetzte Maschinen) und spätere Realisierungen (z.B. Gebäude, Straßen / Wege) sind auf dieser Planungsebene nicht bekannt bzw. nicht Inhalt eines Flächennutzungs- und / oder Bebauungsplanes.
Daher können hinsichtlich baubedingter Auswirkungen auf dieser Planungsebene keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Bautätigkeiten (im Hinblick auf gewerbliche Flächen/Hallen), Dauer, Art und Ausmaß vergleichbarer Bautätigkeiten nicht überschreiten werden. Zudem sind baubedingte Auswirkungen lediglich zeitlich befristeter Art und die Bautätigen sind angehalten, die anerkannten Regeln der Technik und Regelungsbereiche einschlägiger Gesetze und Verordnungen (z.B. Umweltschadensgesetz, Gefahrstoffverordnung, Baustellenverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Arbeitsstättenverordnung), u.a. zum allgemeinen Schutz der Umwelt sowie speziell der Gewässer, des Bodens, der geschützten Arten und der natürlichen Lebensräume einzuhalten. Hierdurch werden Schäden an Schutzgütern von Natur und Landschaft und auch die Risiken von Unfällen während der Bauzeit vermindert.
Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass keine grundsätzlichen nachteiligen baubedingten Auswirkungen zu erwarten sind. Soweit bspw. schützenswerte bzw. zu erhaltende Biotop- oder Gewässerstrukturen durch Bautätigkeiten beeinträchtigt werden könnten und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu sichern sind, wird dieses im entsprechenden Schutzgutkapitel gesondert aufgeführt.

Ebenso ist mit Blick auf betriebsbedingte Auswirkungen festzuhalten, dass auf Ebene einer Angebotsplanung keine Angaben zu der tatsächlichen Ausgestaltung der im Plangebiet er-

möglichten Bebauung bzw. Nutzung vorliegen. Daher können ebenfalls keine detaillierten Aussagen zu betriebsbedingten Auswirkungen getroffen werden. Zur Abschätzung betriebsbedingter Auswirkungen werden deshalb allgemeingültige Annahmen zu Grunde gelegt.

Soweit erkennbare Beeinträchtigungen durch Gegenmaßnahmen vermieden oder, falls dies nicht möglich ist, gemindert werden können, wird dies erläutert. Neben den Ausführungen zu den negativen Auswirkungen der Planung werden, sofern vorhanden, auch die mit der Planung verknüpften positiven Auswirkungen auf die Umwelt aufgeführt.
Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. zur Reduzierung von Beeinträchtigungen sind im Einzelnen in Kapitel 4.2.1 beschrieben. Der Detaillierungsgrad der Wirkungsabschätzung sowie die Eintrittswahrscheinlichkeit der Veränderungen hängen von der jeweiligen Auswirkung ab.

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wird der Ansatz der Rahmenskala nach KAISER (2013) verwendet.
Hierbei werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen je nach Intensität bzw. Schwere der Wirkung einer Bewertungsstufe zugeordnet. In der nachfolgenden Tabelle 2 werden die Bewertungsstufen sowie die jeweiligen Einstufungskriterien vorgestellt.

Tabelle 2: Rahmenskala für die Bewertung der Umweltauswirkungen (Kaiser 2013, aktualisiert nach KAISER 2004)

Stufe und Bezeichnung	Einstufungskriterium
IV Unzulässigkeitsbereich	Rechtsverbindliche Grenzwerte für das betroffene Umweltschutzgut werden überschritten oder es findet eine Überschreitung anderer rechtlich normierter Grenzen der Zulässigkeit von Eingriffen oder sonstigen Beeinträchtigungen statt, die nach den einschlägigen Rechtsnormen nicht überwindbar sind.
III Zulässigkeitsgrenzbereich (optionale Untergliederung)	Rechtsverbindliche Grenzwerte für das betroffene Umweltschutzgut werden überschritten oder es findet eine Überschreitung anderer rechtlich normierter Grenzen der Zulässigkeit von Eingriffen oder sonstiger Beeinträchtigungen statt, die nach den einschlägigen Rechtsnormen nur ausnahmsweise aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses oder des Allgemeinwohles bzw. aufgrund anderer Abwägungen überwindbar sind. In Abhängigkeit vom Ausmaß der zu erwartenden Beeinträchtigung sowie der Bedeutung und Empfindlichkeit betroffener Schutzgutausprägungen kann der Zulässigkeitsgrenzbereich untergliedert werden.
II Belastungsbereich (optionale Untergliederung)	Das betroffene Umweltschutzgut wird erheblich beeinträchtigt, so dass sich daraus nach den einschlägigen Rechtsnormen eine rechtliche Verpflichtung ableitet, geeignete Maßnahmen zu Kompensation zu ergreifen. Die Beeinträchtigungen sind auch ohne ein überwiegendes öffentliches Interesse oder Allgemeinwohl bzw. anderer Abwägungen zulässig. In Abhängigkeit vom Ausmaß der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie der Bedeutung und Empfindlichkeit betroffener Schutzgutausprägungen kann der Belastungsbereich untergliedert werden.
I Vorsorgebereich	Die Beeinträchtigung des betroffenen Umweltschutzgutes erreicht nicht das Maß der Erheblichkeit, ist aber unter Vorsorgegesichtspunkten beachtlich, beispielsweise auch bei der Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigung. Aufgrund der geringen Schwere der Beeinträchtigung führt diese nicht zu einer rechtlich normierten Verpflichtung, geeignete Maßnahmen zur Kompensation zu ergreifen.

Stufe und Bezeichnung	Einstufungskriterium
0 belastungsfreier Bereich	Das betroffene Umweltschutzgut wird weder positiv noch negativ beeinflusst
+ Förderbereich	Es kommt zu einer positiven Auswirkung auf das betroffene Umweltschutzgut beispielsweise durch eine Verminderung bestehender Umweltbelastungen.

4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die nachfolgenden Übersichten beschreiben die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit, aufgeteilt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen.

Baubedingte Auswirkungen

Da es sich im Falle der vorliegenden Bauleitplanung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt, können lediglich allgemeine Angaben zu baubedingten Auswirkungen sowie keine detaillierten Angaben zu anlagebedingten Auswirkungen gemacht werden (vgl. Kap. 4.1.1).
Während der Bauphase sind die eingesetzten Transport- und Baufahrzeuge und Maschinen mit Umweltauswirkungen verbunden. Dies können im Einzelnen sein, Lärm, Staubentwicklung, Erschütterungen, eingeschränkte Nutzbarkeit der Wege sowie Nah- und Fernsicht auf aufragende Geräte, wie z.B. Kräne. Diese Beeinträchtigungen bestehen lediglich temporär während der Bauphase und können durch eine optimale Zuwegungs- und Baustelleneinrichtung und zügige Bauabwicklung vermieden bzw. vermindert werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

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 ist mit dem Bau eines Hotels eine weitere Nutzung geplant, die der Freizeitinfrastruktur zugutekommt. Darüber hinaus eröffnet die Planung dem Betreiber die Möglichkeit zur Errichtung eines betriebsbezogenen Wohngebäudes.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bezüglich der schalltechnischen Situation im Plangebiet wurde eine Schalltechnische Beurteilung erstellt (IPW; 2025). Hinsichtlich des Gewerbelärms vom Betrieb im Plangebiet ist demnach aufgrund der großen Abstände zu angrenzenden Wohnnutzungen nicht mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.
Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung zum in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 11 wird hinsichtlich des vorhandenen Verkehrslärms festgestellt, dass die hier verwendeten Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB(A) Tag / Nacht am Tag in Teilbereichen und nachts im gesamten Sondergebiet überschritten werden (vgl. Kap. 4.5).

4.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Anlage- und baubedingte Auswirkungen

Die bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme stellt prinzipiell den wesentlichen Eingriff in die Biotopfunktion dar. Die durch die Planung betroffene Fläche ist durch den vorhandenen Gastronomiebetrieb geprägt.
Die Überplanung des Biotoptypenbestandes führt zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen und ist somit als erheblicher Eingriff für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einzustufen. Es wird angestrebt, durch umfangreiche Ausweisungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Planes nachteilige Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG aus Schutzgutsicht zu minimieren und einen Selbstausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich zu erzielen. Im Detail ist dies im Rahmen des Umweltberichtes zum B-Plan zu prüfen.
Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 11 wird ein Artenschutzbeitrag erstellt, in dem die Erheblichkeit der anlage- und baubedingten Auswirkungen jeweils einzelfallbezogen und verbal-argumentativ betrachtet wird.
Anlage- oder baubedingte Flächeninanspruchnahmen sind aus Sicht des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt in Ihrer Auswirkung nicht unterscheidbar, da auch bei baubedingten, d.h. zeitlich begrenzten Flächeninanspruchnahmen die Bestände vollständig zerstört werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte akustische und optische Störreize wirken insbesondere auf Vögel und Fledermäuse, wobei artbezogen erhebliche Unterschiede in den Empfindlichkeiten bestehen. Im Rahmen des derzeit in Bearbeitung befindlichen Artenschutzbeitrages zum B-Plan Nr. 11 werden mögliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten jeweils einzelfallbezogen und verbal-argumentativ betrachtet.

4.2.3 Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden neben der Fläche des eigentlichen Baukörpers ebenfalls Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen sowie Transportwege (vgl. Kap. 4.2.2) in Anspruch genommen. Diese Bereiche werden jedoch in der Regel nicht versiegelt und lediglich temporär genutzt. Nach Beendigung der Bautätigkeiten sind diese Bereiche wiederherzurichten. Freiflächen werden ggf. gärtnerisch angelegt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 2,48 ha. Bei der in Zukunft zu erwartenden Versiegelung handelt es sich nur teilweise um eine Neuversiegelung. Durch die vorhandenen Gebäude und Zuwegungen sind Teile des Geltungsbereichs bereits versiegelt. Neben dieser Neuversiegelung kommt es durch die Anlage von Grünflächen zu einer Flächeninanspruchnahme im Plangebiet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genannt werden, da es sich bei der Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt und Details zur späteren Bebauung des Plangebietes nicht abschließend geklärt sind. Mit erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ist jedoch nicht zu rechnen.

4.2.4 Boden

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Anlage der Baustelleneinrichtungsflächen wird der Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt verändert sowie Boden verdichtet. Zu den baubedingt tangierten Flächen zählen Baustelleneinrichtungsfläche, Lagerflächen und Transportwege. Als Transportwege sind, soweit möglich, vorhandene Wege zu nutzen bzw. Wege auf Flächen anzulegen, die im Zuge der Vorhabensumsetzung bereits für die Versiegelung vorgesehen sind. Bei diesen Wegen handelt es sich um bereits oder künftig versiegelte bzw. verdichtete Flächen, wodurch unnötige Beeinträchtigungen von Böden mit lockerer Aggregierung reduziert werden. So soll der Versiegelung bzw. Verdichtung von Bodenflächen Einhalt geboten werden. Die anstehenden Bautätigkeiten sind nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, dem allgemeinen Schutz der Umwelt ist durch die Einhaltung einschlägiger Gesetze und Verordnungen (z. B. Bundes-Bodenschutzgesetz Umweltschadensgesetz, Gefahrstoffverordnung, Baustellenverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Arbeitsstättenverordnung) nachzukommen. Der im Plangebiet anstehende Oberboden ist dem § 202 BauGB entsprechend in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 2,48 ha. Bei der in Zukunft zu erwartenden Versiegelung handelt es sich nur teilweise um eine Neuversiegelung. Durch die vorhandenen Gebäude und Zuwegungen sind Teile des Geltungsbereichs bereits versiegelt. Versiegelungsmaßnahmen führen jedoch zum Verlust aller Bodenfunktionen. Aus Sicht des Schutzgutes Boden liegen kleinflächig im Nordwesten des Geltungsbereiches Böden mit einer kulturgeschichtlichen Bedeutung und einer Schutzwürdigkeit aufgrund hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, die in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS-Kartenserver 2024b) verzeichnet sind.
Um der besonderen Bedeutung aus Schutzgutsicht in Teilbereichen des Geltungsbereiches gerecht zu werden, wurden die betroffenen (Acker-)flächen mit einer höheren Bewertung (Wertfaktor 1,2) bewertet. Des Weiteren sind aufgrund der erhöhten Wahrscheinlichkeit archäologisch bedeutsamer Bodenfunde Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (vgl. Kap. 5).
Es wird angestrebt, durch umfangreiche Ausweisungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Planes nachteilige Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG aus Schutzgutsicht zu minimieren und einen Selbstausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich zu erzielen. Im Detail ist dies im Rahmen des Umweltberichtes zum B-Plan zu prüfen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genannt werden, da es sich bei der Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt und Details zur späteren Bebauung des Plangebietes nicht abschließend geklärt sind. Mit erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist jedoch nicht zu rechnen.

4.2.5 Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Eine Verunreinigung des Grund- oder Oberflächenwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Öl, Kraftstoff, Schmiermitteln u.ä. kann z. B. bei Unfällen nicht ausgeschlossen werden. Von erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen des Grund- oder Oberflächenwassers wird jedoch nicht ausgegangen. Die anstehenden Bautätigkeiten sind nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, dem allgemeinen Schutz der Umwelt ist durch die Einhaltung einschlägiger Gesetze und Verordnungen (z.B. Umweltschadensgesetz, Gefahrstoffverordnung, Baustellenverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Arbeitsstättenverordnung) nachzukommen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsraum. Innerhalb des Plangebietes liegen großenteils Bereiche mit einer hohen (> 250 mm/a) Grundwasserneubildungsrate vor. Die Planung führt somit zu einer Flächenversiegelung innerhalb eines Bereiches mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Es wird daher im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 11 angestrebt, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zum Schutz des Grundwassers auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird für das gesamte Plangebiet als „gering“ angegeben (NIBIS-KARTENSERVER 2024f), woraus eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert. Da es sich bei der geplanten Nutzung (Sonderbauflächen – Gastronomie und Beherbergung) nicht um eine Planung mit besonders erhöhter Grundwasserverschmutzungsgefährdung handelt, ist jedoch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genannt werden, da es sich bei der Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt und Details zur späteren Bebauung des Plangebietes nicht abschließend geklärt sind. Mit erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist jedoch nicht zu rechnen.

4.2.6 Klima und Luft

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Gehölzbestände dienen der Produktion von Frischluft bzw. haben eine lufthygienische Wirkung. Es wird angestrebt, durch umfangreiche Ausweisungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Planes nachteilige Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG aus Schutzgutsicht zu minimieren, indem die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände weitgehend erhalten werden sollen.

Mit dem Betrieb von Baufahrzeugen und Maschinen bestehen temporär baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch den Eintrag von Schadstoffen (Stäube, CO, NOx, SO2, etc.). Aufgrund der zeitlichen Begrenzung ist jedoch davon auszugehen, dass es nicht zu erheblichen Auswirkungen kommt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genannt werden, da es sich bei der Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt und Details zur späteren Bebauung des Plangebietes nicht abschließend geklärt sind. Den Anforderungen des Immissionsschutzgesetzes ist Folge zu leisten, ebenfalls sind entsprechende klimarelevante Richtlinien zu beachten. Bei Einhaltung der Anforderungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Luft-Schadstoffe (Stäube, CO, NOx, SO2, etc.) zu erwarten.

4.2.7 Landschaft

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase können temporär visuelle Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge und Geräte (z.B. Kräne) sowie die Baustelleneinrichtung entstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen können jedoch aufgrund der zeitlichen Beschränkung ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Plangebiet weist in Bezug auf das Schutzgut Landschaft eine durchschnittliche Bedeutung auf (vgl. Kap. 3.4). Die älteren Gehölze weisen eine landschafts-/ortsbildprägende Bedeutung auf. Es wird angestrebt, durch Gestaltungsfestsetzungen und umfangreiche Ausweisungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Planes nachteilige Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG aus Schutzgutsicht zu minimieren.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren bezüglich des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäude sind als Sachgüter zu betrachten, jedoch nicht von einer Überplanung betroffen.

Die im Nordwesten des Geltungsbereiches vorhandenen Plaggeneschböden gelten als Archiv der Kulturgeschichte. Im Bereich des meist im Mittelalter vorgenommenen Auftrags von Dung und Plaggen sind häufig archäologische Fundstellen anzutreffen. Um der Besonderen Bedeutung der Plaggeneschböden gerecht zu werden, wurden die betroffenen (Acker-)flächen mit einer höheren Bewertung (Wertfaktor 1,2) versehen. Des Weiteren sind aufgrund der erhöhten Wahrscheinlichkeit archäologisch bedeutsamer Bodenfunde Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (vgl. Kap. 5).

4.2.9 Europäisches Netz – Natura 2000

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.

4.3 Abschließende Bewertung der festgestellten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

In der folgenden Tabelle 3 erfolgt für die betrachteten Schutzgüter eine Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Sinne eines Bewertungsvorschlags gem. § 25 UVPG.

Tabelle 3: Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
	IV	-
	III	-
• **Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt:** Direkte Zerstörung vorhandener Strukturen, kleinflächiger Verlust von Gehölzen.	II	Dies führt zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere und ist somit als erheblicher Eingriff für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einzustufen. Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen ist jedoch nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG aus Schutzgutsicht zu rechnen.
• **Boden:** Die geplante (geringfügige) Neuversiegelung führt zum Verlust aller Bodenfunktionen.	II	Aus Schutzgutsicht liegen im Plangebiet Böden mit einer kulturgeschichtlichen Bedeutung und einer Schutzwürdigkeit aufgrund hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit vor. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können über die biotopspezifischen (multifunktional wirksamen) Kompensationsmaßnahmen nur in

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
		begrenztem Maße ersetzt werden. Eine vollständige Wiederherstellung von Bodenfunktionen ist i.d.R. nicht möglich.
• **Wasser:** Die geplante (geringfügige) Neuversiegelung führt zum Verlust von Infiltrationsraum in Bereichen mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate.	II	Zum Schutz des Grundwassers ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Somit ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB/UVPG aus Schutzgutsicht zu rechnen.
• **Mensch:** Während der Bauphase: Lärm, Staubentwicklung, Erschütterungen, eingeschränkte Nutzbarkeit der Wege sowie Nah- und Fernsicht auf aufragende Geräte, wie z.B. Kräne.	I	Diese Beeinträchtigungen bestehen lediglich temporär während der Bauphase und können durch eine optimale Zuwegungs- und Baustelleneinrichtung und zügige Bauabwicklung vermieden bzw. vermindert werden.
• **Mensch:** Durch die geplante gewerbliche Nutzung sind Schallemissionen zu erwarten.	I	Bezüglich der schalltechnischen Situation im Plangebiet wurde eine Schalltechnische Beurteilung erstellt (IPW; 2025). Hinsichtlich des Gewerbelärms vom Betrieb im Plangebiet ist demnach aufgrund der großen Abstände zu angrenzenden Wohnnutzungen nicht mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.
• **Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt:** Betriebsbedingte, akustische und optische Störreize.	I	Betriebsbedingte akustische und optische Störreize wirken insbesondere auf Vögel und Fledermäuse, wobei artbezogen erhebliche Unterschiede in den Empfindlichkeiten bestehen. Im Rahmen des derzeit in Bearbeitung befindlichen Artenschutzbeitrages zum B-Plan Nr. 11 werden mögliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten jeweils einzelfallbezogen und verbal-argumentativ betrachtet.
• **Fläche:** Die Planung führt zu einer Neuversiegelung von Flächen auf ca. 0,2 ha. Des Weiteren kommt es durch die Anlage von Grünflächen/Beeten zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme.	I	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen überprägten Bereich mit Gebäuden, versiegelten Bereichen und Hausgartenflächen. Die Überplanung von Flächen der freien Landschaft wird auf ein geringes Maß begrenzt, so dass nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB/UVPG aus Schutzgutsicht zu rechnen ist.
• **Wasser:** Eine Verunreinigung des Grund- oder Oberflächenwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Öl, Kraftstoff, Schmiermitteln u.ä. kann z. B. bei Unfällen nicht ausgeschlossen werden.	I	Unter Berücksichtigung des allgemeinen Stands der Technik, der gültigen Unfallverhütungsvorschriften usw. bedingt die Planung keine grundsätzlichen, erheblichen, negativen Auswirkungen.

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
• **Landschaft:** Die Umsetzung der Planung bringt lediglich eine geringe Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes mit sich.	I	Es wird angestrebt, durch Erhalt- und Gestaltungsfestsetzungen im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Planes erheblich nachteilige Auswirkungen im Sinne des BauGB/UVPG aus Schutzgutsicht zu minimieren.
• **Kulturgüter:** Innerhalb des Plangebietes liegt mit dem Plaggenesch ein Bodentyp mit kulturgeschichtlicher Bedeutung vor.	I	Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig.

4.4 Wechselwirkungen

Im Plangebiet kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit oder Bedeutung vor. Daher wird die Planung zwar aufgrund der zu erwartenden (geringfügigen) Neuversiegelung zu Auswirkungen in allen Schutzgutbereichen führen, erhebliche nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen werden durch die Planung aber nicht bedingt.

4.5 Weitere Umweltauswirkungen

Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterung, Licht, Wärme, Strahlung, Belästigungen) (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe cc)

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 11 (IPW 2025) wird festgestellt, dass die hier verwendeten Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 50 dB(A) Tag / Nacht am Tag in Teilbereichen und nachts im gesamten Sondergebiet überschritten werden. Aktive Schutzmaßnahmen werden hier aus städtebaulichen Gründen nicht berücksichtigt. Zur Sicherstellung verträglicher Immissionsverhältnisse sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen wie erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz erforderlich.

Diese Anforderungen reichen bis zum Lärmpegelbereich VI. Außerdem sind Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone im Nahbereich zur Landesstraße ohne schallabschirmende Maßnahmen nur auf den Gebäuderückseiten zulässig.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms vom Betrieb im Plangebiet ist nach der schalltechnischen Beurteilung zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 11 aufgrund der großen Abstände zu angrenzenden Wohnnutzungen nicht mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Menge und Verwertung erzeugter Abfälle (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe dd)
Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei vorliegender Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt, können zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierten Angaben zu ggf. erzeugten Abfällen gemacht werden.

Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang (Anlage 1 Nr.2 Doppelbuchstabe ff)
Im BauGB bzw. im „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ wird der Begriff „Kumulation“ bzw. „kumulative Wirkungen“ nicht genauer definiert. Eine Annäherung an diesen Begriff kann unter Berücksichtigung des § 3c UVPG erfolgen. Der § 3c UVPG spricht von „Kumulierenden Vorhaben“ und erläutert diese wie folgt: „…, wenn mehrere Vorhaben von derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen (kumulierende Vorhaben), zusammen die maßgebliche Größen- und Leistungswerte erreichen oder überschreiten.

Ein enger Zusammenhang ist gegeben, wenn diese Vorhaben

1. als technische oder sonstige Anlagen auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind oder
2. als sonstige in Natur und Landschaft eingreifende Maßnahmen in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen

und wenn sie einem vergleichbaren Zweck dienen.“

Die Planung beschränkt sich auf einen Bereich, der bereits einer Nutzung als Gastronomie sowie Beherbergung unterliegt. Die vorliegende Planung selbst stellt sich somit als Bestandteil kumulierender Vorhaben hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme und des damit einhergehenden Verlustes an schutzgutspezifischen Funktionen dar.

Für den Untersuchungsraum liegen derzeit keine Informationen zu Vorhaben anderer Planungsträger (z. B. Fachplanungen) vor.

Auswirkungen auf das Klima / Anpassung gegenüber den Folgen des Klimawandels. (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe gg)
Den Anforderungen des Immissionsschutzgesetzes ist Folge zu leisten, ebenfalls sind entsprechende klimarelevante Richtlinien zu beachten. Bei Einhaltung der Anforderungen ist kein erhöhter Ausstoß von Luft-Schadstoffen (Stäube, CO, NOx, SO_2, etc.) zu erwarten.

Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe hh)
Detaillierte Angaben zu eingesetzten Techniken und Stoffen sind derzeit nicht bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Bautätigkeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden und dem allgemeinen Schutz der Umwelt durch die Einhaltung einschlägiger Gesetze und Verordnungen (z.B. Umweltschadensgesetz, Gefahrstoffverordnung, Baustellenverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Arbeitsstättenverordnung) nachgekommen wird.

Risikoabschätzung Unfälle und Katastrophen
Es erfolgt -soweit zum jetzigen Stand der Planung möglich- eine Risikoabschätzung bezüglich möglicher, das Plangebiet betreffender oder vom Plangebiet ausgehender Unfälle und Katastrophen.

Darstellung der Auswirkungen von Risiken für die menschliche Gesundheit, auf Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe ee)
Aufgrund der geplanten Nutzung als Gastronomie und Beherbergung weist das Plangebiet eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber von außerhalb einwirkenden Unfällen oder Katastrophen auf. Es ist jedoch festzuhalten, dass im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes keine als Störfallbetrieb einzustufende gewerbliche Nutzung besteht. Ebenso wenig besteht eine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da keine Oberflächengewässer vorhanden sind und keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete im Sinne der Hochwassermanagementrichtlinie vorliegen. Die Ausweisung einer “Sonderbaufläche – Gastronomie und Beherbergung” selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. der geplanten Nutzung ausgehende Unfälle auf. Die Entwicklung einer Sonderbaufläche 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.

Beschreibung von Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen der Auswirkungen von Krisen (Anlage 1 Nr. 2e)
Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei vorliegender Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt, können zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierten Angaben zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen der Auswirkung von Krisen gemacht werden.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)
Zur Berücksichtigung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung wird darauf verwiesen, dass gem. § 32a NBauO der Einsatz von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung verpflichtend geregelt wird und diese Regelungen auch für den vorliegenden Bauleitplan gelten.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)
Die für das Plangebiet relevanten Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes werden, sofern vorhanden, in Kapitel 2.2 aufgeführt. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtige Fließgewässer bzw. Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes und sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Ein Luftreinhalteplan besteht für die Samtgemeinde Schüttorf nicht. Das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Grafschaft Bentheim (ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEB LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM 2020) enthält keine räumlichen oder flächenbezogenen Festlegungen, die für das Plangebiet relevant wären. Weitere einschlägige Fachpläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7g BauGB sind im Rahmen des Verfahrens nicht bekannt geworden und stehen der Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht entgegen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Belang h zu erwarten.

5 Umweltrelevante Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 1a (2) BauGB -sparsamer Verbrauch von Boden- insofern Rechnung getragen, dass sich die Ausweisung der Sonderbaufläche teilweise auf einen bereits baulich genutzten Grundstücksbereich im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich beschränkt. Die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden, zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht notwendig. Die Überplanung von Flächen der freien Landschaft wird dadurch möglichst geringgehalten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen Gutachten zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen vor, die auf den früheren Brand des Schützenhauses zurückzuführen sind. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen besteht laut behördlicher Einschätzung bei der derzeitigen Nutzung der Fläche kein Sanierungsbedarf.
Gleichwohl ist bei künftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen, dass im Bereich der betroffenen Flächen Belastungen des Bodens bzw. von Auffüllungen mit PCB- und PFAS-haltigen Schadstoffen festgestellt wurden. Im Falle einer Überbauung kann daher im Zuge von Erdarbeiten mit erhöhten Aufwendungen für die Verwertung bzw. Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs gerechnet werden. Aus Gründen der Vorsorge wird behördlicherseits empfohlen, das Grundwasser innerhalb des betroffenen Bereichs nicht als Trinkwasser sowie nicht zur Bewässerung von Gemüsepflanzen zu nutzen.

Maßnahmen zum Artenschutz

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 11 wird derzeit ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und ggf. weitere Maßnahmen werden auf Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages abgeleitet und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Gemäß § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen, und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist. Für innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichene Teile sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes planerisch vorzusehen.

Auf Ebene der 27. FNP-Änderung wird der gesamte Geltungsbereich als „Sonderbaufläche – Gastronomie und Beherbergung“ dargestellt. Detailliertere Darstellungen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Aufgrund der größeren Detailschärfe wird daher die Eingriffs- und Kompensationsermittlung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des Umweltberichts zum in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 11 erstellt, welcher den gleichen Geltungsbereich aufweist, wie die hier zu betrachtende 27. FNP-Änderung.

Im Rahmen des B-Planes Nr. 11 wird es angestrebt, durch umfangreiche Ausweisungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nachteilige Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG aus Schutzgutsicht zu minimieren und einen Selbstausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich zu erzielen. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher voraussichtlich nicht notwendig. Im Detail wird dies im Rahmen des Umweltberichtes zum B-Plan geprüft werden.

6 Monitoring

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Vor dem Hintergrund, dass im Untersuchungsraum aktuell keine Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung betroffen sind und unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes und der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 11 angestrebten umfangreichen Ausweisungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbleiben voraussichtlich keine Auswirkungen, die als erheblich nachteilig im Sinne des BauGB / UVPG zu bezeichnen wären. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen bzgl. bekannter Auswirkungen sind daher nicht erforderlich. Bzgl. der im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 geplanten Kompensationsmaßnahmen wird die Gemeinde Kontrollen vor Ort durchführen.
Die Samtgemeinde Schüttorf wird die durch die an der Planung beteiligten Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB weitergereichten Informationen über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zur Kenntnis nehmen. Diese Informationen werden, falls erforderlich, Grundlage für Umfang, Untersuchungstiefe, Methode und festzulegende Untersuchungsabstände für möglicherweise weitere Kontrollen sein.

7 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Das Plangebiet würde bei Nichtdurchführung der Planung vermutlich weiterhin gastronomisch genutzt werden. Weitere Baumaßnahmen würden ausbleiben. Die Grünflächen würden bestehen bleiben und ihre schutzgutspezifischen Funktionen wahrnehmen.

8 Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht

Nach § 15 (1) BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Dazu zählt auch die Prüfung von zumutbaren Alternativen, des mit dem Eingriff verfolgten Zweckes am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 vorbereitet und die Grundlagen für eine Ausweisung eines Sondergebietes geschaffen.
Da die Planung der Erweiterung eines bereits bestehenden Gastronomie- und Beherbergungsstandortes dient, kamen Standortalternativen außerhalb des unmittelbaren Betriebsumfeldes nicht in Betracht. Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche Anordnungen der zusätzlichen Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches geprüft. Hierbei wurde insbesondere das Ziel verfolgt, den Erhalt prägender Gehölzstrukturen zu ermöglichen, Eingriffe in die freie Landschaft zu minimieren und die Flächeninanspruchnahme auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Maß zu begrenzen.

9 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach § 2a BauGB (i.d.F. vom 3. November 2017) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.
Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.
Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2a des Baugesetzbuches.

Gesamthafte Beurteilung:

Der gesamte Geltungsbereich wird auf Ebene der 27. FNP-Änderung als „Sonderbaufläche – Gastronomie und Beherbergung“ dargestellt. Detailliertere Darstellungen sind auf dieser Ebene nicht vorgesehen.

Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die geplante Sonderbaufläche auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch Versiegelung (Schutzgut Boden und Wasser) und der Verlust von Lebensraum (Schutzgut Pflanzen/Tiere) durch die Flächeninanspruchnahme.

Aufgrund der größeren Detailschärfe wird eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des Umweltberichts zum in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 11 erstellt, welcher den gleichen Geltungsbereich aufweist, wie die hier zu betrachtende 27. FNP-Änderung. Auch die weiteren Inhalte des Umweltberichts zur FNP-Änderung werden im Rahmen des Umweltberichts zum B-Plan konkretisiert werden.

Im Rahmen des B-Planes Nr. 11 wird es angestrebt, durch umfangreiche Ausweisungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nachteilige Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG aus Schutzgutsicht zu minimieren und einen Selbstausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich zu erzielen. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher voraussichtlich nicht notwendig. Angestrebtes Ziel ist es, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben. Im Detail wird dies im Rahmen des Umweltberichtes zum B-Plan geprüft werden.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 11 wird ein Artenschutzbeitrag erstellt, der im Rahmen einer Relevanzanalyse potentiell betroffener Arten/Artgruppen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG abprüft.
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, die ein Planungshindernis darstellen könnten.

11 Anhang

11.1 Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Umweltgüter

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Tiere und Pflanzen:
- ⇨ 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)

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Biologische Vielfalt:
- ⇨ Überplanung oder Beeinträchtigung von Arten oder Biotopen der Roten Listen
- ⇨ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng geschützten Arten nach BNatSchG
- ⇨ Zerstörung oder Beeinträchtigung von faunistischen Funktionsräumen oder -beziehungen

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Boden, Wasser, Klima, Luft:
- ⇨ Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung
- ⇨ Funktionsverlust von Bodenbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇨ Mobilisierung von Schadstoffen durch Inanspruchnahme belasteter Flächen (Altlasten, Deponien usw.)
- ⇨ 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
- ⇨ 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

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Landschaft:
- ⇨ 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

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf den Menschen:
- ⇨ Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Emissionen
- ⇨ Verlust oder Funktionsverlust von Wohn- und/oder Wohnumfeldflächen (siedlungsnaher Freiraum)
- ⇨ Verlust oder Funktionsverlust von bedeutsamen Flächen der Freizeit- bzw. Tourismusinfrastruktur
- ⇨ Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Kultur- und Sachgüter:
- ⇨ Beeinträchtigung geschützter Denkmäler oder sonstiger schützenswerter Objekte / Bauten z.B. durch Verlust, Überplanung, Verlärmung, Beschädigung (Erschütterungen, Schadstoffe)
- ⇨ Beeinträchtigung von Sachgütern durch Überplanung

Anfälligkeit der Schutzgüter aufgrund von Unfällen oder Katastrophen

11.2 Literatur- und Quellenverzeichnis

11.2.1 Gesetze

BAUGESETZBUCH BAUGB. *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.*

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ BNATSCHG. *Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.*

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG). *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.*

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNATSCHG). *Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert am 29.01.2025.*

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ DSCHG ND (NDSCHG). *Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, mehrfach geändert, § 22 a eingefügt durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135).*

11.2.2 Verordnungen, Richtlinien, Merkblätter usw.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO. *Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)*.

12. BIMSCHV. Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist.

KAS-18. Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung (Nov. 2010)

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG NBAUO. *Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 01. Januar 2025*.

11.2.3 Sonstige Quellen

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.

INGENIEURPLANUNG WALLENHORST (2025). *Bebauungsplan Nr. 11 „SO Gastronomie – Beherbergung Venhaus“ – Schalltechnische Beurteilung*.

KAISER, T. (2013). *Bewertung der Umweltauswirkungen im Rahmen von Umweltprüfungen: Operationalisierung des Vergleiches von Äpfeln mit Birnen*. Naturschutz und Landschaftsplanung. 45, 89-94.

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM (2020). *Abfallwirtschaftskonzept. Landkreis Grafschaft Bentheim*. Stand: 2020, Nordhorn

ANHANG

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

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

NIBIS®-KARTENSERVER (2024a). *Bodenkarte 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.10.2025 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

NIBIS®-KARTENSERVER (2024b). *Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.10.2025 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

NIBIS®-KARTENSERVER (2024c). *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.10.2025 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

NIBIS®-KARTENSERVER (2024d). *Altlasten 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.10.2025 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

NIBIS®-KARTENSERVER (2024e). *Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200.000 - Grundwasserneubildung, Methode mGROWA.* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.10.2025 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

NIBIS®-KARTENSERVER (2024f). *Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200.000 - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200.000 (HÜK200).* - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.10.2025 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

NIBIS®-KARTENSERVER (2024g). *Bodenkundliche Netzdiagramme (BK 50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 27.10.2025 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

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

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

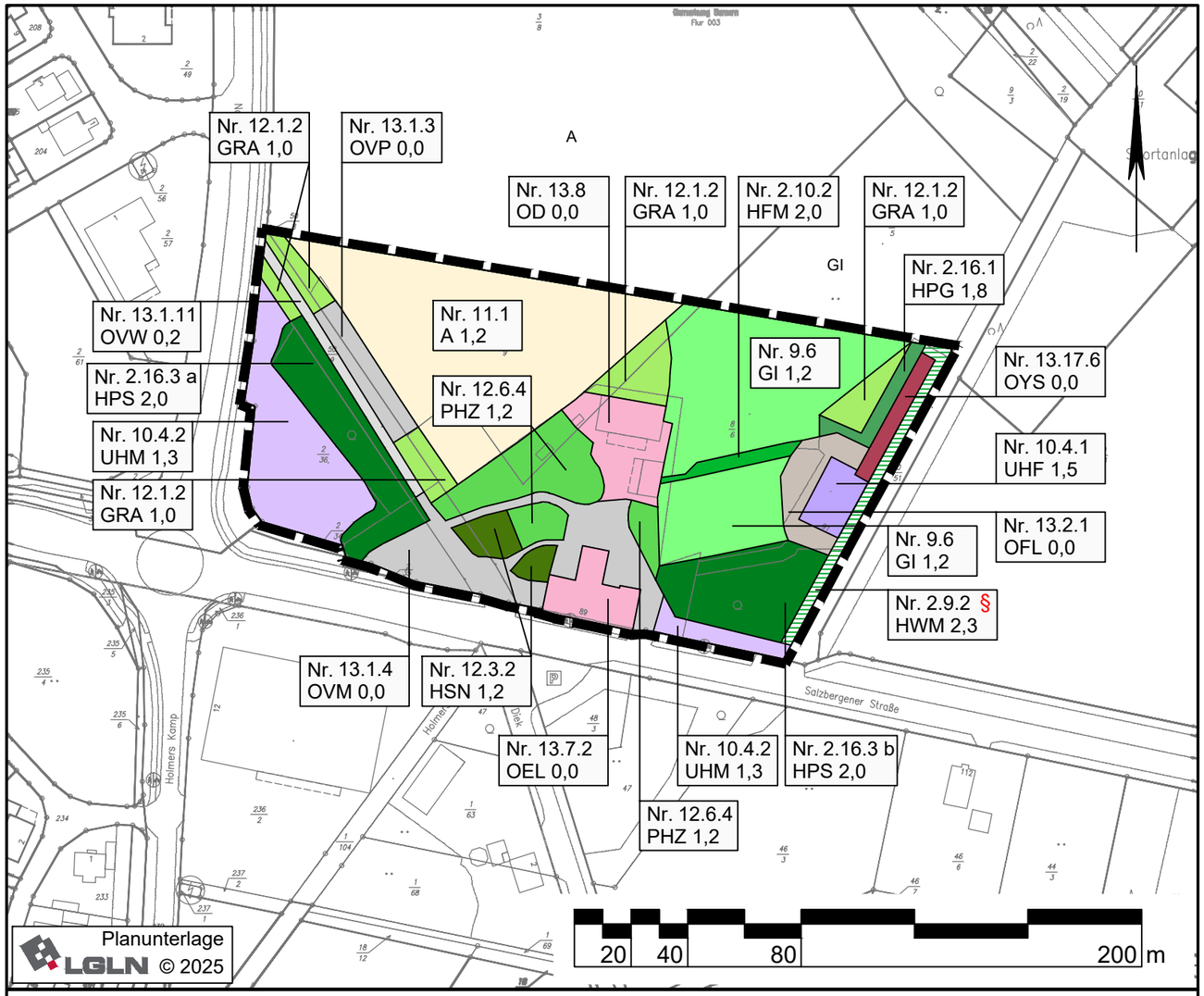
OVG OBERVERWALTUNGSGERICHT LÜNEBURG (2000). Urteil vom 14.09.2000, NuR, S. 294 ff.

STÜER B. & SAILER A. (2004). *Monitoring in der Bauleitplanung*. Abgerufen am 20.07.2004 von www.stueer.business.t-online.de/aufsatz/baur04.pdf

ANHANG

11.3 Bestandsplan

sh. nächste Seite



Legende

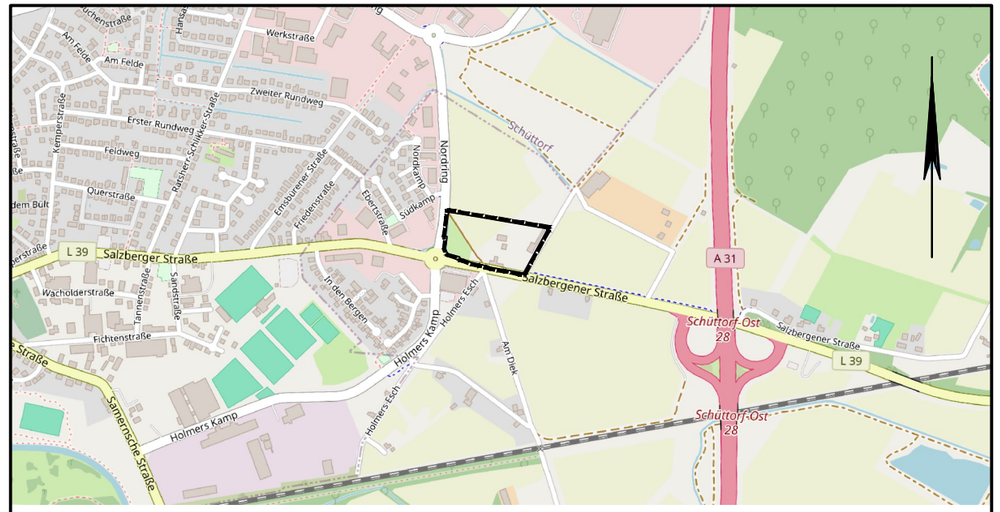
Geltungsbereich

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

§ Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 Abs. 1 BNatSchG)

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	Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	UHF
10.4.2	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM
11.1	Acker	A
12.1.2	Artenarmer Scherrasen	GRA

Nr.	Biotoptyp	Code
12.3.2	Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten	HSN
12.6.4	Neuzeitlicher Ziergarten / OYS (Gartenhütte)	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

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 08.09.2026
i.V. Holger Böhm

	Datum	Zeichen
bearbeitet	09.2026	Jz/Vk
gezeichnet	09.2026	KH
geprüft	09.2026	Jz/Vk
freigegeben	09.2026	Boe

Pfad: H:\SCHUET-SG\225264\PLAENE\UP\up_be-FNP-27Änd_01.dwg(UBR)

Samtgemeinde Schüttorf
Flächennutzungsplan
27. Änderung

"SO Gastronomie und Beherbergung Venhaus", in Samern

Bestandsplan zum Umweltbericht

Maßstab 1:2.000

Plotdatum: 08.09.2026

Speicherdatum: 08.09.2026