



**Stadt  
Neuenhaus**

**LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM**

**Bebauungsplan Nr. 94  
„Frensdorfer Straße“**

**gleichzeitig 31. FNP-Änderung**

**UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB**  
(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)

Projektnummer: 220523  
Datum: 2021-11-12

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Angaben zum Standort.....	4
1.2	Aufgabenstellung und Scoping .....	4
1.3	Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	5
1.4	Regenerative Energien und Nutzung von Energie .....	5
<b>2</b>	<b>UNTERSUCHUNGSMETHODIK UND FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....</b>	<b>5</b>
2.1	Untersuchungsmethodik .....	5
2.2	Fachziele des Umweltschutzes.....	7
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG.....</b>	<b>8</b>
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) .....	8
3.3	Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	12
3.4	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	13
3.5	Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	14
3.6	Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) .....	14
3.7	Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	14
3.8	Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB) .....	14
<b>4</b>	<b>WIRKUNGSPROGNOSE .....</b>	<b>15</b>
4.1	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens .....	15
4.1.1	Methodische Vorgehensweise .....	15
4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	17
4.2.1	Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	17
4.2.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	18
4.2.3	Fläche.....	19
4.2.4	Boden .....	19
4.2.5	Wasser .....	20
4.2.6	Klima und Luft .....	21
4.2.7	Landschaft.....	21
4.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
4.2.9	Europäisches Netz – Natura 2000 .....	22
4.3	Abschließende Bewertung der festgestellten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter .....	22
4.4	Wechselwirkungen.....	24
4.5	Weitere Umweltauswirkungen .....	24
<b>5</b>	<b>UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN .....</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>MONITORING .....</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>STATUS-QUO-PROGNOSE (NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG).....</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT .....</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN .....</b>	<b>29</b>

<b>10</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>30</b>
<b>11</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>31</b>
11.1	Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Umweltgüter .....	31
11.2	Literatur- und Quellenverzeichnis .....	32
11.2.1	Gesetze .....	32
11.2.2	Verordnungen, Richtlinien, Merkblätter usw. ....	32
11.2.3	Sonstige Quellen .....	33
11.3	Eingriffs- und Kompensationsermittlung (BNatSchG).....	35
11.3.1	Eingriffsflächenwert .....	35
11.3.2	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes .....	35
11.3.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits .....	36
11.3.4	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes .....	36
11.4	Bestandsplan.....	37

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Zu erwartende relevante Projektwirkungen .....	15
Tabelle 2: Rahmenskala für die Bewertung der Umweltauswirkungen (KAISER 2013, aktualisiert nach KAISER 2004) .....	16
Tabelle 3: Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter .....	22

---

Wallenhorst, 2021-11-12

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**



i. V. H. Böhme

---

**Bearbeitung:**

Henrik Klawa-Scharfen, B.Eng.

Wallenhorst, 2021-11-12

Proj.-Nr.: 220523

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

# **1 Beschreibung des Planvorhabens**

## **1.1 Anlass und Angaben zum Standort**

Südöstlich des „Gewerbegebietes B 403/ Grenzstraße“ (Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Neuenhaus) auf dem ehemaligen Restaurantstandort „Gourmet Haus“ plant ein Vorhabenträger eine Nutzungsänderung und die Errichtung eines Gebäudekomplexes. Hier sollen eine Tankstelle, ein Cafe/ Bistro und ein Motel bzw. Boardinghouse (Beherbergungsbetrieb für Monteure und Handwerker) entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Frensdorfer Straße“ umfasst den Bereich an der „Frensdorfer Straße“, östlich der „Grenzstraße“ (K 23) und der „Nordhorner Straße“ (B 403) im Nordosten.

Parallel führt die Samtgemeinde Neuenhaus die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

## **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 Bebauungsplan 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, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 94 sieht folgende Nutzungen vor:

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 5.750 m <sup>2</sup>
- Sondergebiet (GRZ 0,8)	ca. 3.810 m <sup>2</sup>
- Private Grünfläche / Flächen zum Anpflanzen	ca. 1.940 m <sup>2</sup>

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Versiegelung ergibt sich aus der möglichen Versiegelung innerhalb des Sondergebietes. Die im Plangebiet auf Grundlage des Bebauungsplanes maximal zulässige Versiegelung ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Flächennutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Faktor	Größe in m <sup>2</sup>
Sondergebiet (GRZ 0,8)	3.810	0,8	3.048
<b>Versiegelung</b>			<b>3.048</b>

Bei der hier ermittelten Versiegelung handelt es sich nur teilweise um eine Neuversiegelung. Im Plangebiet liegen bereits bebaute und versiegelte Flächen (Restaurant, Parkplatz) in Höhe von 2.320 m<sup>2</sup> vor, sodass die zulässige Neuversiegelung bei 728 m<sup>2</sup> liegt.

### 1.4 Regenerative Energien und Nutzung von Energie

Insbesondere mit der „Klimanovelle“ des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden) sind der Klimaschutz und damit einhergehend regenerative Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sind im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Bei der vorliegenden Planung kommen regenerative Energien (z. B. Solaranlagen) nicht explizit zum Tragen. Die Anwendung weitergehender Maßnahmen bleibt dem (zukünftigen) Eigentümer vorbehalten, wird aber nicht vorgeschrieben.

## 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. Kapitel 7) 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 potentiellen 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.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zu weiteren Ausführungen vgl.: STÜER & SAILER (2004)

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 Plangebiet) 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 der räumlichen Ausdehnung des Bauleitplanes. Die Angaben zu den Planungsalternativen können dem Kapitel 8 entnommen werden.

## 2.2 Fachziele des Umweltschutzes

Konkretere Zielvorstellungen ergeben sich aus der >Räumlichen Gesamtplanung< und aus der >Landschaftsplanung<<sup>2</sup>.

### Räumliche Gesamtplanung

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP):

Für den Landkreis Grafschaft Bentheim liegt ein RROP aus dem Jahre 2001 vor. In der zeichnerischen Darstellung des RROP befindet sich das hier vorliegende Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholung sowie z.T. innerhalb von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft (aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft). Die Stadt Neuenhaus wird als Grundzentrum und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Entlang der Straße „Frensdorfer Straße“ wird ein regional bedeutsamer Wanderweg dargestellt. Bei der östlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrasse handelt es sich um eine „Sonstige Eisenbahnstrecke“ und bei der Bundesstraße B 403 um eine „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“.

#### Flächennutzungsplan (FNP):

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenhaus (FNP) stellt für den Geltungsbereich an der „Nordhorner Straße“/ B 403 Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Im Parallelverfahren im Rahmen der 31. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung in eine Sonderbaufläche geändert.

### Landschaftsplanung

#### Landschaftsrahmenplan (LRP):

Für den Landkreis Grafschaft Bentheim liegt ein LRP aus dem Jahre 1998 vor. In den zeichnerischen Darstellungen der LRP werden für das hier vorliegende Plangebiet keine Aussagen

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

getroffen. Inzwischen liegt zudem eine Teilaktualisierung des LRP zur Fortschreibung des RROP vor. Sowohl der dazugehörige „Übersichtsplan“ als auch die Karte „Biotopverbundflächen“ treffen keine zeichnerischen Aussagen zum vorliegenden Plangebiet. Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern und zum Landschaftsbild werden, sofern vorhanden, an entsprechender Stelle dieser Scoping-Unterlage berücksichtigt.

### **Landschaftsplan (LP):**

Für die Samtgemeinde Neuenhaus liegt kein Landschaftsplan vor.

## **3 Bestandsaufnahme und -bewertung**

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

Das Restaurant stellt eine besondere Bedeutung als Wohnumfeldstruktur dar. Die gleichzeitige Nutzung als Wohnung stellt eine besondere für das Schutzgut Mensch im Allgemeinen dar. Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur ist nicht vorhanden.

Von den umliegenden Nutzungen wirken Lärmimmissionen (Verkehrslärm, Gewerbelärm) auf das Plangebiet ein. Dazu wurde eine schalltechnische Beurteilung (IPW INGENIEURPLANUNG WALLENHORST 2021) erarbeitet. In dieser heißt es (S. 3), „*dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann.*“

### **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 auf der Grundlage der zur Biotoptypenkartierung Niedersachsens erarbeiteten Methodik und Arbeitsanleitung mit Hilfe des Kartierschlüssels nach v. DRACHENFELS (2020) durchgeführt.

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

#### 12.6.4 (PHZ) Neuzeitlicher Ziergarten

Wertfaktor 0,9

Der Bereich um das bestehende Restaurant zeigt sich als hausgartenähnlicher Bereich, welcher von Scher- und Trittrasenflächen, Zierhecken (u.a. Stechpalme) sowie vereinzelt Gehölzen, vornehmlich Koniferen, teils auch Laubgehölzen (Ahorn, Linde, Stieleiche, Roteiche, Trauerweide), geprägt ist. Der Brusthöhendurchmesser (BHD) der Gehölze reicht bis ca. 30 cm. Zwei Eichen an der Straße „Frensdorfer Straße“ weisen einen BHD von ca. 40-45 cm auf, eine Eiche ist von starkem Efeubewuchs geprägt. Größere Höhlungen waren, soweit vom Boden aus einsehbar, nicht erkennbar. Die beiden Eichen werden zum Erhalt festgesetzt.





**Fotos:** Blick auf den hausgartenähnlichen Bereich sowie die zwei Stieleichen im Bereich „Frensdorfer Straße“

13.22.2 (OGG) Gewerbegebiet / 12.7 (OE) Einzel- und Reihenhausbauung Wertfaktor 0,0  
Der nördliche Bereich des Plangebietes ist von einem Restaurant sowie zugehörigen Stellplätzen (gepflastert) geprägt. Das Restaurant wird darüber hinaus wohnbaulich genutzt.



**Fotos:** Blick auf das Restaurant und die dazugehörigen Stellplatzflächen

#### Angrenzende Bereiche:

Nördlich schließt die Bundesstraße B 403 sowie die Landstraße L 23 an. Östlich grenzt eine Bahnlinie (Neuenhaus-Bad Bentheim) an. Weiter daran findet sich die Bundesstraße B 403 sowie ein Waldbestand. Südlich liegt die Straße „Frensdorfer Straße“ an, daran eine Strauch-Baumhecke, weiter daran ein Acker- sowie Intensivgrünlandbestand. Westlich zeigen sich ein Gehölzbestand sowie ein bestehendes Gewerbegebiet. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht (eingeschränkt) Richtung Südwesten.

#### **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 Liste Pflanzen- und Tierarten / Rote Liste Biotoptypen
- Streng geschützte Arten bzw. Arten, die dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen
- Faunistische Funktionsbeziehungen/ Faunapotential
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

#### Rote-Liste-Pflanzen- und Tierarten / Rote-Liste-Biotoptypen:

Offizielle Angaben zu konkreten Vorkommen von Rote-Liste-Arten 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 sowie einer zweimaligen Ortsbegehung zur Prüfung auf ausfliegende Fledermäuse inkl. einer Gebäudebegutachtung von außen (DONNING 2021) ergaben sich keine Funde von Rote-Liste-Arten. Weiterhin sind von der Planung keine Biotoptypen betroffen, die gemäß den Angaben der Roten Liste gefährdeter Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2018) als gefährdet einzustufen sind.



Faunapotenzial / Artenschutzrechtlich relevante Arten:

Die vorhandenen Nutzungen (Restaurant mit Stellplatzflächen, hausgartenähnliche Flächen) stellen allgemein bis gering bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Die vorhandene Nutzung innerhalb des Plangebietes und die bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (Straßen, Bahnlinie, Gewerbegebiete) sind als Beeinträchtigung / Vorbelastung (Lärm, optische Störreize, Zerschneidung, Kollision, etc.) faunistischer Habitatqualitäten einzustufen. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes in Verbindung mit der gegebenen Vorbelastung, der Lage und derzeitigen Nutzung nicht zu erwarten. Auch die Ergebnisse einer einmaligen Ortsbegehung weisen nicht auf bedeutsame Funktionen oder -beziehungen hin. Gemäß dem Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung sind im zu betrachtenden Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld zudem keine bedeutenden Flächen für die Fauna vorhanden (s.u.).

Offizielle Angaben zum konkreten Vorkommen streng geschützter Arten bzw. artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen nicht vor. Im Zuge der Biotoptypenkartierung sowie einer zweimaligen Ortsbegehung zur Prüfung des Gebäudes auf ausfliegende Fledermäuse inkl. einer Gebäudebegutachtung von außen (DONNING 2021) wurden, mit Ausnahme in der Nachbarschaft des Gebäudebestandes jagender Fledermäuse (meistens Zwergfledermäuse) und von Sozialrufen der Zwergfledermaus (nach Aussage von DONNING (2021) deuten diese auf eine Quartiernutzung in der weiteren Umgebung hin), keine konkreten Hinweise oder Vorkommen artenschutzrelevanter Arten festgestellt.

Das vorhandene Gebäude (Restaurant) bietet prinzipiell Potenzial als Quartierstandort (Fortpflanzungs- / Ruhestätte) für Fledermäuse. Aus diesem Grund erfolgte eine zweimalige Ortsbegehung zur Prüfung des Gebäudes auf ausfliegende Fledermäuse inkl. einer Gebäudebegutachtung von außen (DONNING 2021). Dabei konnten keine ausfliegenden Fledermäuse festgestellt werden. Im Ergebnis kann eine Nutzung des Gebäudes durch einzelne Fledermausindividuen nicht ausgeschlossen werden. „*Wochenstubenvorkommen der Arten Breitflügel- und Zwergfledermaus können nach Augenschein ausschließlich zwischen Außendach und Isolierung vorkommen, sind aber nicht wahrscheinlich*“ (DONNING 2021, S. 7). Eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier einzelner Fledermausindividuen wird jedoch zumindest nicht vollends ausgeschlossen. Weiterhin fungieren die innerhalb des Plangebietes gelegenen Freiflächen und Gehölzbestände ggf. als Nahrungshabitat für Fledermausarten ohne essentielle Bedeutung. Ältere Gehölze mit Stammdurchmessern  $\geq 30$  cm liegen mit den zwei Eichen an der Straße „Frensdorfer Straße“ vor. Diese sind jedoch nicht von einer Überplanung betroffen und werden zum Erhalt festgesetzt.

Die im Plangebiet gelegenen Gehölzbestände und Freiflächen sowie der Gebäudebestand weisen weiterhin eine geringe Lebensraumbedeutung (Nahrungshabitate und ggf. Brutplatzangebote) für europäische Vogelarten der Siedlungsbereiche mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störwirkungen sowie für weitere Tierarten ohne besondere ökologische Ansprüche auf.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung<sup>3</sup> liefert folgende Ergebnisse für das Plangebiet:

<sup>3</sup> NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 09.02.2021 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

- Von der Planung sind keine Schutzgebiete und -objekte unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet (NSG „Der Höst“; Kennzeichen: NSG WE 00038) befindet sich ca. 1,05 km nordöstlich des Plangebietes. In ca. 2,3 km westlicher Entfernung liegt das LSG „Gut Lage“ (Kennzeichen: LSG NOH 00001), in welchem sich das NSG „Reiherkolonie Lage“ (Kennzeichen: NSG WE 00052) befindet. Darüber hinaus werden keine Schutzgebiete und -objekte im näheren Umfeld (= 3 km) dargestellt.
- Biotop mit landesweiter Bedeutung, für die Fauna wertvolle Bereiche, für die Gastvögel wertvolle Bereiche oder für die Brutvögel wertvolle Bereiche werden nicht für das Plangebiet dargestellt. Ca. 530 m südwestlich befindet sich ein für die Brutvögel wertvoller Bereich (Kenn-Nr. Teilgebiet: 3507.2/8; Bewertungsstufe: offen). Ca. 770 m östlich liegt ein für die Gastvögel wertvoller Bereich (Teilgebietsnummer: 4.2.03/01; Teilgebietsname: Vechte: Frenswegen -Neuenhaus; Bewertungsstufe: offen; Bewertungszeitraum: 2008-2018). Ca. 990 m (nord)westlich befindet sich ein Biotop mit landesweiter Bedeutung (Gebietsnummer: 3506036).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorhandenen Strukturen und Funktionen auf keine besondere biologische Vielfalt hinweisen. Es handelt sich um einen Bereich mit Grundfunktionen bzgl. des Erhalts der Biodiversität.

### 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

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet um einen sowohl überwiegend gewerblich genutzten Bereich (Restaurant) mit versiegelten (Restaurant, Stellplätze) und unversiegelten (hausgartenähnlicher Bereich) Flächen handelt.

#### Boden

Die Sichtung des NIBIS®-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass im Plangebiet der Bodentyp<sup>4</sup> „Mittlerer Gley-Podsol“ vorhanden ist. Dieser ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“<sup>5</sup> des LBEG nicht verzeichnet und somit als durchschnittlich bedeutsam einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)<sup>6</sup> wird gemäß dem NIBIS®-Kartenserver als „gering“ eingestuft. Darüber hinaus liegt innerhalb des Plangebietes eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit<sup>7</sup> vor.

Im NIBIS®-Kartenserver werden für das Plangebiet keine Altlastenstandorte<sup>8</sup> dargestellt.

<sup>4</sup> NIBIS®-KARTENSER (2021 a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>5</sup> NIBIS®-KARTENSER (2021 b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>6</sup> NIBIS®-KARTENSER (2021 c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>7</sup> NIBIS®-KARTENSER (2021 d): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>8</sup> NIBIS®-KARTENSER (2021 e): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

## Wasser

Oberflächengewässer: Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Grundwasser: Gemäß dem NIBIS®-Kartenserver lag die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes im 30-jährigen Jahresmittelwert (1981-2010)<sup>9</sup> weitgehend bei >50 - 100 mm/a und >150 - 200 mm/a (westlicher Randbereich). Somit liegen keine Bereiche mit besonderer Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein. Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten<sup>10</sup> wird als „gering“ angegeben, woraus eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Der Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung stellt für das Plangebiet keine Wasserschutzgebiete dar.

Überschwemmungsgebiete: Im Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung werden für das Plangebiet keine Überschwemmungsgebiete dargestellt. Ca. 50 m (süd)östlich befindet sich das Überschwemmungsgebiet „Vechte“.

## Klima und Luft, Klimawandel / Klimaanpassung

Das Plangebiet kennzeichnet sich maßgeblich durch eine Nutzung als Gewerbe (Restaurant mit Stellplatzflächen), welches auch hausgartenähnliche Flächen aufweist. Solche Freilandbiotope (Hausgarten) dienen der Produktion von Kaltluft. Kaltluftproduzierende Flächen weisen dann eine besondere Bedeutung auf, wenn sie eine gewisse Größe aufweisen und die Kaltluft in thermisch belasteten Bereichen (große Siedlungsflächen mit hohen Versiegelungsgraden) temperaturnausgleichend wirken kann. Hierzu muss die Kaltluft über Abflussbahnen zu den Wirkräumen transportiert werden. Ähnliches gilt für frischluftproduzierende Flächen (insbesondere Wälder). Bei dem Plangebiet und seinem näheren Umfeld handelt es sich aufgrund seiner Lage und den teils angrenzenden bzw. umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen jedoch um keinen thermisch belasteten Bereich. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen dienen aufgrund ihrer geringen Größe zudem nur einer eingeschränkten Produktion von Frischluft bzw. haben nur eine untergeordnete lufthygienische Wirkung.

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

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Grafschaft Bentheim befindet sich das hier vorliegende Plangebiet in der Naturraumeinheit „580.0 Nordhorner Talsand-Gebiet“.

Das Plangebiet selbst ist von seiner Lage im Kreuzungsbereich von Verkehrsstrassen (Bundesstraße B 403, Kreisstraße K 23, Bahnstrasse Neuenhaus-Bad Bentheim) sowie seiner Nutzung als Gewerbefläche (Restaurant) geprägt. Unmittelbar nordwestlich sind weitere gewerb-

<sup>9</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2021 f): *Grundwasserneubildung mGrowa18 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>10</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2021 g): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

liche Nutzungen vorhanden. Landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden. Aufgrund der Vorbelastungen durch die überwiegend gewerbliche Nutzung im Plangebiet sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche (Verkehrstrassen) wird dem Plangebiet insgesamt eine eher durchschnittliche Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Landschaft zugewiesen.

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

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung (Restaurant mit Nebenanlagen, Wohnhaus) ist als Sachgut zu betrachten. Weitere Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

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

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung hat ergeben, dass sich das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ca. 8,8 km in südwestlicher Richtung befindet. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Hügelgräberheide Halle-Hesingen“ (EU-Kennzahlen: 3507-301). Aufgrund dieser Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele eines FFH- oder Vogelschutz-Gebietes bedingt werden.

### **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 wird derzeit als Gewerbestandort (Restaurant) genutzt. Eine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle ist nicht gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebe oder Anlagen vorhanden, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten, das Plangebiet liegt außerhalb

von Überschwemmungsgebieten und in den für das Land Niedersachsen vorliegenden Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten sind keine Darstellungen getroffen.

## 4 Wirkungsprognose

### 4.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens

#### 4.1.1 Methodische Vorgehensweise

Basierend auf den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes 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**

<i>Baubedingte Wirkfaktoren</i>
Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen
Schadstoffemissionen, Lärm, Erschütterungen und Lichtreize durch Baubetrieb
Lärm, Erschütterungen und ggf. Lichtreize durch Baubetrieb
Ggf. Zwischenlagerung von Erdmassen (Bodenmieten)
<i>Anlagebedingte Wirkungen</i>
Versiegelung/ Teilversiegelung durch die gewerbliche Bebauung (inkl. Nebenanlagen)
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude / Gebäudeteile.
Flächenverluste durch Bodenauftrag oder -abtrag.
<i>Betriebsbedingte Wirkungen</i>
Durch das vorliegende Vorhaben sind zusätzliche Schallemissionen (Gewerbelärm) zu erwarten. Dazu wurde eine schalltechnische Beurteilung (IPW INGENIEURPLANUNG WALLENHORST 2021) erarbeitet.
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 Ermittlung der nachteiligen Beeinträchtigungen wird der Stand des Wissens sowie die allgemeine Artkenntnis der Planer und der beteiligten jeweiligen Faunaexperten/-kartierer für die untersuchten Artgruppen berücksichtigt.

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die konkreten Bauabläufe (zeitlich sowie inhaltlich bspw. im Hinblick auf eingesetzte Maschinen) und spätere Realisierungen (z. B. Gebäude, Straßen/ Wege) sind nur teilweise und daher nicht in vollem Umfang Inhalt eines Bebauungsplanes.

Daher können hinsichtlich baubedingter Auswirkungen auf dieser Planungsebene nur teilweise konkrete Aussagen getroffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Bautätigkeiten (im Hinblick auf den Neubau eines Einzelhandelsmarktes inkl. Nebenanlagen und Stellplätzen), 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. Umweltschadengesetz, 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.

Angaben zu der tatsächlichen Ausgestaltung der im Plangebiet ermöglichten Bebauung bzw. Nutzung liegen teilweise vor. Dementsprechend können nur bedingt detaillierte Aussagen zu betriebsbedingten Auswirkungen getroffen werden. Zur Abschätzung betriebsbedingter Auswirkungen werden daher 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.

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.



Stufe und Bezeichnung	Einstufungskriterium
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.
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.

#### Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

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.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das vorliegende Vorhaben sind zusätzliche Schallemissionen (Gewerbelärm) zu erwarten. Dazu wurde eine schalltechnische Beurteilung (IPW INGENIEURPLANUNG WALLENHORST 2021) erarbeitet. In dieser heißt es (S. 3), „*dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann.*“

#### Gewerbelärmsituation

*Die Berechnungen haben ergeben, dass die Planbereiche mit Emissionskontingenten unter der Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung belegt werden können. An allen untersuchten Immissionsorten werden die Planwerte durch die Immissionskontingente nicht überschritten. Dies beinhaltet die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005.*

#### Verkehrslärm

*Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen im Tagzeitraum in Teilbereichen und im Nachtzeitraum im gesamten Plangebietsbereich vor. Bezüglich des Straßenverkehrslärms und des Schienenverkehrslärms sind daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan erforderlich.*

*Die Erhaltung gesunder Arbeitsverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind sichergestellt.“*

## 4.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Anlage- und baubedingte Auswirkungen

Die anlage- und baubedingte Flächeninanspruchnahme stellt prinzipiell den wesentlichen Eingriff in die Biotopfunktion dar. Hier ist die Überplanung hausgartenähnlicher Strukturen (Scher- und Trittrassen, vereinzelte Gehölz- und Gebüschbestände) zu nennen. Die Überplanung der Freiflächen sowie vereinzelter Gehölz- und Gebüschbestände führt zu einer direkten Zerstörung des ursprünglichen Lebensraumes von Tieren, hervorgerufen durch die vollständige Entfernung der Vegetation. Die ursprünglichen Lebensraumfunktionen gehen damit an dieser Stelle vollständig verloren, was je nach Größe des Verlustes und des verbleibenden Tierlebensraumes zu einer mehr oder weniger starken Veränderung der Tierlebensgemeinschaften führen kann. Anlage- oder baubedingte Flächeninanspruchnahmen sind 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, wobei hier artbezogen erhebliche Unterschiede in den Empfindlichkeiten bestehen. Für die Fledermäuse sind betriebsbedingte Wirkungen insbesondere im Hinblick auf Lichtimmissionen zu berücksichtigen. Relevant wären hier, falls vorhanden, Flugrouten/ Transferwege mit besonderer Bedeutung, an denen es für Fledermäuse, welche den Raum zu Transferwegen nutzen wollen, zu Blendwirkungen kommen könnte. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet bestehenden Nutzungssituation ist jedoch von keiner erheblichen Erhöhung betriebsbedingter Auswirkungen durch die vorliegende Planung auszugehen.

### Zusammenfassende Auswirkungsprognose:

Von der Planung sind mit den hausgärtenähnlichen Strukturen und vereinzelter Gehölz- und Gebüschbeständen weniger empfindliche Biotope betroffen. Die Überplanung der Freiflächen 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 umweltrelevanten Maßnahmen (sh. Kapitel 5) ist jedoch nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen.

Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NAGBNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu keiner Überplanung oder erheblichen Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten.

Für vorkommende europäische Vogelarten können die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG über die formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (sh. Kapitel 5) ausgeschlossen werden. Bei den potentiell vorkommenden europäischen Vogelarten (verbreitete Vogelarten des Siedlungsbereiches mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störwirkungen) wird unterstellt, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit bzw. ihrer spezifischen

autökologischen Ansprüche und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes nicht mit populationsrelevanten Beeinträchtigungen oder mit relevanten Lebensstätten-Zerstörungen zu rechnen ist und somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Für im Plangebiet möglicherweise vorkommende Fledermausarten können die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ebenfalls über die formulierten Maßnahmen zum Artenschutz vermieden werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen (sh. Kapitel 5) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht gerechnet.

### 4.2.3 Fläche

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden neben der Fläche des eigentlichen Baukörpers ebenfalls Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen sowie Transportwege (vgl. Kapitel 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 5.710 m<sup>2</sup>. Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebietes eine Versiegelung von ca. 3.048 m<sup>2</sup> zugelassen wird. Davon haben 2.320 m<sup>2</sup> bereits Bestand, so dass eine zusätzliche Neuversiegelung in Höhe von ca. 728 m<sup>2</sup> ermöglicht wird. Durch (private) Grünflächen einschließlich Flächen zum Anpflanzen werden 2.718 m<sup>2</sup> an Fläche in Anspruch genommen. Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie den Verlust hausgärtenähnlicher Strukturen sowie einzelner Gehölz- und Gebüschbestände, welche nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen können.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Von erheblichen betriebsbedingten Wirkfaktoren – auch unter Berücksichtigung der bestehenden Situation – auf das Schutzgut Fläche ist nicht auszugehen.

### 4.2.4 Boden

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Anlage der Baustelleneinrichtungsflächen kann der Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt verändert sowie Boden verdichtet werden. Zu den baubedingt tangierten Flächen zählen Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen und Transportwege. Als Transportwege sind, soweit möglich, vorhandene Wege bzw. bereits versiegelte Flächen zu nutzen. Bei diesen Wegen handelt es sich um bereits versiegelte bzw. verdichtete Flächen, die unnötige Beeinträchtigung von Böden mit lockerer Aggregation wird reduziert. So soll der Versiegelung

bzw. Verdichtung von Bodenflächen Einhaltung 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. Umweltschadengesetz, Gefahrstoffverordnung) nachzukommen.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch die Planung werden innerhalb des Plangebietes ca. 728 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt. Dies führt zum Verlust aller Bodenfunktionen. Aus Sicht des Schutzgutes Boden liegen jedoch keine Bereiche mit besonderer Bedeutung im Plangebiet. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden über die Kompensationsmaßnahmen für die Lebensraumfunktionen ersetzt. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden über eine Aufwertung von Bodenfunktionen im Rahmen der biotopspezifischen (multifunktional wirksamen) Kompensationsmaßnahmen nur in begrenztem Maße ersetzt werden können. Eine vollständige Wiederherstellung von Bodenfunktionen ist jedoch nicht möglich.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Von erheblichen betriebsbedingten Wirkfaktoren – auch unter Berücksichtigung der bestehenden Situation – auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen.

### **4.2.5 Wasser**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Eine Verunreinigung des Grund- oder Oberflächenwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Öl, Kraftstoff, Schmiermittel 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. Umweltschadengesetz, Gefahrstoffverordnung) nachzukommen.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsraum. Mit einer Grundwasserneubildungsrate von >50 bis maximal 200 mm/a liegen innerhalb des Plangebietes keine Bereiche mit besonderer Bedeutung vor.

Gemäß dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2020g) besteht innerhalb des Plangebietes eine hohe Grundwassergefährdungsrate. Sondergebiete haben unter Berücksichtigung des allgemeinen Stands der Technik, der gültigen Unfallverhütungsvorschriften usw. jedoch keine grundsätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Grundwasserqualität, somit ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Es ist vorgesehen, das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser in den Grünflächen im Plangebiet zu versickern.

**Betriebsbedingte Auswirkungen**

Von erheblichen betriebsbedingten Wirkfaktoren – auch unter Berücksichtigung der bestehenden Situation – auf das Schutzgut Wasser ist nicht auszugehen.

**4.2.6 Klima und Luft****Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch die Planung gehen keine Elemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft verloren.

Mit dem Betrieb von Baufahrzeugen und Maschinen bestehen temporär baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch den Eintrag von Schadstoffen (SO, NO<sub>x</sub>, CO). Für das geplante Vorhaben können die Schadstoffeinträge während der Bauphase nicht nach Art und Ausmaß erfasst werden. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung ist jedoch davon auszugehen, dass es nicht zu erheblichen Auswirkungen kommt.

**Betriebsbedingte Auswirkungen**

Von erheblichen betriebsbedingten Wirkfaktoren – auch unter Berücksichtigung der bestehenden Situation – auf das Schutzgut Klima und Luft ist nicht auszugehen.

**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**

Der geplante Neubau einer Tankstelle, eines Cafes/ Bistros und eines Motels bzw. Boardinghouses bedingt lediglich eine geringfügige Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes, der fehlenden Betroffenheit orts- oder landschaftsbildprägender Wertelemente sowie der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung/Nutzung bedingt die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes.

**Betriebsbedingte Auswirkungen**

Von erheblichen betriebsbedingten Wirkfaktoren – auch unter Berücksichtigung der bestehenden Situation – auf das Schutzgut Landschaft ist nicht auszugehen.

#### 4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Gebäudebestand (Restaurant, Wohnhaus) ist als Sachgut zu betrachten. Dieser erfährt im Zuge des geplanten Vorhabens eine Überplanung. Darüberhinausgehende Sach- oder Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

#### 4.2.9 Europäisches Netz – Natura 2000

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (vgl. Kapitel 3.6).

#### 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	-
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt:</b> Direkte Zerstörung des ursprünglichen Lebensraumes von Tieren, hervorgerufen durch die voraussichtliche Entfernung der Vegetation (kleinflächige Gehölzbestände, Ziergebüsche und -hecken)</li> </ul>	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 verbleiben jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG.
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Boden:</b> Es kommt es zu einer Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen. Dies führt an den betreffenden Stellen zu dem Verlust aller Bodenfunktionen.</li> </ul>	II	Im Plangebiet befinden sich keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können über die biotopspezifischen (multifunktional wirksamen) Kompensationsmaßnahmen nur in begrenztem Maße ersetzt werden. Eine vollständige Wiederherstellung von Bodenfunktionen ist jedoch nicht möglich.
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Mensch:</b> Lärm, Staubentwicklung, Erschütterungen, eingeschränkte Nutzbarkeit der Wege sowie Nah- und Fernsicht auf aufragende Geräte, wie z. B. Kräne.</li> </ul>	I	Diese Beeinträchtigungen bestehen lediglich temporär während der Bauphase und können durch eine optimale Zuwegungs- und Baustelleneinrichtung und zügige Bauabwicklung vermieden bzw. vermindert werden.



Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mensch:</b> Durch das vorliegende Vorhaben sind zusätzliche Schallemissionen zu erwarten.</li> </ul>	I	Erheblich nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die vorliegende schalltechnische Beurteilung (IPW INGENIEURPLANUNG 2021) zu dem Ergebnis kommt, „dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann.“
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt:</b> Durch Abriss- sowie Umbauarbeiten am Gebäudebestand und/oder das Entfernen von Vegetationsbeständen können potenzielle Quartierstandorte von Fledermäusen und/oder Niststandorte europäischer Vogelarten verloren gehen sowie Individuen dieser Artengruppen getötet/verletzt werden.</li> </ul>	I	Unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz ist keine Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu erwarten.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt:</b> Betriebsbedingte, akustische und optische Störreize.</li> </ul>	I	Unter Berücksichtigung der im Plangebiet bestehenden Nutzungssituation wird von keiner erheblichen Erhöhung betriebsbedingter Auswirkungen durch die vorliegende Planung ausgegangen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fläche:</b> Es kommt zur Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen.</li> </ul>	I	Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie den Verlust kleinflächiger, unversiegelter, teils anthropogen überprägter Bodenflächen (Hausgarten / Scher-/Trittrassen), welche nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen können.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wasser:</b> Eine Verunreinigung des Grund- oder Oberflächenwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Öl, Kraftstoff, Schmiermittel u.ä. kann z. B. bei Unfällen nicht ausgeschlossen werden.</li> </ul>	I	Von erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen des Grund- oder Oberflächenwassers wird nicht ausgegangen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wasser:</b> Die Planung führt zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung, welche den Verlust von Infiltrationsraum bedingt.</li> </ul>	I	Es ist vorgesehen, das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser in den Grünflächen im Plangebiet zu versickern.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Landschaft:</b> Der geplante Gebäudekomplex (Tankstelle, Cafe/ Bistro, Motel bzw. Boardinghouse) bedingt lediglich eine geringfügige Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes.</li> </ul>	I	Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes, der fehlenden Betroffenheit orts- oder landschaftsbildprägender Wertelemente sowie der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung/Nutzung bedingt die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbildes.

## 4.4 Wechselwirkungen

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht bedingt (vgl. Kapitel 3.7).

## 4.5 Weitere Umweltauswirkungen

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

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 94.

Da konkretisierbare Vorhaben nur teilweise bekannt sind, können keine detaillierten Aussagen zu Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung getroffen werden. Erhebliche Lärm-, Wärme- oder Strahlungsemissionen sowie Erschütterungen, Licht- und Schadstoffemissionen werden mit der Umsetzung der vorliegenden Planung aller Voraussicht nach nicht einhergehen.

Die vorliegende schalltechnische Beurteilung (IPW INGENIEURPLANUNG WALLENHORST 2021) kommt zu dem Ergebnis, „*dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht in der dargestellten Form aufgestellt werden kann.*“

[...]

*Die Erhaltung gesunder Arbeitsverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind sichergestellt.“*

### **Menge und Verwertung erzeugter Abfälle (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe dd BauGB)**

Es können zu jetzigem 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 BauGB)**

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 § 10 UVPG erfolgen. Der § 10 Abs. 4 UVPG spricht von „Kumulierenden Vorhaben“ und erläutert diese wie folgt: „... , wenn mehrere Vorhaben von derselben Art, von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

*Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.“*

Nach aktuellem Kenntnisstand plant die Stadt Neuenhaus, als Träger des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, im Untersuchungsraum und dem näheren Umfeld kein weiteres Vorhaben im Sinne einer weiteren Ausweisung von Sondergebieten im Zuge eines Bauleitplanverfahrens.



Für den Untersuchungsraum und das nähere Umfeld 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 BauGB)**

Es können zu jetzigem Zeitpunkt keine detaillierten Angaben zu den Auswirkungen auf das Klima oder der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels gemacht werden. Den Anforderungen des Immissionsschutzgesetzes ist Folge zu leisten, ebenfalls sind entsprechende klimarelevante Richtlinien zu beachten.

### **Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe hh BauGB)**

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 zu dem 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 BauGB)

Die geplante gewerbliche Nutzung sowie das Umfeld des Plangebietes beinhalten zum derzeitigen Kenntnisstand keine als Störfallbetrieb einzustufende gewerbliche Nutzung. Ebenso wenig besteht eine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete im Sinne der Hochwassermanagementrichtlinie vorliegen. Die vorliegende Planung bedingt daher aller Voraussicht nach lediglich eine geringe Konfliktintensität bzw. geringe nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

### Beschreibung von Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen der Auswirkungen von Krisen (Anlage 1 Nr. 2e BauGB)

Es können zu jetzigem Zeitpunkt keine detaillierten Angaben zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen der Auswirkung von Krisen gemacht werden.

## 5 Umweltrelevante Maßnahmen

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 1a (2) BauGB -sparsamer Verbrauch von Boden- Rechnung getragen. Die Ausweisung des Sondergebietes beschränkt sich auf einen bereits baulich genutzten Grundstücksbereich in Neuenhaus. Die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden, zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht notwendig. Die Überplanung von Flächen der freien Landschaft wird vermieden.

Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind die sonstigen Außenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme der Erschließungen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde 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 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.

### Maßnahmen zum Artenschutz

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind durch die vorliegende Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten:

- **Fällungen / Rodungen:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind grundsätzlich vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die Untersuchung ist nur durch fachkundliches Personal durchzuführen und das Protokoll der Untersuchung ist der UNB zu übersenden. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.
- **Freimachung Baufeld:** Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.
- **Abbrucharbeiten am Gebäudebestand:** Die Abrissarbeiten am Gebäudebestand sind auf die Zeit vor der Wochenstubenzeit (ab Mitte Mai) und nach der Haupt-Überwinterungszeit der Fledermäuse bis Mitte März - je nach Witterung auch etwas länger - zu beschränken. Nach Auszug der Gebäudebewohner ist das Gebäude nochmals außen und intensiv im Innenbereich (nur zugängliche, ungenutzte Bereiche) auf Fledermäuse zu überprüfen, dabei ist besonders der Dachbereich zu berücksichtigen. Je nach Ergebnis dieser vertieften Gebäudekontrolle nach Auszug der Bewohner ist eine Überwachung der Bauarbeiten einzurichten, bis alle ggf. festgestellten Quartierpotenziale abgetragen sind. Nach Abtragung der Dachziegel ist das Gebäude während des Abrisses auf auffällige Kotspuren von Fledermäusen zu prüfen. Sollten diese gefunden werden, ist ein Ausgleich des Quartierverlustes erforderlich. Hierfür sind Maßnahmen in der Umgebung des Gebäudes zu planen (Kastenreviere oder spezielle Modifikationen an Gebäuden). Vor den Abrissarbeiten ist der betroffene Gebäudebestand zudem auf Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen.

### Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodell (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2016) dar. Eine Ermittlung der Eingriffs- und geplanten Flächenwerte befindet sich im Anhang dieses Umweltberichtes (vgl. Kapitel 11.3).

### Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

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.

Innerhalb des Plangebietes sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94) folgende Maßnahmen vorgesehen:

### **Frei-/Grünflächen im Sondergebiet**

**Wertfaktor 0,9**

Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 im Sondergebiet werden ca. 80 % des überbaubaren Gebietes versiegelt. Die restlichen Flächen (10 %) sind somit als Freiflächen / Grünflächen vorgesehen. Diese Freiflächen sind in Anlehnung an intensiv genutzte Hausgärten mit Beet- und Rasenflächen sowie vielfach nicht heimischen Ziersträuchern und Bäumen zu bewerten. Die Flächen erhalten einen Wertfaktor von 0,9.

### **Private Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen**

**Wertfaktor 0,9**

In den Randbereichen des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit Überlagerung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Freiflächen sind aufgrund ihrer privaten Nutzung, der Lage (Bundesstraße, Kreisstraße, Bahnschiene angrenzend) sowie der Kleinflächigkeit (ca. 0,2 ha) in Anlehnung an intensiv genutzte Hausgärten mit Beet- und Rasenflächen sowie vielfach nicht heimischen Ziersträuchern und Bäumen zu bewerten. Die Flächen erhalten einen Wertfaktor von 0,9.

### **Maßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Die o.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 verbleibt ein **ökologisches Defizit von 619 Werteinheiten** (vgl. Kapitel 11.3.3).

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden. Bei der Maßnahmenplanung sind § 15 Abs. 2 BNatSchG (Maßnahmen in Schutzgebieten bzw. der WRRL) und Abs. 3 (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) zu berücksichtigen.

Die externe Kompensation des ökologischen Defizites von 619 Werteinheiten findet auf einer Fläche der Naturschutzstiftung des Landkreises statt. Eine entsprechende Ablösevereinbarung wird bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die Beeinträchtigungen innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen der Naturschutzgesetzgebung werden somit vollständig kompensiert.

## **6 Monitoring**

### **Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen**

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (s.o.) verbleiben 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 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird die Stadt Neuenhaus folgende Kontrollen vor Ort durchführen:

- direkt nach der Durchführung der Maßnahmen
- drei Jahre nach Realisierung der Planung
- danach im Abstand von jeweils 10 Jahren für die gesamte Dauer des Eingriffs<sup>11</sup>.

Darüber hinaus wird die Stadt Neuenhaus die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen überwachen.

Die Stadt Neuenhaus 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)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die gewerbliche Nutzung (Restaurant) voraussichtlich bestehen bleiben. Der geplante Neubau einer Tankstelle, eines Cafes/ Bistros und eines Motels bzw. Boardinghouses würde ausbleiben.

## **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. Im vorliegenden Bauleitplan werden bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen beansprucht, sodass kein weiterer Raum in der freien Landschaft in Anspruch genommen werden muss. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden. Planungsalternativen (z. B. alternative Bebauungskonzepte), die zu einer weiteren Reduzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft führen würden, liegen nicht vor.

## **9 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

---

<sup>11</sup> Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen für die gesamte Dauer des Eingriffs Wirkung entfalten. [OVG Lüneburg, Urteil v. 14.09.2000, NuR 2001, S. 294 ff.]

## 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:**

Von der Ausweisung des Sondergebietes in der Stadt Neuenhaus ist eine bereits größtenteils bebaute Fläche betroffen. Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen der Neubau einer Tankstelle, eines Cafes/ Bistros und eines Motels bzw. Boardinghouses inkl. Nebenanlagen und Stellplätzen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Nennenswerte Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Grünstrukturen (Hausgarten, vereinzelte Gehölz- und Gebüschbestände),

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells für den aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 ermittelte Defizit von 619 Werteinheiten entsprechend zu kompensieren ist. Die Kompensation erfolgt auf einer Fläche der Naturschutzstiftung des Landkreises. Eine entsprechende Ablösevereinbarung wird bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Insgesamt betrachtet, verbleiben keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherren zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die formulierten „Maßnahmen des Artenschutzes“ (sh. Kapitel 5) zu gewährleisten. Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind durch die vorliegende Planung nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten.

## 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, Depo-nien 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 Versie-gelung, sonstige Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von klimatisch oder lufthygienisch wirksamen Abfluss- oder Ventilationsbah-nen 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 natürli-chen 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 Frei-raum)
- ⇒ Verlust oder Funktionsverlust von bedeutsamen Flächen der Freizeit- bzw. Tourismusinfra-struktur
- ⇒ 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

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.*

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP). *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 AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ NAGBNATSCHG. *Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 88), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).*

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).*

Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).



Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1).

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten – Bundesartenschutzverordnung BArtSchV. Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

### 11.2.3 Sonstige Quellen

DONNING, A. (2021). *Begehungsprotokoll für das Projekt: „Stadt Neuenhaus – Bebauungsplan Nr. 94 `Frensdorfer Straße` - artenschutzrechtliche Kurzuntersuchung“ – Niedersachsen, LK Grafschaft Bentheim – Fledermäuse.*

DRACHENFELS, O. v. (2012). *Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung.* Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 32, Nr.1 (1/4): 1-60, Hannover.

DRACHENFELS, O. v. (2018). *Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. – Kapitel 2 – Korrigierte Fassung 20. September 2018.* Abgerufen am 07.06.2019 von <http://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/70390>

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.

IPW INGENIEURPLANUNG WALLENHORST (2021). *Schalltechnische Beurteilung. Bericht-Nr.: SC-220523.01.*

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 (2001). *Regionales Raumordnungsprogramm 2001 für den Landkreis Grafschaft Bentheim.* Stand: 2001, Nordhorn.

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®-KARTENSERVEN (2021a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-KARTENSERVEN (2021b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-KARTENSERVEN (2021c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-KARTENSERVEN (2021d): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-KARTENSERVEN (2021e): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-KARTENSERVEN (2021f): *Grundwasserneubildung mGrowa18 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-KARTENSERVEN (2021g): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200.000 (HÜK200)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 09.02.2021 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 09.02.2021 von [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

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

### 11.3 Eingriffs- und Kompensationsermittlung (BNatSchG)

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen respektive des planungsrechtlich abgesicherten Zustandes und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2016). Die Biotoptypenerfassung und -beschreibung (nach v. DRACHENFELS 2020) erfolgt in Kapitel 3.2. Für das Kompensationsmodell relevante Eingriffsangaben sind insbesondere dem Kapitel 1.3 und der Auswirkungsprognose (Kapitel 4.2) zu entnehmen.

#### 11.3.1 Eingriffsflächenwert

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

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

Bestand	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WF)	Eingriffsflächenwert (WE)
12.6.4 (PHZ) Neuzeitlicher Ziergarten	3.390	0,9	3.051
13.22.2 (OGG) Gewerbegebiet / 13.7 (OE) Einzel- und Reihenhausbebauung	2.360	0,0	0
<b>Gesamt:</b>	<b>5.750</b>		<b>3.051</b>

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **3.051 Werteinheiten**.

#### 11.3.2 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Der Kompensationswert innerhalb des Plangebietes ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor der Ausgleichsmaßnahmen (Wertfaktor WF).

**Kompensationswert (WE) der Ausgleichsmaßnahmen = Flächengröße (m<sup>2</sup>) x Wertfaktor (WF)**

Maßnahme	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WF)	Kompensationswert (WE)
Sondergebiet, SO (GRZ 0,8) einschließlich Stellplatzflächen; Gesamtfläche: ca. 3.810 m <sup>2</sup>			
- Versiegelung (80 %)	3.048	0	0
- Freiflächen (20 %)	762	0,9	685,8
Private Grünfläche	1.940	0,9	1.746
<b>Gesamt:</b>	<b>5.750</b>		<b>2.431,8</b>

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein geplanter Kompensationswert von **2.432 Werteinheiten** erzielt.

### 11.3.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Kompensationswert laut Plandarstellung gegenübergestellt.

<b>Eingriffsflächenwert</b>	<b>-</b>	<b>Geplanter Flächenwert</b>	<b>=</b>	<b>Kompensationsdefizit</b>
<b>3.051 WE</b>		<b>- 2.432 WE</b>		<b>= 619 WE</b>

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **619 Werteinheiten** besteht.

### 11.3.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

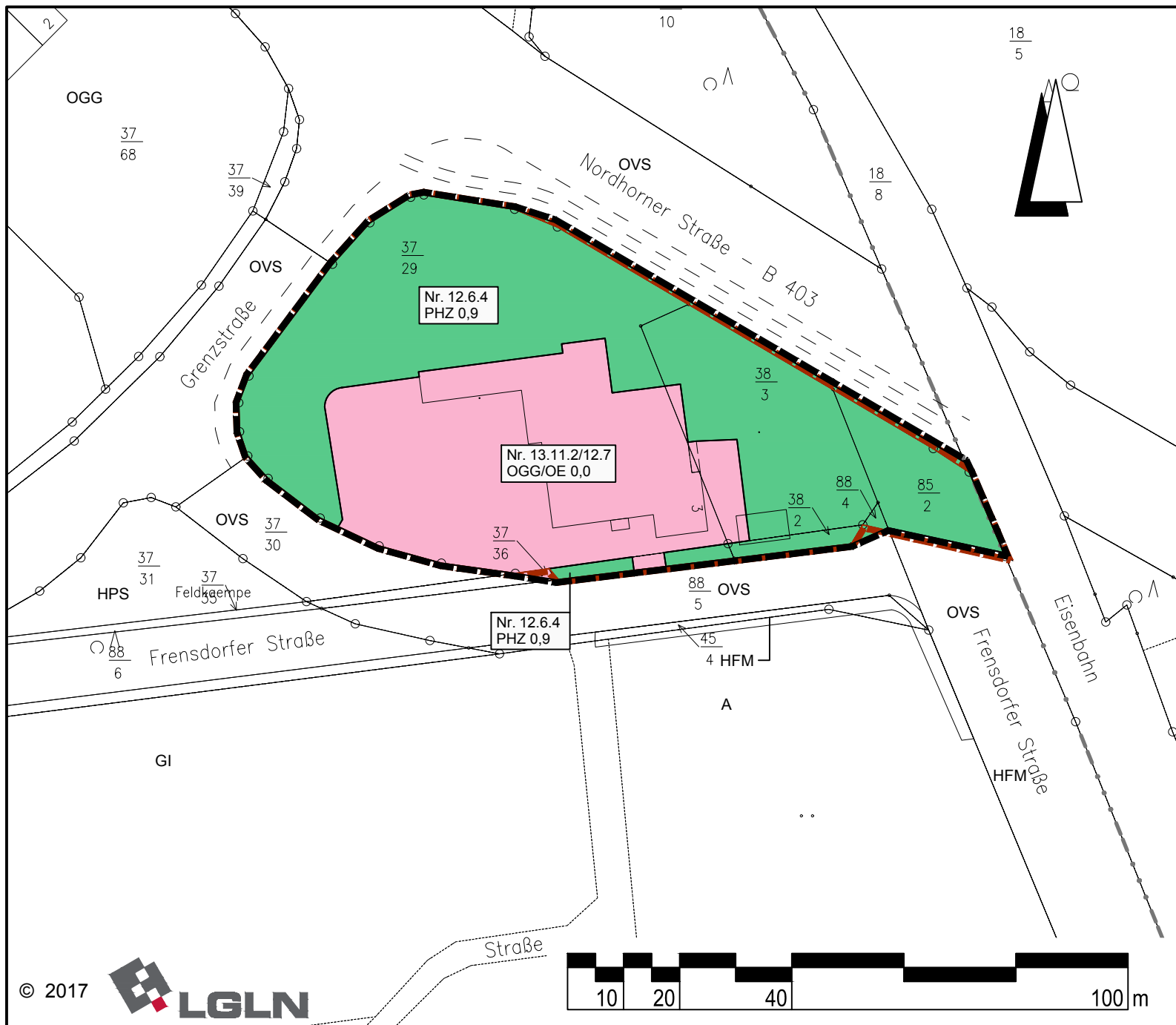
Eine Kompensation des Defizites ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von **619 Werteinheiten**. Dieses Defizit wird über eine Fläche der Naturschutzstiftung des Landkreises kompensiert. Eine entsprechende Ablösevereinbarung wird bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

## **11.4 Bestandsplan**

sh. nächste Seite





© 2017 **LGLN**

**Legende**

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 94
- Geltungsbereich 31. FNP-Änderung

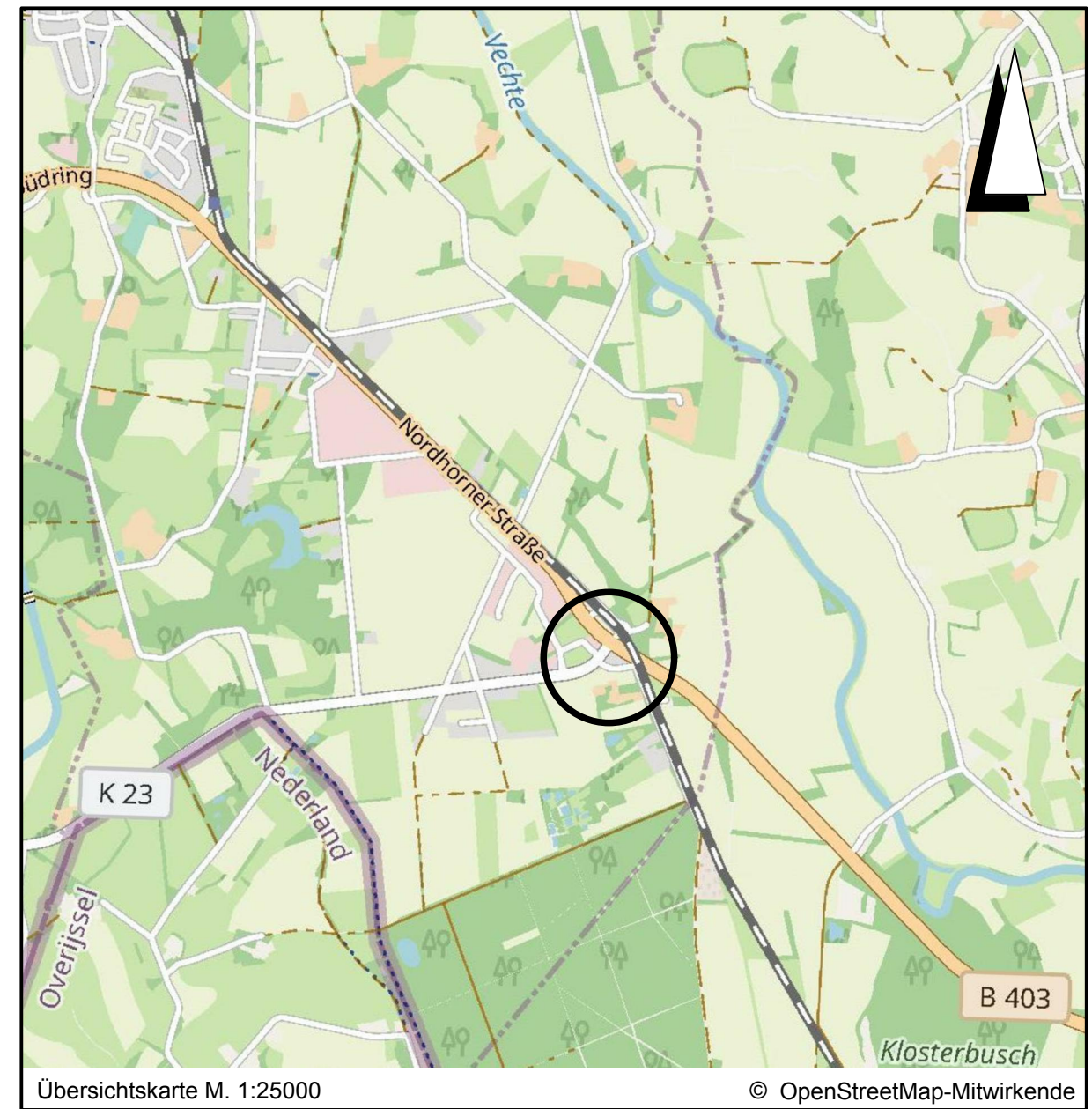
Nr. 12.6.4 — Erläuterung sh. Text  
PHZ 0,9 — Wertfaktor

Nr.	Biotoptyp	Code
	12.6.4 Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ
	13.11.2/12.7 Gewerbegebiet/Einzel- und Reihenhausbebauung	OGG/OE

Nachrichtliche Darstellung:

Weitere Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereichs

HPS (2.16.3)	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
GI (9.6)	Artenarmes Intensivgrünland
OGG (13.22.2)	Gewerbegebiet
HFM (2.10.2)	Strauch-Baumhecke
A (11.1)	Acker
OVS (13.1.1)	Straße



Übersichtskarte M. 1:25000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2021-11	Ka
	gezeichnet	2021-11	Hw/lb
	geprüft	2021-11	Ka
Wallenhorst, 2021-11-03 i.V.	freigegeben	2021-11	Boe

Plan-Nummer: H:\NHS\220523\PLAENE\UP\Up\_be-03.dwg(Bestand)

Landkreis Grafschaft Bentheim

## STADT NEUENHAUS

### BEBAUUNGSPLAN NR. 94

#### "Frensdorfer Straße"

gleichzeitig 31. FNP-Änderung

Umweltbericht Bestandsplan Maßstab 1 : 1000