

Exemplar gem. § 3 (2) BauGB



**Gemeinde  
Wietmarschen**

**LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM**

**Flächennutzungsplan,  
31. Änderung**

**UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB**

(Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan)

Projektnummer: 223008

Datum: 18.03.2024

**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 sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	5
1.4	Regenerative Energien und Nutzung von Energie .....	6
<b>2</b>	<b>UNTERSUCHUNGSMETHODIK UND FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....</b>	<b>7</b>
2.1	Untersuchungsmethodik .....	7
2.2	Fachziele des Umweltschutzes .....	8
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG .....</b>	<b>11</b>
3.1	Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) ....	11
3.2	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	11
3.3	Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	14
3.4	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....	16
3.5	Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) .....	16
3.6	Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) .....	16
3.7	Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) .....	17
3.8	Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB) .....	17
<b>4</b>	<b>WIRKUNGSPROGNOSE .....</b>	<b>18</b>
4.1	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens .....	18
4.1.1	Methodische Vorgehensweise .....	18
4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	20
4.2.1	Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	20
4.2.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	21
4.2.3	Fläche .....	22
4.2.4	Boden .....	23
4.2.5	Wasser .....	23
4.2.6	Luft und Klima .....	24
4.2.7	Landschaft .....	25
4.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
4.2.9	Europäisches Netz – Natura 2000 .....	25
4.3	Abschließende Bewertung der festgestellten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter .....	26
4.4	Wechselwirkungen .....	28
4.5	Weitere Umweltauswirkungen .....	28
<b>5</b>	<b>UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN .....</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>MONITORING .....</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>STATUS-QUO-PROGNOSE (NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG) .....</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT .....</b>	<b>33</b>

<b>9</b>	<b>DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN .....</b>	<b>34</b>
<b>10</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>34</b>
<b>11</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>35</b>
11.1	Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Umweltgüter .....	35
11.2	Literatur- und Quellenverzeichnis .....	36
11.2.1	Gesetze .....	36
11.2.2	Verordnungen, Richtlinien, Merkblätter usw. ....	36
11.2.3	Sonstige Quellen .....	37
11.3	Eingriffs- und Kompensationsermittlung (BNatSchG).....	39
11.3.1	Eingriffsflächenwert.....	39
11.3.2	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes .....	40
11.3.3	Ermittlung des Kompensationsdefizits .....	40
11.4	Bestandsplan.....	42

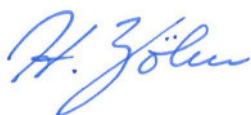
Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Zu erwartende relevante Projektwirkungen .....	18
Tabelle 2: Rahmenskala für die Bewertung der Umweltauswirkungen (aktualisiert nach KAISER 2004).....	19
Tabelle 3: Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter .....	26

---

Wallenhorst, 18.03.2024

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**



i. V. H. Böhm

---

**Bearbeitung:**

Henrik Klawa-Scharfen, B.Eng.  
Daniel Berg, B.Eng. (Artenschutz)

Wallenhorst, 18.03.2024

Proj.-Nr.: 223008

**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**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietmarschen ist seit 2004 wirksam. Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Wietmarschen werden im Ortsteil Wietmarschen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen. In der Ortschaft Wietmarschen besteht Bedarf weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus weiter anhaltenden und konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Gemeinde, vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft (Baulücken) auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen und weitere planungsrechtlich gesicherte Bauflächen kaum bzw. nicht mehr vorhanden sind.

Des Weiteren sollen die gewerblichen Bauflächen an der „Lingener Straße“ gemäß ihrer tatsächlichen Nutzungsstruktur als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Derzeit wird der Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wietmarschen als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB und als gewerblichen Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Hinsichtlich der Standortwahl für die Bauflächenausweisungen dieser Änderung des FNP ist herauszustellen, dass es Zielsetzung der Gemeinde ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Wohnbauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln.

Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Ausweisung von neuen Bauflächen im Anschluss an bestehende Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

Des Weiteren wird durch den Anschluss an den bestehenden Siedlungsstandort eine bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ebenso können insbesondere auch technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der o.g. gemeindlichen Zielsetzungen ist es nunmehr erforderlich den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

### **1.2 Aufgabenstellung und Scoping**

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer 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 Bebauungsplan 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 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Wietmarschen beabsichtigt die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietmarschen ist der Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt. Aufgrund der vorgenannten Zielsetzungen der Gemeinde Wietmarschen ist es notwendig, den Flächennutzungsplan zu ändern. Hier werden im Rahmen der 31. Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich Wohnbauflächen sowie Mischbauflächen ausgewiesen.

Die 31. FNP-Änderung sieht folgende Darstellungen vor:

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 31. F-Plan-Änderung	
• Flächen für die Landwirtschaft	44.255 m <sup>2</sup>	• Wohnbauflächen	38.075 m <sup>2</sup>
• Gewerbliche Bauflächen	11.515 m <sup>2</sup>	• Mischbauflächen	17.695 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>55.770 m<sup>2</sup></b>		<b>55.770 m<sup>2</sup></b>

Um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung quantifizieren zu können, wird für die geplanten Wohnbauflächen, in Anlehnung an Wohngebiete auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zuzüglich möglicher Überschreitung auf 0,6 zugrunde gelegt. Für die geplanten Mischbauflächen wird, in Anlehnung an Mischgebiete auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zuzüglich möglicher Überschreitung auf 0,8 zugrunde gelegt. Die in Zukunft mögliche Versiegelung ergibt sich daher aus der Versiegelung innerhalb der Wohnbau- sowie Mischbauflächen und beträgt ca. 3,7 ha.

Flächennutzungen	Größe in m <sup>2</sup>	Faktor	Größe in m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen	38.075	0,6	22.845
Mischbauflächen	17.695	0,8	14.156
<b>Versiegelung</b>			<b>37.001</b>

Bei der hier ermittelten Versiegelung ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hierbei nicht vollständig um eine neu zugelassene Versiegelung handelt. Im Plangebiet liegen bereits versiegelte Bereiche in Form eines Weges (749 m<sup>2</sup>) vor. Weiterhin bestehen Nutzungen (Gewerbe, Wohnhaus mit Garten; 10.798 m<sup>2</sup>), welche im Bestand erhalten bleiben. Die auf Grundlage der vorhandenen Bebauungen bzw. Nutzungen im hier vorliegenden Plangebiet gegenwärtige Versiegelung liegt bei ca. 11.547 m<sup>2</sup>. Zieht man nun die bereits vorhandene Versiegelung von der mit der vorliegenden Planung möglichen Versiegelung in Höhe von ca. 37.001 m<sup>2</sup> ab, so ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches rein rechnerisch eine zusätzlich mögliche (vorbereitete) Neuversiegelung von ca. 25.454 m<sup>2</sup>.

#### 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 (Darstellung von Wohnbauflächen sowie Mischbauflächen) kommen regenerative Energien (z. B. Solaranlagen) nicht explizit zum Tragen.

Die Anwendung weitergehender Maßnahmen ist auf nachgeschalteter Genehmigungsebene (verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan) zu klären.

## 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 0 bis 3.7 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 Ge-

meinden 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>

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.

## 2.2 Fachziele des Umweltschutzes

Folgende Fachgesetze liegen der Bearbeitung des Umweltberichtes zu Grunde:

Fachgesetz	Beachtung
Baugesetzbuch (BauGB)	Kapitel 3, 4
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)	Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG): Kapitel 5 Artenschutz (§ 44 BNatSchG): Kapitel 4.2.2, 5
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)	Kapitel 4.2.4, 5
Bundeswaldgesetz (BWaldG) / Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	Für das vorliegende Vorhaben nicht relevant
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) / Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)	Gemäß § 2 (4) BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hiermit wird auch der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung/strategischen Umweltprüfung gemäß UVPG nachgekommen.

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



Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	Kapitel 4.2.1, 4.5
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	Kapitel 4.2.5

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. Nach dem RROP ist für einen Teil des Planbereiches ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt. Allerdings sind hier nur die Randbereiche im Anschluss an den Siedlungsbereich betroffen, so dass hier davon auszugehen ist, dass die planungsrechtliche Erweiterung des Siedlungsbereiches durch die 31. Änderung des FNP mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar ist.

#### Flächennutzungsplan (FNP):

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietmarschen sind für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt.

### Landschaftsplanung

#### Landschaftsrahmenplan (LRP):

Für den Landkreis Grafschaft Bentheim liegt ein LRP aus dem Jahre 1998 vor. In den zeichnerischen Darstellungen der LRP werden für den hier vorliegenden Änderungsbereich keine Aussagen getroffen. Inzwischen liegt zudem eine Teilaktualisierung des LRP zur Fortschreibung des RROP vor. Im dazugehörigen „Übersichtsplan“ wird für den nördlichen Bereich des Änderungsbereiches ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die Karte „Biotopverbundflächen“ trifft 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 Gemeinde Wietmarschen liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahre 2003 vor. In den zeichnerischen Darstellungen werden folgende Aussagen getroffen:

- Karte „Biotoptypen und Flächennutzungen“: Der Änderungsbereich wird vor allem als Acker (A) dargestellt. Am nördlichen Randbereich ist eine Baumschule (EEB) verzeichnet.
- Karte „Arten und Biotope“: Der südliche Teil des Änderungsbereiches liegt innerhalb eines „Lärbereiches von überregionalen Verkehrsanlagen“.
- Karte „Landschaftsbild“: Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb einer Landschaftsbildeinheit (L8.2) mit geringer Bedeutung hinsichtlich der Eigenart sowie mittlerer Bedeutung für die Erholungseignung.

<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.

- Karte „Boden/Wasser“: Im Änderungsbereich liegen „Böden mit besonderen Standorteigenschaften“ sowie „Böden mit kulturhistorischer Bedeutung“ vor. Der Änderungsbereich liegt zudem in einem „Bereich hoher Winderosionsgefahr ohne Dauervegetation“.
- Karte „Klima“: Für den Änderungsbereich selbst werden keine Aussagen getroffen.
- Karte „Zielkonzept“: Es handelt sich um einen Bereich (Gebiets-Nr.: 580.03-11), der die Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“ aufweist. Weiterhin wird der zu erhaltende oder zu entwickelnde Biotopkomplex bzw. Landschafts- und Nutzungstyp „Agrargebiete mit hohem Kleinstrukturanteil (gehölzbestimmte Kulturlandschaft)“ dargestellt.
- Karte „Planungs- und Entwicklungskarte“: Für das Plangebiet wird unter „Maßnahmenkonzept für den gemeindlichen Aufgabenbereich“ die Maßnahme „Bereiche zur Neuentwicklung von Biotopen in bisher intensiv genutzten oder beeinträchtigten Bereichen (einschl. Grünverbindungen/Grünzügen)“ dargestellt. Weiterhin wird unter „Konkrete Maßnahmvorschläge zu Vorhaben und Nutzungen im Regelungsbereich anderer Behörden und öffentlicher Stellen sowie nutzungsbedingte Anforderungen“ die Maßnahme „Forstwirtschaft: Aufforstung/Waldentwicklung“ dargelegt.

### **3 Bestandsaufnahme und –bewertung**

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

Innerhalb des Änderungsbereiches sind mit den vorhandenen Gewerbebetrieben (Arbeitsstätten) sowie dem vorhandenen Wohnhaus Bereiche mit einer besonderen Bedeutung für das Schutzgut Mensch vorhanden. Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur ist nicht vorhanden. Bezüglich des Gewerbelärms (vorhandene Gewerbegebiete Nr. 6 „Gewerbegebiet Am Nundiek“ und Betriebe im geplanten Mischgebiet) sowie Straßenverkehrslärms (Lingener Straße - L 45) wurde eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet (IPW 2024). Diese kommt zu dem Ergebnis (S. 2):

*Die Berechnungen haben ergeben, dass die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes nordöstlich der „Lingener Straße“ und östlicher der Straße "Osterkamp" aus schalltechnischer Sicht möglich ist. [...] Durch entsprechende Festsetzungen im noch aufzustellenden Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich.*

#### **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 (2021) im März 2023 durchgeführt.

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

Die Bestandsdarstellung (vgl. Anhang Kapitel 11.4) enthält die jeweiligen Buchstabenkombinationen der Biotoptypen (Codes) und eine fortlaufende Biotoptypennummerierung.

Ergebnis der Biotoptypenerfassung:

Ergebnis der Biotoptypenerfassung am 15.03.2023:

##### **2.10.2 (HFM) Strauch-Baumhecke - Kronentraufbereich Wertfaktor 2,2**

Hierbei handelt es sich um den Kronentraufbereich einer nordwestlich angrenzenden Strauch-Baumhecke (Eiche, Fichte). Der Bruthöhendurchmesser (BHD) beträgt zumeist bis ca. 30 cm, in Teilen etwas höher.

2.16.1 (HPG) Standortgerechte Gehölzpflanzung Wertfaktor 1,8

Am nördlichen Randbereich ist eine Art Brache einer Baumschule vorzufinden. Auf dieser stocken vornehmlich Ahorn und Eiche (Stieleiche, Amerikanische Eiche), der Brusthöhen-durchmesser (BHD) beträgt bis zu ca. 15 cm. An einigen Gehölzen sind kleinere Rindenab-platzungen vorhanden. Im westlichen Teil wird die Fläche von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur dominiert, der Gehölzanteil ist geringer als im östlichen Teil. Aufgrund der Aus-prägung erfolgt eine Einstufung als standortgerechte Gehölzpflanzung.

11.1 (A) Acker Wertfaktor 1,1

Der Änderungsbereich wird weitestgehend von einem intensiv genutzten Acker eingenom-men. Aufgrund des ausgewiesenen Bodentyps des Plaggenesch wird ein Wertfaktor von 1,1 statt wie üblich 0,9 vergeben.

12.1 (GR) Scher- und Trittrassen Wertfaktor 0,9

Im südlichen Bereich, östlich der bestehenden Gewerbebetriebe, ist eine kleine scher- und trittrassenähnliche Fläche vorhanden, die als Bolzplatz genutzt wird. Diese Fläche soll zeitnah einer Bebauung zugeführt werden.

13.1.11 (OVW) Weg Wertfaktor 0,0

Asphaltierter Weg

13.7 (OE) Einzelhausbebauung / 12.6 (PH) Hausgarten ohne Bewertung

Im südöstlichen Randbereich ist ein Wohnhaus mit zwei dazugehörigen Ställen / Schuppen sowie einer hausgartenähnlichen Scher- und Trittrassenfläche mit teils Gehölzen (Obstbäu-me) und Gebüschern vorhanden. Da in diesem Bereich nach derzeitigem Kenntnisstand kei-ne Bestandsänderungen geplant sind, verbleibt dieser ohne Bewertung.

13.11.2 (OGG) Gewerbegebiet ohne Bewertung

Im südlichen Bereich des Änderungsbereiches befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Da-runter wird auch eine zu einem der Betriebe zugehörigen Grünfläche (Abstellplatz für Land-maschinen) mit vereinzelt Gehölzen und einer Zierhecke einbezogen. Da in diesem Be-reich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bestandsänderungen geplant sind, verbleibt dieser ohne Bewertung.

Angrenzende Bereiche:

Nördlich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) an. Östlich grenzen ein Nadelwald, der zum Zeitpunkt der Begehung Kahlschlagflächen aufwies, sowie Gewer-bebetriebe an. Südlich und westlich wird der Änderungsbereich von bestehenden Bauungen (Wohnbau, Gewerbe) der Ortschaft Wietmarschen begrenzt. Nordwestlich stockt eine Strauch-Baumhecke (Eiche, Fichte). Ein Bezug zur freien Landschaft besteht (eingeschränkt) Richtung Norden.

### **Biologische Vielfalt (Biodiversität)**

Der Begriff Biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Rote Listen Biotoptypen und Rote Listen Pflanzen- und Tierarten
- Streng geschützte Arten bzw. Arten, die dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- 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. Während der Biotoptypenkartierung ergaben sich keine zufälligen Funde von gefährdeten Arten der Roten Listen.

Innerhalb des Plangebietes kommt mit der Strauch-Baumhecke (Biotoptyp 2.10.2 – HFM) ein Biotoptyp vor, der nach den Angaben der Roten Liste gefährdeter Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2019) als gefährdeter Biotoptyp einzustufen ist („gefährdet bzw. beeinträchtigt“; RL-Status 3).

#### 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. Der nordöstliche Teil des Plangebietes (Bereich Gehölzpflanzung) ragt geringfügig in einen für Gastvögel wertvollen Bereich hinein, der sich weiter in nordöstliche Richtung erstreckt. Darüber hinaus sind gemäß dem Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung im zu betrachtenden Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine bedeutenden Flächen für die Fauna vorhanden (s. u.).

Im Zuge der Biotoptypenkartierung bzw. der einmaligen Ortsbegehung im März 2023 wurden keine konkreten Hinweise oder Vorkommen artenschutzrelevanter Arten bzw. von deren Lebensstätten festgestellt. Die Siedlungsrandlage des Plangebietes ist als Beeinträchtigung bzw. Vorbelastung (optische Störreize durch Licht und Bewegung, Lärm/Geräusche usw.) faunistischer Habitatqualitäten einzustufen. Der Gebäudebestand und ältere Gehölze (Bäume mit Brusthöhendurchmessern  $\geq 30$  cm) im südlichen Plangebietsteil sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weisen ggf. ein Quartierpotenzial für verschiedene Fledermausarten auf. Hinsichtlich europäischer Vogelarten ist bezüglich der überplanten Flächen des Plangebietes festzuhalten, dass neben Vorkommen weit verbreiteter, ungefährdeter Vogelarten ohne besondere Habitatsprüche auch ein Brutvorkommen des stark gefährdeten Rebhuhnes nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Weitere Vorkommen charakteristischer Vogelarten der offenen Feldflur mit Gefährdungsstatus sind auf den Flächen des Plangebietes aufgrund der Größe der Offenlandflächen in Verbindung mit der Gebietskulisse durch umliegende Vertikalstrukturen (Siedlungsflächen und Gehölzbestände) nicht zu erwarten. Die im Plangebiet gelegenen Gehölzbestände und Freiflächen sowie der Gebäudebestand weisen weiterhin eine geringe bis allgemeine Lebensraumbedeutung (Nahrungshabitate und ggf. Brutplatzangebote) für europäische Vogelarten 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:

- Von der Planung sind keine Schutzgebiete und -objekte unmittelbar betroffen.
- Das nächstgelegene Schutzgebiet (LSG „Emstal“; Kennzeichen: LSG NOH 00004) befindet sich ca. 3,75 km nordöstlich des Plangebietes.
- Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotop mit landesweiter Bedeutung werden nicht für das Plangebiet dargestellt.
- Der nordöstliche Randbereich des Änderungsbereiches liegt in einem für Gastvögel wertvollen Bereich (Teilgebietsnummer: 4.5.01.04; Teilgebietsname: Lohner Bruch Nord).
- Ca. 220 m westlich befindet sich ein Biotop landesweiter Bedeutung (Gebietsnummer: 3508019).

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 weitestgehend um einen unversiegelten, als landwirtschaftlich genutzten Standort (Acker, Baumschulbrache) nördlich des Ortskernes von Wietmarschen handelt, für den bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt bzw. der im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbefläche“ sowie „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt wird. Als versiegelte Bereiche sind bestehende Gewerbe- und Wohnbebauungen im südlichen Teil zu nennen.

#### Boden

Die Sichtung des NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 a)<sup>4</sup> des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass im Änderungsbereich überwiegend der Bodentyp „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol“ vorhanden ist. Der Bodentyp ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS®-KARTENSERVEN 2023 b)<sup>5</sup> des LBEG als „Böden mit kulturhistorischer Bedeutung (Plaggenesch)“ sowie „Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit“ verzeichnet und somit als potenziell schutzwürdig einzustufen. Am südöstlichen Randbereich liegt weiterhin der Bodentyp „Mittlerer Gley-Podsol“ vor. Der Bodentyp

<sup>3</sup> NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 17.01.2023 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

<sup>4</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>5</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 b): *Suchräume für schutzwürdige Böden*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS®-KARTENSERVEN 2023 b<sup>6</sup>) des LBEG als „Böden mit kulturhistorischer Bedeutung (Plaggenesch)“ sowie „Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit“ verzeichnet und somit als potenziell schutzwürdig einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gemäß dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 c)<sup>7</sup> überwiegend als „hoch“, am östlichen Randbereich als „mittel“ bzw. „gering“ eingestuft. Darüber hinaus liegt innerhalb des Änderungsbereiches eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung und eine sehr geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit vor (NIBIS®-KARTENSERVEN 2023 d)<sup>8</sup>. Gemäß der Karte „Boden/Wasser“ des Landschaftsplanes befindet sich der Änderungsbereich zudem in einem „Bereich hoher Winderosionsgefahr ohne Dauervegetation“.

Im NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 e)<sup>9</sup> werden für das Plangebiet keine Altlastenstandorte dargestellt.

### Wasser

Oberflächengewässer: Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Gemäß dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 f)<sup>10</sup> lag die Grundwasserneubildungsrate Innerhalb des Änderungsbereiches im 30-jährigen Jahresmittelwert (1991-2020) bei weitestgehend >50-200 mm/a, teilflächig bei >250-300 mm/a. Somit liegt teilflächig ein Bereich 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 wird als „gering“ angegeben (NIBIS®-KARTENSERVEN 2023 g)<sup>11</sup>, woraus eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Der Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung stellt für den Änderungsbereich keine Wasserschutzgebiete dar.

Überschwemmungsgebiete: Im Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung werden für den Änderungsbereich keine Überschwemmungsgebiete dargestellt.

### Klima und Luft, Klimawandel / Klimaanpassung

In der Karte „Klima“ des Landschaftsplanes werden für das Plangebiet selbst keine Aussagen getroffen.

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Ortskernes von Wietmarschen und kennzeichnet sich überwiegend durch eine Nutzung als Acker und Baumschule. Solche Freilandbiotope dienen der Produktion von Kaltluft. Kaltluftproduzierende Flächen weisen dann eine beson-

<sup>6</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 b): *Suchräume für schutzwürdige Böden*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>7</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>8</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 d): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>9</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 e): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>10</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 f): *Grundwasserneubildung mGrowa22 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

<sup>11</sup> NIBIS®-KARTENSERVEN (2023 g): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

dere Bedeutung auf, wenn sie eine gewisse Größe aufweisen und die Kaltluft in thermisch belasteten Bereichen (große Siedlungsflächen mit hohen Versiegelungsgraden) temperaturausgleichend 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 angrenzenden bzw. umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen jedoch um keinen thermisch belasteten Bereich. Die Innerhalb des Änderungsbereiches 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 der hier vorliegende Änderungsbereich in der Naturraumeinheit „580.0 Nordhorner Talsand-Gebiet“. Nach den Angaben des Landschaftsplanes (LP) der Gemeinde Wietmarschen liegt das Plangebiet genauer innerhalb der Einheit „580.03 Wietmarscher Talsand-Platte“. Gemäß der Karte „Landschaftsbild“ des LP der Gemeinde Wietmarschen lässt sich das Plangebiet innerhalb der Landschaftsbildeinheit L 8.2 verorten. Die Kurzcharakterisierung der Landschaftsbildeinheit lautet wie folgt: *„Siedlungs- und Gewerbeflächen der Ortslage Wietmarschen, verdichtete, kompakte Bebauung, überwiegend neuzeitliche Gebäude, einzelne Hofstellen, meist mit älteren Eichen-Birkengehölzen, regelmäßig Grünstrukturen, Friedhof in Waldrandlage, im Nordosten Gewerbeflächen“* (Textteil des LP, S. 51). Es handelt sich nach den Angaben im Textteil des LP um eine Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung hinsichtlich der Eigenart und mit einer mittleren Bedeutung für die Erholungseignung.

Der Änderungsbereich selbst ist von seiner Lage am Ortskernrand sowie seiner überwiegenden Nutzung als Acker, Baumschulbrache und Gewerbe sowie Wohnbau geprägt. Im südlichen sowie westlichen Umfeld bestehen Bebauungen. Als Vorbelastung sind die südlich verlaufende Lingener Straße sowie die vorhandene Bebauung im Umfeld zu nennen. Die im Änderungsbereich vorhandenen Gehölze haben eine gewisse positive Wirkung in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Insgesamt wird dem Landschaftsbild dennoch eine eher durchschnittliche Bedeutung zugewiesen.

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

Der im Änderungsbereich ausgewiesene Plaggenesch stellt ein Kulturgut dar. Die vorhandenen Bebauungen im südlichen Teil sind als sonstige Sachgüter einzustufen.

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

Die einzelnen schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen im Sinne der Ökosystemtheorie können an dieser Stelle nicht vollständig erfasst und bewertet werden. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen; i. d. R. handelt es sich hier um Ökosystemtypen oder auch Biotopkom-



plexe 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 Änderungsbereich kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit oder Bedeutung vor.

### **3.7 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. 4,75 km in nördlicher Richtung befindet. Dabei handelt es sich um das Vogelschutzgebiet „Dalum-Wietmarscher Moor und Georgsdorfer Moor“ (EU-Kennzahlen: DE3408-401). 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.

### **3.8 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. Im Änderungsbereich findet derzeit eine landwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzung statt. Es gibt keine Relevanz bezüglich vom Änderungsbereich ausgehenden Unfällen. Im näheren und weiteren Umfeld sind keine Betriebe oder Anlagen bekannt, 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

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die Auswirkungen auf die Umwelt schutzgutbezogen, detailliert beschrieben und anschließend zusammengefasst bewertet. Hierbei ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Die Wirkungsprognose basiert auf den Darstellungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Beim Flächennutzungsplan handelt es sich um die vorbereitende Ebene der Bauleitplanung und dieser stellt die zukünftig möglichen Nutzungen innerhalb des Gemeindegebietes dar. Konkretere, detailliertere planerische Festsetzungen werden auf dieser Ebene nicht getroffen. Dies erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Daher erfolgt die vorliegende Wirkungsprognose für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. 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 geplante Bebauung (inkl. Nebenanlagen)
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch aufragende Gebäude / Gebäudeteile
Flächenverluste durch Bodenauftrag oder –abtrag
<i>Betriebsbedingte Wirkungen</i>
Bezüglich des Gewerbelärms (vorhandene Gewerbegebiete Nr. 6 „Gewerbegebiet Am Nundiek“ und Betriebe im geplanten Mischgebiet) sowie Straßenverkehrslärms (Lingener Straße - L 45) wurde eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet (IPW Ingenieurplanung Wallenhorst 2024). Die Berechnungen haben ergeben, dass die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes nordöstlich der „Lingener Straße“ und östlicher der Straße "Osterkamp" aus schalltechnischer Sicht möglich ist.
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 Art- und Ortskenntnis der Planer berücksichtigt.

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) gelten auf dieser Planungsebene nicht als definitiv gesetzt. Daher können hinsichtlich baubedingter Auswirkungen auf dieser Planungsebene nur bedingt detaillierte Aussagen ge-

troffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Bautätigkeiten (im Hinblick auf die Schaffung gewerblicher Bauflächen), 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 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 ermöglichten Bebauung bzw. Nutzung vorliegen. Daher können ebenfalls keine detaillierten Aussagen zu betriebsbedingten Auswirkungen getroffen werden. Daher werden zur Abschätzung betriebsbedingter Auswirkungen 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 5 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 (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	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,

Stufe und Bezeichnung	Einstufungskriterium
(optionale Untergliederung)	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.
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, insbesondere die menschliche 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

Für das Schutzgut Mensch können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich allgemeine Angaben zu baubedingten Auswirkungen und keine detaillierten Angaben zu anlagebedingten Auswirkungen gemacht werden (vgl. Kapitel 4.1.1). Während der Bauphase im Zuge der Umsetzung der Planung ist der Einsatz von Transport- und Baufahrzeuge sowie 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

Bezüglich des Gewerbelärms (vorhandene Gewerbegebiete Nr. 6 „Gewerbegebiet Am Nundiek“ und Betriebe im geplanten Mischgebiet) sowie Straßenverkehrslärms (Lingener Straße - L 45) wurde eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet (IPW 2024). Diese kommt zu dem Ergebnis (S. 2):

*Die Berechnungen haben ergeben, dass die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes nordöstlich der „Lingener Straße“ und östlicher der Straße "Osterkamp" aus schalltechnischer Sicht möglich ist. [...] Durch entsprechende Festsetzungen im noch aufzustellenden Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich.*

## 4.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen

Die bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme stellt prinzipiell den wesentlichen Eingriff in die Biotopfunktion dar. Hier ist vor allem die Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) zu nennen. 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 können sich auch auf angrenzende Flächen auswirken. Konkrete Angaben über die künftige Nutzung und damit verbundene betriebsbedingte Wirkfaktoren liegen nicht vor. Bei dem Plangebiet in unmittelbarer Siedlungsrandlage (gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen im Plangebiet und angrenzend) handelt es sich um einen vorbelasteten Bereich. Durch die geplante Erweiterung des Siedlungsgebietes werden sich diese Störreize gegenüber den vorhandenen Wirkfaktoren vom südwestliche gelegenen Siedlungsrand aus vor allem weiter nach Nordosten ausdehnen. Eine Darstellung bzw. Festsetzung konkreter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene (verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan).

### Zusammenfassende Auswirkungsprognose:

Von der Planung sind Biotoptypen betroffen, die nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell als „empfindlich“ (Wertfaktor 1,6 bis 2,5) und „weniger empfindlich“ (Wertfaktor 0,6 bis 1,5) gelten. Die spätere 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. Unter Beachtung der umweltrelevanten Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen.

Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Konkrete Daten oder Hinweise zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden in erster Linie eine Ackerfläche, eine Gehölzpflanzung ohne Altbaumbestand (tlw. von einer Gras- und Staudenflur durchdrungen) sowie Scherrasen überplant. Bei den bebauten Flächen inkl. dazugehöriger Gärten wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung davon ausgegangen, dass die Bestände in diesen Bereichen erhalten bleiben können. Die artenschutzrechtlichen Belange nach den §§ 44 ff. BNatSchG sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) zu berücksichtigen. Gemäß den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde dürften im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse erforderlich werden. Es wird derzeitig davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung von auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführenden Überprüfungen (Artenschutzbeitrag auf Grundlage von faunistischen Erfassungen) und darauf basierenden ggf. erforderlich werdenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisgründe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass nach derzeitiger Einschätzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt verbleiben werden.

### 4.2.3 Fläche

#### Baubedingte Auswirkungen

Bei der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung handelt es sich um eine sogenannte „Angebotsplanung“. Daher können lediglich allgemeine Aussagen zu den baubedingten Auswirkungen gemacht werden. Mit Blick auf baubedingte Auswirkungen kann jedoch generell festgehalten werden, dass im Zuge der Bauausführung neben der Fläche des eigentlichen Baukörpers ebenfalls Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen sowie Transportwege in Anspruch genommen werden, deren tatsächlicher Umfang auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch nicht weiter konkretisiert werden kann. 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. 5,58 ha. Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie die Inanspruchnahme einer unversiegelten, durch intensive Nutzung als Acker überprägten Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan derzeitig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Bebauungen und Versiegelungen von Flächen in Höhe von ca. 2,54 ha vorbereitet wird.

### **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.

## **4.2.4 Boden**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Bei der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung handelt es sich um eine sogenannte „Angebotsplanung“. Daher können lediglich allgemeine Aussagen zu den baubedingten Auswirkungen gemacht werden. Mit Blick auf baubedingte Auswirkungen kann jedoch generell festgehalten werden, dass durch die Anlage der Baustelleneinrichtungsflächen der Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt verändert sowie Boden verdichtet wird. Zu den baubedingt tangierten Flächen zählen Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen und Transportwege. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser temporär in Anspruch genommenen Flächen sind jedoch durch ein entsprechendes Baustellenmanagement sowie der Umsetzung bodenspezifischer Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Einsatz von Baggermatratzen) und einer anschließenden Rekultivierung nicht zu erwarten.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch die Planung wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine zusätzliche Versiegelung in Höhe von ca. 2,54 ha vorbereitet. Die Versiegelung führt zum Verlust aller Bodenfunktionen. Aus Sicht des Schutzgutes Boden liegen mit dem Plaggenesch Bereiche mit besonderer Bedeutung im Plangebiet vor. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden auf nachgeschalteter Genehmigungsebene (verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan) 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**

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können zu dem 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.

## **4.2.5 Wasser**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Bei der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung handelt es sich um eine sogenannte „Angebotsplanung“. Daher können lediglich allgemeine Aussagen zu den baubedingten Auswirkungen gemacht werden. Mit Blick auf diese kann jedoch generell festgehalten wer-

den, dass eine Verunreinigung von Grund- oder Oberflächenwasser 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.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch die geplante Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsraum. Innerhalb des Plangebietes liegen teilflächig Bereiche mit einer hohen (> 250 mm/a) Grundwasserneubildungsrate vor. Die Planung führt somit zu einer anteiligen Flächenversiegelung innerhalb eines Bereiches mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate.

Die ordnungsgemäße wasserwirtschaftliche Entsorgung wird im Rahmen der nachgeschalteten Genehmigungsebene (verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan) angezeigt.

Allgemein ist zu sagen, dass es sich bei der geplanten Nutzung nicht um eine Planung mit besonders erhöhter Grundwasserverschmutzungsgefährdung handelt. Daher ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität zu rechnen.

Nach derzeitigem Stand sind keine erheblichen anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erkennen.

#### **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.

### **4.2.6 Luft und Klima**

#### **Bau- und anlagebedingte Auswirkungen**

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

Durch den Betrieb von Baufahrzeugen und Maschinen bestehen temporär baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch Eintrag von Schadstoffen (SO, NO<sub>x</sub>, CO). Für das geplante Vorhaben können die Schadstoffeinträge während der Bauphase nicht erfasst werden und wirken sich aufgrund der zeitlichen Begrenzung nicht erheblich aus.

#### **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.



## 4.2.7 Landschaft

### Baubedingte Auswirkungen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung handelt, können konkrete Aussagen zum Bauablauf und etwaiger daraus resultierender baubedingter Beeinträchtigungen nicht getroffen werden. Generell kann jedoch festgehalten werden, dass während der Bauphase temporär visuelle Beeinträchtigung durch Baufahrzeuge und Geräte (z. B. Kräne) sowie die Baustelleneinrichtung entstehen können. Erhebliche Beeinträchtigungen können jedoch aufgrund der zeitlichen Beschränkung ausgeschlossen werden.

### Anlagebedingte Auswirkungen

In Bezug auf das Plangebiet weist der Landschaftsrahmenplan (Karte „Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Wichtige Bereiche“) nicht darauf hin, dass es sich um einen Bereich mit besonderer Bedeutung handelt.

Die Planung bereitet eine gewisse Neustrukturierung des Landschaftsbildes, indem sich die südlich bzw. westlich gelegene Bebauung weiter in nördliche bzw. östliche Richtung und damit in die freie Landschaft ausdehnt. Dennoch verbleiben unter Berücksichtigung, dass im Umfeld des Plangebietes bereits Vorbelastungen des Landschaftsbildes (Lingener Straße sowie vorhandene Bebauung im Umfeld) bestehen, nach derzeitigem Stand keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren bezüglich des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

## 4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

## 4.2.9 Europäisches Netz – Natura 2000

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (vgl. Kapitel 3.7).

### 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. § 12 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 z. B. durch die geplante Flächeninanspruchnahme, Bebauung und Versiegelung oder das vollständige Entfernen der Vegetation.</li> </ul>	II	Die ursprünglichen Lebensraumfunktionen gehen damit vollständig verloren, was je nach Größe des Verlustes und des verbleibenden Tierlebensraumes zu einer mehr oder weniger starken Veränderung der Tierlebensgemeinschaften führen kann.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt:</b> Beeinträchtigung und/oder Verlust von weniger empfindlichen und unempfindlichen Biotoptypen durch Flächeninanspruchnahme bzw. heranrückende Bebauung.</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.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt:</b> Durch die geplante Erweiterung des Siedlungsbereiches werden sich betriebsbedingte Störungen gegenüber den vorhandenen Wirkfaktoren vom südwestlichen Siedlungsrand aus vor allem weiter nach Nordosten ausdehnen.</li> </ul>	(I)	Konkrete Angaben über die künftige Nutzung und damit verbundene betriebsbedingte Wirkfaktoren liegen nicht vor. Bei dem Plangebiet in unmittelbarer Siedlungsrandlage (gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen im Plangebiet und angrenzend) handelt es sich um einen vorbelasteten Bereich. Eine Darstellung bzw. Festsetzung konkreter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene (verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan).
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Boden:</b> Die vorliegende Planung bereitet Eingriffe in den Boden vor.</li> </ul>	II	Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können über die biotopspezifischen (multifunktional wirksamen) Kompensationsmaßnahmen nur in begrenztem Maße ersetzt werden. Eine vollständige Wiederherstellung von Bodenfunkti-

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
		onen ist jedoch nicht möglich.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mensch:</b> Auf das Plangebiet wirkt Gewerbelärm sowie Straßenverkehrslärm (Lingener Straße - L 45) ein.</li> </ul>	I	<p>Die schalltechnische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis (IPW 2024, S. 2):  <i>Die Berechnungen haben ergeben, dass die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes nordöstlich der „Lingener Straße“ und östlicher der Straße "Osterkamp" aus schalltechnischer Sicht möglich ist. [...] Durch entsprechende Festsetzungen im noch aufzustellenden Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich.</i></p>
<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	<p>Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können lediglich allgemeine Angaben zu baubedingten Auswirkungen und keine detaillierten Angaben zu anlagebedingten Auswirkungen gemacht werden. Während der Bauphase im Zuge der Umsetzung der Planung ist der Einsatz von Transport- und Baufahrzeuge sowie Maschinen mit Umweltauswirkungen verbunden. Diese Beeinträchtigungen bestehen lediglich temporär während der Bauphase und können durch eine optimale Zuwegungs- und Baustelleneinrichtung und zügige Bauabwicklung vermieden bzw. vermindert werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fläche:</b> Die vorliegende Planung bereitet Eingriffe in bisher unversiegelter Flächen vor.</li> </ul>	I	<p>Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie den Verlust unversiegelter, vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung überprägten Bodenflächen, welche nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen können.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wasser:</b> Die vorliegende Planung bereitet den anteiligen Verlust von Infiltrationsraum innerhalb eines Bereiches mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate vor.</li> </ul>	II	<p>Die wasserwirtschaftlichen Belange sind auf der nachgelagerten Genehmigungsebene zu betrachten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wasser:</b> Eine Verunreinigung des Grund- oder Oberflächenwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Öl, Kraft-</li> </ul>	I	<p>Von erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen des Grund- oder Oberflächenwassers wird nicht ausgegangen. Die anstehenden Bautätigkeiten sind nach den anerkannten Regeln der Tech-</p>

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (Wertstufen gem. Tabelle 2)	Erläuterung zur Bewertung der Umweltauswirkungen
stoff, Schmiermittel u.ä. kann z. B. bei Unfällen nicht ausgeschlossen werden.		nik durchzuführen, dem allgemeinen Schutz der Umwelt ist durch die Einhaltung einschlägiger Gesetze und Verordnungen nachzukommen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wasser:</b> Innerhalb des Plangebietes besteht ein geringes Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten.</li> </ul>	I	Unter Berücksichtigung des allgemeinen Stands der Technik, der gültigen Unfallverhütungsvorschriften usw. sind keine grundsätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Grundwasserqualität zu erwarten.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Landschaft:</b> Die Planung bereitet eine Veränderung des Landschafts-/Ortsbildes vor.</li> </ul>	I	Unter Berücksichtigung, dass im Umfeld des Plangebietes bereits Vorbelastungen des Landschaftsbildes (Lingener Straße sowie vorhandene Bebauung im Umfeld) bestehen, verbleiben nach derzeitigem Stand keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

#### 4.4 Wechselwirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht bedingt.

#### 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 Darstellungen der 31. Flächennutzungsplanänderung. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine sog. Angebotsplanung. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, können keine detaillierten Aussagen zu Schadstoffen, Erschütterung, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Erhebliche Wärme- oder Strahlungsemissionen sowie Erschütterungen, Licht- und Schadstoffemissionen werden mit der Umsetzung der vorliegenden Planung aller Voraussicht nach nicht einhergehen.

Die schalltechnische Beurteilung (IPW INGENIEURPLANUNG WALLENHORST 2024) kommt zu dem Ergebnis (S. 2):

*Die Berechnungen haben ergeben, dass die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes nordöstlich der „Lingener Straße“ und östlicher der Straße „Osterkamp“ aus schalltechnischer Sicht möglich ist. [...] Durch entsprechende Festsetzungen im noch aufzustellenden*

*Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist in ausreichendem Maße möglich.*

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

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei vorliegender Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt, 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 § 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.“

Das Plangebiet der 31. Flächennutzungsplanänderung liegt in der Ortschaft Wietmarschen. Insgesamt stellen sich die vorhandenen Bebauungen in der Ortschaft Wietmarschen seine dazugehörigen Flächennutzungsplandarstellungen und Bebauungspläne als kumulierende Vorhaben hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme und des damit einhergehenden Verlustes von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, von Infiltrationsraum und Bodenfunktionen 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 BauGB)**

Durch die Planung ist kein erhöhter Ausstoß von Luft-Schadstoffen (Stäube, CO, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, etc.) zu erwarten. Mögliche Auswirkungen auf das Klima werden daher als nicht erheblich angesehen.

### **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 der allgemeine

Schutz der Umwelt durch Einhaltung einschlägiger Gesetze und Verordnungen (z. B. Umweltschadengesetz, Gefahrstoffverordnung, Baustellenverordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Arbeitsstättenverordnung) eingehalten 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 BauGB)

Die geplante wohnbauliche Nutzung im Plangebiet sowie die bestehende gewerbliche Bebauung im Plangebiet sowie im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes beinhaltet nach derzeitigem Kenntnisstand keine als Störfallbetrieb einzustufende gewerbliche Nutzung. Innerhalb des Plangebietes befinden keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete im Sinne der Hochwassermanagementrichtlinie. Derzeitig sind bei Umsetzung der Planung jedoch keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt aufgrund einer Anfälligkeit zulässiger Vorhaben durch schwere Unfälle und Katastrophen abzusehen.

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

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei vorliegender Planung um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt, können zu jetzigem 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)**

Bei der vorliegenden Planung kommen regenerative Energien (z. B. Solaranlagen) nicht explizit zum Tragen. Die Anwendung weitergehender Maßnahmen bleibt dem zukünftigen Eigentümer vorbehalten, wird seitens der Gemeinde aber nicht vorgeschrieben (vgl. auch Kapitel 1.4).

### **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.

### **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

Nach den §§ 13 und 15 (1) BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel) sowie die Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecken genutzte Flächen auf den notwendigen Umfang begrenzt werden (Umwidmungssperrklausel). Die vorliegende Planung kommt diesen Anforderungen nach. Zielsetzung der Gemeinde ist, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Wohnbauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Ausweisung von neuen Bauflächen im Anschluss an bestehende Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird.

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

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Konkrete Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen sind auf nachfolgender Planungsebene (verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan) vorzusehen. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisgründe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Gemäß den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dürften für die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes Erfassungen der Brutvögel und Fledermäuse erforderlich werden.

### Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2016) dar.

Eine Ermittlung der Eingriffs- und geplanten Flächenwerte befindet sich im Anhang dieses Umweltberichtes (vgl. Kapitel 11.3). Die verschiedenen (Kompensations-)maßnahmen können dem entsprechenden Kapitel entnommen werden (sh. dort).

### **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. neugestaltet ist. Für innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichene Teile sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes planerisch vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes sind – auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### **Freiflächen innerhalb der Wohnbauflächen**

**Wertfaktor 0,9**

Für die Wohnbauflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,6 angenommen. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 werden 60 % des überbaubaren Gebietes versiegelt. Die restlichen Flächen (40 %) sind somit als Freiflächen/Grünflächen vorgesehen. Diese Freiflächen sind als Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen sowie vielfach nicht heimischen Ziersträuchern und Bäumen charakterisieren. Die Flächen erhalten einen Wertfaktor von 0,9.

#### **Freiflächen innerhalb der Mischbauflächen**

**ohne Bewertung / Wertfaktor 0,9**

Ein Großteil der Mischbauflächen verbleibt ohne Bewertung (o. B.), da hier keine Bestandsänderungen im Vergleich zur bestehenden gewerblichen Nutzung zu erwarten sind. Ausgenommen sind einzelne Flächen im Südosten bzw. Osten. Hier wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zzgl. möglicher Überschreitung auf 0,8 angenommen. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 werden 80 % des überbaubaren Gebietes versiegelt. Die restlichen Flächen (20 %) sind somit als Freiflächen/Grünflächen vorgesehen. Diese Freiflächen sind als Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen sowie vielfach nicht heimischen Ziersträuchern und Bäumen charakterisieren. 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 verbleibt ein **ökologisches Defizit von 38.952 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.



Im Zuge des nachgeschalteten Genehmigungsverfahrens (verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan) wird der Kompensationsbedarf detaillierter auf Basis der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen benannt.

Nach aktuellem Stand plant die Gemeinde Wietmarschen, das Kompensationsdefizit über den Kompensationspool „**Lohner Sand**“ auszugleichen. Eine genaue Zuweisung der Flächen (Gemarkung, Flur, Flurstück) erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## 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 sowie der vorgesehenen 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 Gemeinde 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>12</sup>.

Die Gemeinde Wietmarschen 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 der festzulegenden Untersuchungsabstände für möglicherweise weitere Kontrollen sein.

## 7 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Das Plangebiet würde bei Nichtdurchführung der Planung vermutlich weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche bestehen bleiben und seine 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.

<sup>12</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.]

Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Osterkamp“ werden die Grundlagen für eine Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen geschaffen. Die Ausweisung von neuen Bauflächen erfolgt im Anschluss an bestehende Bauflächen, um eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft zu vermeiden. Weitere über die in Kapitel 5 genannten Vermeidungsmaßnahmen hinausgehende Maßnahmen zur Reduzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden nicht geprüft.

## **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 Bauleitplanes 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 Darstellung der Wohnbauflächen ist vornehmlich eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche betroffen. Für den Geltungsbereich wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen die geplanten Wohnbau- und Mischbauflächen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der (vorbereitende) Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch Versiegelung (Schutzgut Boden und Wasser) und der Verlust von Lebensraum (Schutzgut Pflanzen/Tiere) durch die Flächeninanspruchnahme. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Durchführung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen auf der nachgelagerten Planungsebene für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen erwartet werden.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Konkrete Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen sind auf nachfolgender Planungsebene (verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan) vorzusehen. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisgründe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

## 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 Rote 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

## 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 4. Januar 2023 (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 18. August 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 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.*

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNATSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104 - VORIS 28100 -) (1). *Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).*

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. BlmSchV. *Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.*

KAS-18. *Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BlmSchG, 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

DRACHENFELS, O. v. (2019). *Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung.* – 2. korrigierte Auflage 2019. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 32, Nr.1 (1/4): 1-60, Hannover.

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, März 2021.* Hannover, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

ENGEL, N. & PRAUSE, D. (2017). *Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis.* – Geofakten 31: 1-12, Hannover (LBEG).

IPW (2024). *Flächennutzungsplan 31. Änderung. 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 (2001). *Regionales Raumordnungsprogramm 2001 für den Landkreis Graftschaft Bentheim.* Stand: 2001, Nordhorn.

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

LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA (2016). *Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung.* Osnabrück, Landkreis Osnabrück Fachdienst „Umwelt“.

NIBIS®-Kartenserver (2023a). Bodenkarte 1:50.000. - Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-Kartenserver (2023b). Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-Kartenserver (2023c). Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotenzial 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-Kartenserver (2023d). Bodenkarte 1:50.000- Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-Kartenserver (2023e). Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-Kartenserver (2023f). Grundwasserneubildung nach Methode mGROWA 1:200.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NIBIS®-Kartenserver (2023g). Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 17.01.2023 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](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 17.01.2023 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>

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

Die Biotoptypenerfassung und -beschreibung (nach v. DRACHENFELS 2021) erfolgt in Kapitel 3.2.

Für das Kompensationsmodell relevante Eingriffsangaben sind insbesondere dem Kapitel 1.3 und der Auswirkungsprognose (Kapitel 4) zu entnehmen.

#### 11.3.1 Eingriffsflächenwert

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

Bestand	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WF)	Eingriffsflä- chenwert (WE)
2.10.2 (HFM) Strauch-Baumhecke - <b>Kronentrauf- bereich</b>	(155)	2,2	341
2.16.1 (HPG) Standortgerechte Gehölzpflanzung	7.706	1,8	13.870,8
11.1 (A) Acker	35.277	1,1	38.804,7
12.1 (GR) Scher- und Trittrasen	1.240	0,9	1.116
13.1.11 (OVW) Weg	749	0,0	0
13.7 (OE) Einzelhausbebauung / 12.6 (PH) Haus- garten	3.225	o. B.*	-
13.11.2 (OGG) Gewerbegebiet	7.573	o. B.*	-
<b>Gesamt:</b>	<b>55.770</b>		<b>54.132,5</b>

\* o. B.: ohne Bewertung

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **54.133 Werteinheiten**.

### 11.3.2 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

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

#### Übersicht der geplanten Maßnahmen

Maßnahme	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WF)	Maßnahmenwert (WE)
Wohnbaufläche (angenommen: GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung auf 0,6); Gesamtfläche: ca. 38.075 m <sup>2</sup>			
- Bestand 2.10.2 (HFM) - <b>Kronentraufbereich</b>	(155)	1,5**	232,5
- Planung	(38.075)		
- Versiegelung (60 %)	22.845	0,0	0
- Freiflächen (40 %)	15.230	0,9	13.707
Gemischte Baufläche (angenommen: GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung auf 0,8); Gesamtfläche: ca. 17.695 m <sup>2</sup>			
- Bestand 13.7 (OE) / 12.6 (PH) // 13.11.2 (OGG)	10.798	o.B.*	-
- Planung	(6.897)		
- Versiegelung (80 %)	5.517,6	0,0	0
- Freiflächen (20 %)	1.379,4	0,9	1.241,46
<b>Gesamt:</b>	<b>55.770</b>		<b>15.180,96</b>

\* o. B.: ohne Bewertung

\*\* Abwertung aufgrund heranrückender Bebauung

Im Bereich des Plangebietes wird ein geplanter Flächenwert von **15.181 Werteinheiten** erzielt.

### 11.3.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

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

**Eingriffsflächenwert** - **Geplanter Flächenwert** = **Kompensationsdefizit**  
**54.133 WE** - **15.181 WE** = **38.952 WE**

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich - auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung - ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **38.952 Werteinheiten** besteht.

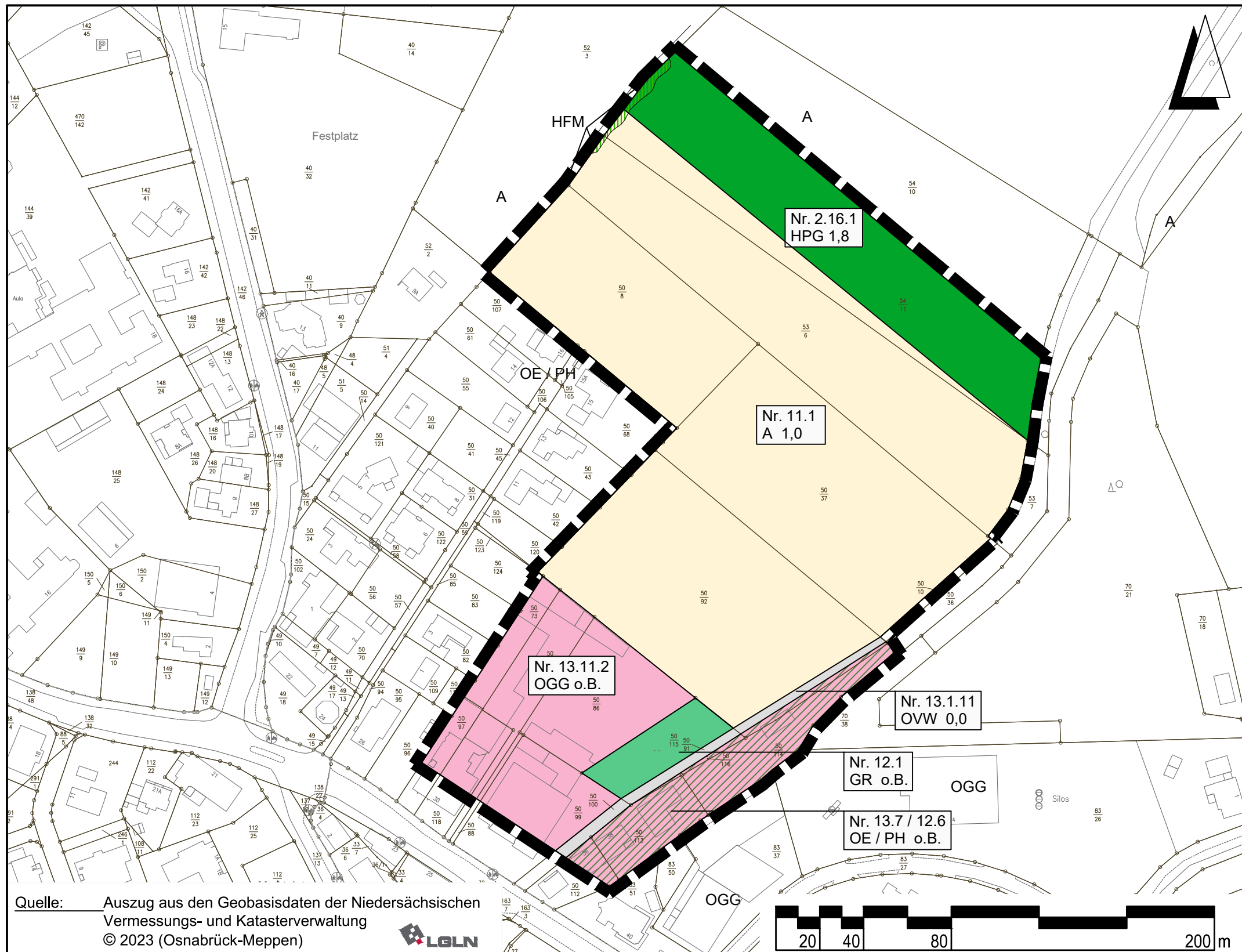


Im Zuge des nachgeschalteten Genehmigungsverfahrens (verbindliche Bauleitplanung / Bebauungsplan) wird der Kompensationsbedarf detaillierter auf Basis der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen benannt.

Nach aktuellem Stand plant die Gemeinde Wietmarschen, das Kompensationsdefizit über den Kompensationspool „**Lohner Sand**“ auszugleichen. Eine genaue Zuweisung der Flächen (Gemarkung, Flur, Flurstück) erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## **11.4 Bestandsplan**

sh. nächste Seite



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 (Osnabrück-Meppen)

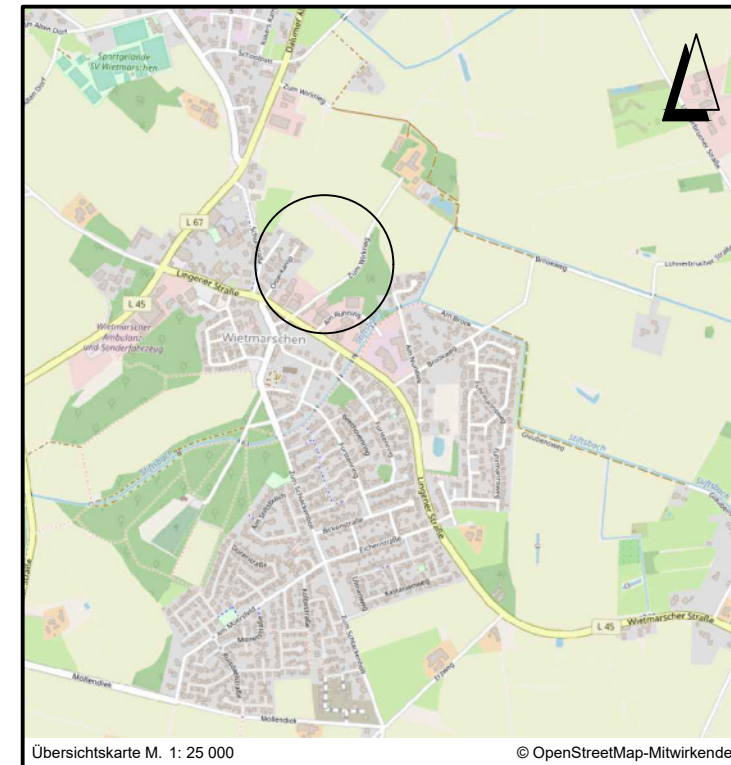


Legende		Nr.	Biotoptyp	Code
	Geltungsbereich			
	Erläuterung sh. Text			
	Wertfaktor			
	Bereich ohne Bewertung			
		2.16.1	Standortgerechte Gehölzpflanzung	HPG
		11.1	Acker	A
		12.1	Scher- und Trittrasen	GR
		13.1.11	Weg	OVW
		13.7/12.6	Einzelhausbebauung/Hausgarten	OE/PH
		13.11.2	Gewerbegebiet	OGG

Nachrichtliche Darstellung:

Weitere Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereichs

WZK (1.22.2)	Kiefernforst
HFM (2.10.2)	Strauch-Baumhecke
	Kronentraufbereich (HFM)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:  INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.40 • 49134 Wallenhorst Tel. 054077880-0 • Fax 054077880-88  i.V. Holger Böhm	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	09.2023	Ka
	gezeichnet	09.2023	lb
	geprüft	03.2024	Ka
freigegeben	03.2024	Boe	

Wallenhorst, 18.03.2024 Pfad: H:\WIETMAR\223008\PLAENE\UP\_up\_be-02-umweltbericht.dwg(Bestandsplan)

**Gemeinde Wietmarschen**  
**Flächennutzungsplan**  
**31. Änderung**

Bestandsplan zum Umweltbericht Maßstab 1:2.000